P U T U S A N

No. 1033 K/Pdt/2003.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

SUKADI, selaku pribadi maupun selaku Direktur Utama PT. SUKSES SAYATI INDAH, sebagai Pengembang/Pelaksana Pasar Sayati Indah, dahulu beralamat di Teluk Gong Jalan Moa/67 Rt.10, Rw.12 Kelurahan Pajagalan, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, kemudian beralamat di Jalan Kopo Sayati No.176 Bandung, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya di wilayah Hukum Republik Indonesia, dalam hal ini memberi kuasa kepada GEORGE STEVE LIE, beralamat di Jalan Samarasa I C/73 RT. 004, RW.004 Angke Tambora, Jakarta Barat ;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG, Cq. BUPATI BANDUNG yang beralamat di Jalan Raya Soreang Km. 17 Soreang Bandung yang dalam hal ini diwakili oleh :

1. H. YUDHI HARYANTO, SH.CN.
2. ENTIS SUTISNA, SH ;
3. VIRGILIO DO CARMO A, SH ;
4. YANA ROSMIANA, SH, masing-masing karyawan bagian Hukum Setda Kabupaten Bandung/Anggota Tim Bantuan Hukum Pemerintah Kabupaten Bandung ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi sebagai Tergugat/Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa semula Pasar Sayati Indah merupakan Pasar Tradisional yang berlokasi di Jalan Sekeloa, karena permintaan para pedagang yang ingin mempunyai kios permanent, pembangunan dirintis sejak tahun 1984 atas

inisiatif dan prakarsa Kepala Desa Sayati membentuk Panitia Pembangunan Pasar Sayati terdiri dari 13 (tiga belas) orang keanggotaan dari unsur Pemerintah Desa, LMD, LKMD, Tokoh Masyarakat dan perwakilan dagang Pasar Sayati. Selanjutnya Panitia mencari penyandang dana sekaligus sebagai pelaksana pembangunan pasar ;

Bahwa Tergugat (PT. Sukses Sayati Indah) kemudian menempuh prosedur pembangunan pasar dengan mengajukan permohonan kepada Bupati Bandung melalui Surat nomor 0-16/881/12/84 tanggal 17 Desember 1984 perihal permohonan ijin lokasi untuk rencana Pusat Perbelanjaan Sayati Indah yang terletak di Kampung Bihbul Desa Sayati Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung di atas tanah seluas lebih kurang 15.000 M2 ;

Bahwa dari permohonan tersebut diatas Tergugat telah memperoleh perijinan sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan ;

Bahwa Tergugat sebelumnya telah menguasai tanah seluas lebih kurang 13.635 M2 yaitu melalui jual beli dibawah tangan pada tanggal 7 November 1984 dengan para pemilik tanah (tanpa melalui proses pelepasan hak) dengan status tanah asal terdiri dari sebagaimana diuraikan dalam surat gugatan ;

Bahwa Tergugat kemudian membangun pasar tersebut seluruhnya terdiri dari 589 bangunan berikut perasarana umum lainnya (MCK, Musholla dan Kantor Pasar/Aula) dimana untuk pembayaran masing-masing kios tetap melibatkan peranan Panitia Pembangunan Pasar bekerja sama dengan Bank NISP pembayaran secara tunai maupun secara cicilan ;

Bahwa setelah pembangunan pasar selesai dan telah diresmikan oleh Bupati Bandung, berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah tanggal 30 Juni 1991 Tergugat selaku Direktur Utama PT. Sukses Sayati Indah yang berkedudukan di Jakarta telah menyerahkan pengelolaan Pasar tersebut kepada Pemerintah Kabupaten Bandung, namun untuk pengalihan hak atas tanahnya akan diserahkan kemudian apabila kios yang dijual telah dilunasi atau seluruhnya telah dijual akan tetapi setelah kios seluruhnya dijual, Tergugat ingkar janji/wanprestasi tidak menyerahkan bukti kepemilikannya/Sertifikat hak atas tanah tersebut kepada Penggugat sehingga Penggugat merasa dirugikan ;

Bahwa berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan serah terima hak pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati tanggal 30 Juni 1993 No.511.2/ 1206/HUK, Kepala Desa Sayati selanjutnya menyerahkan pengelolaan Pasar Sayati tersebut kepada Pemerintah Kabupaten Bandung dimana terhadap

penyerahan hak atas tanahnya akan dilaksanakan kemudian setelah PT. Sukses Sayati Indah melakukan pelepasan hak untuk kepentingan Pemerintah Kabupaten Bandung yang prosesnya diselesaikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung ;

Bahwa sejak tanggal 30 Juni 1993 Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung mengelola Pusat Perbelanjaan Sayati Indah dengan pembagian kontribusi retribusi 60 % Pemda dan 40 % Pemerintah Desa Sayati pada setiap tahun anggaran sampai dengan sekarang ;

Bahwa penyerahan Pasar Sayati Indah secara de facto telah dilaksanakan dari Tergugat kepada Pemerintah Desa dan Penyerahan Pasar Sayati Indah telah pula dilaksanakan dari Direktur Utama PT. Sukses Sayati Indah kepada Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung secara de jure bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut masih dikuasai Tergugat yang berkedudukan di Jakarta.

Bahwa adanya keterlambatan penyerahan bukti-bukti kepemilikan tanah Pasar Sayati Indah pada saat ini telah dimanfaatkan oleh sekelompok perwakilan pedagang Pasar Sayati Indah yang mempermasalahkan status kepemilikan Pasar Sayati Indah ;

Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia karenanya untuk menghindari kerugian yang semakin besar yang diderita oleh Penggugat, adalah beralasan hukum jika Penggugat mohon agar dilakukan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah berikut :

- Sertifikat No.58, Desa Sayati Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat. luas 3970 M2 atas nama Endang dan Ny. Ganda ;
- Sertifikat No.59, Desa Sayati Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat luas 1660 M2 atas nama Irah Rahmat ;
- Sertifikat No. 60, Desa Sayati, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat luas 2150 M2 atas nama Manap bin Abit ;
- Hak Milik No.926/Desa Sayati atas nama Suandi Hartimo seluas 4.249 M2 gambar situsi tanggal 7 Januari 1993 No.231/1993 ;
- Hak Milik No.520/Desa Sayati atas nama Tan Goan Tian seluas 56 M2 gambar situasi tanggal 28 Februari 1989 No.3254/1989 ;
- Hak Milik No.521/Desa Sayati atas nama Lazarus Leimens seluas 56 M2 gambar situasi tanggal 28 Februari 1989 No.3255/1989 ;
- Hak Milik No.967/Desa Sayati atas nama Ajat Hidayat seluas 56 M2 gambar situasi 1431/1989 ;

- Milik Adat C No.2668 P.10.S.III atas nama Ayu Rukiyan seluas 1.460 M2

Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik, oleh karenanya sesuai ketentuan pasal 180 HIR adalah berdasarkan hukum bilamana dapat dinyatakan terlebih dahului (uit voerbaar bij voorraad) sekalipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung agar memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan ;
3. Menyatakan Tergugat dalam keadaan wanprestasi ;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat tanah berikut bangunan antara lain :
   a. Sertifikat No.58, luas 3970 M2 atas nama Endang dan Ny. Ganda ;
   b. Sertifikat No.59, luas 1660 M2 atas nama Irah Rahmat dan,
   c. Sertifikat No. 60, luas 2150 M2 atas nama Manap bin Abit dan,
   d. Hak Milik No.926/Desa Sayati atas nama Suandi Hartimo seluas 4.249 M2 ;
   e. Hak Milik No.520/Desa Sayati atas nama Tan Goan Tian seluas 56 M2 ;
   f. Hak Milik No.521/Desa Sayati atas nama Lazarus Leimens seluas 56 M2 ;
   g. Hak Milik No.967/Desa Sayati atas nama Ajat Hidayat seluas 56 M2 ;
   h. Milik Adat C No.2668 P.10.S.III atas nama Ayu Rukiyah seluas 1.460 M2 ;
5. Apabila Sertifikat tanah tersebut tidak bisa ditemukan atau tidak bisa diserahkan kepada Penggugat, maka agar dinyatakan Sertifikat-Sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum ;
6. Menghukum Tergugat untuk mentaati bunyi keputusan ini ;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding dan kasasi (Uit voerbaar bij voorraad) ;

SUBSIDAIR :

1. Mohon putusan didasarkan kepada keadilan dan kepatutan (ex aequo et bono) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 35/Pdt.G/2001/PN.BB tanggal 19 Juni 2001 yang amarnya sebagai berikut :

I. Menjatuhkan putusan perkara ini tanpa kehadiran Tergugat (Verstek) ;

II. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

III. Menyatakan bahwa Tergugat dalam keadaan wanprestasi ;

IV. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat tanah berikut Sertifikat :

1. Sertifikat No.58, Desa Sayati Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten Bandung, luas 3970 M2 atas nama Endang dan Ny. Ganda ;
2. Sertifikat No.59, Desa Sayati Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten Bandung, luas 1660 M2 atas nama Irah Rahmat ;
3. Sertifikat No. 60, Desa Sayati, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, luas 2150 M2 atas nama Manap bin Abit ;
4. Hak Milik No.926/Desa Sayati, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, luas 4.249 M2 atas nama Suandi Hartimo gambar situsi tanggal 28 Februari 1989 No.3254/1989 ;
5. Hak Milik No.520/Desa Sayati, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung atas nama Tan Goan Tian seluas 56 M2 gambar situasi tanggal 28 Februari 1989 No.3254/1989 ;
6. Hak Milik No.521/Desa Sayati, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, atas nama Lazarus Leimens seluas 56 M2 gambar situasi tanggal 28 Februari 1989 No.3255/1989 ;
7. Hak Milik No.967/Desa Sayati, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, atas nama Ajat Hidayat seluas 56 M2 gambar situasi 1431/1989 ;
8. Milik Adat C No.2668 P.10.S.III atas nama Ayu Rukiyah seluas 1.460 M2 ;

V. Menghukum Tergugat untuk mentaati putusan ini ;

VI. Membebani Tergugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.294.000,- (dua ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) ;

VII. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dengan putusan No. 502/Pdt/2001/ PT.Bandung. tanggal 31 Desember 2001 :

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 16 Mei 2002 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Desember 2001 diajukan permohonan kasasi secara tertulis

pada tanggal 29 Mei 2002 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 17/Pdt.KS/2002/PN.BB. jo Nomor : 35/Pdt.G/Bth/2001/PN.BB. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Juni 2002 ;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 25 Juni 2002 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 8 Juli 2002 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Mengenai kewenangan absolut/kewenangan mutlak :

   Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat dari dulu sampai sekarang masih berlamat dan bertempat tinggal di Teluk Gong II/67 Rt.010 Rw.12 Kelurahan Pejagalan Penjaringan Jakarta Utara, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR dimana dikatakan : Gugatan diajukan pada Pengadilan Negeri tempat kediaman Pemohon Kasasi/Tergugat, apabila tempat tinggal Pemohon Kasasi/Tergugat tidak diketahui, sedangkan ini jelas alamat Pemohon Kasasi/Tergugat, maka yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara antara Pemohon Kasasi/Tergugat dengan Termohon Kasasi/Penggugat adalah Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

   - Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat keberatan dengan adanya surat panggilan sidang dan surat pemberitahuan putusan terhadap Pemohon Kasasi/Tergugat termasuk turunan gugatan yang tidak disampaikan ketempat yang sebenarnya atau Koran/Media atau kepada Walikota Jakarta Utara, sebagaimana Surat bukti pemberitahuan putusan No.35/Pdt.G/2001/PN.BB tanggal 25 Juni 2001 jelas-jelas itu wewenang Pengadilan Negeri Jakarta Utara bukan wewenang Pengadilan Negeri Bale Bandung.

2. Mengenai kewenangan relatif :

   - Bahwa gugatan perkara No.35/Pdt.G/2001/PN.BB. antara Pemohon Kasas/Tergugat lawan Termohon Kasasi/Penggugat kekurangan pihak

karena barang-barang yang diminta Termohon Kasasi/Pengugat terhadap Pemohon Kasasi/Tergugat sampai sekarang sudah beralih hak kepemilikannya.

- Bahwa dengan beralihnya kepemilikan tanah-tanah tersebut dan jelas-jelas gugatan Termohon Kasasi/Penggugat kekurangan pihak karena pemilik-pemilik tanah yang baru tidak diikutsertakan dalam gugatan tersebut, dengan demikian Pengadilan Negeri Bale Bandung dan Pengadilan Tinggi Bandung salah menerapkan hukum serta putusan tersebut tidak bisa dipertahankan lagi.
- Bahwa Surat Ketua BAPEDA Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung No.510/5/BAPEDA tanggal 29 Desember 1984, perihal Rekomendasi Persyaratan Pembangunan Pasar Sayati Indah, sifatnya hanya sepihak tanpa ada persetujuan kedua belah pihak.
- Bahwa Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Bandung No.593.82/ SK.413.S/AGR –DA/229 -85 tentang ijin lokasi dan Pembebasan tanah seluas lebih kurang 15.000 M2 terletak di Desa Sayati Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung untuk Pembangunan Pusat Perbelanjaan atas nama PT. Sukses Sayati Indah, surat Gubernur tersebut tidak memerintahkan Pemohon Kasasi/Tergugat menyerahkan kepada Termohon Kasasi/Penggugat.
- Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat sebelumnya telah membeli tanah seluas lebih kurang 13.635 M2 yaitu melalui jual beli dibawah tangan tanggal 7 November 1984 dengan para pemilik tanah tanpa melalui proses perantara.

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Mengenai alasan ke 1 :

Bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum

Mengenai alasan ke 2 :

Bahwa keberatan inipun tidak dapat dibenarkan, karena hal ini pada hakekatnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Sukadi selaku pribadi maupun selaku Direktur Utama PT. Sukses Sayati Indah, sebagai Pengembang/Pelaksana Pasar Sayati Indah, tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : SUKADI tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 4 Mei 2005 oleh H. Parman Soeparman, SH.MH. Ketua Muda yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Abbas Said, SH. dan Artidjo Alkostar, SH.LL.M. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu olen I Nyoman Dika, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,	K e t u a,
ttd/	ttd/
Abbas Said, SH.	H. Parman Soeparman, SH.MH.
ttd/	
Artidjo Alkostar, SH.LL.M.	

Biaya-biaya :

1. M e t e r a i ..... Rp. 1.000,-
2. R e d a k s i ..... Rp 6.000,-
3. Administrasi Kasasi ..... Rp. 493.000,-

J u m l a h Rp. 500.000,-

Panitera Pengganti,

ttd/

I Nyoman Dika, SH.

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera,

Panitera Muda Perdata,

MUH. DAMING SUNUSI, SH. MH.

NIP. 040030169