PUTUSAN
Nomor 316/ PDT/2019/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG CQ. BUPATI KABUPATEN BANDUNG, beralamat di Jl. Raya Soreang KM. 17 Soreang Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. DICKY ANUGRAH, SH., MSi. 2. FERDIE BARIANSYAH, SH.MH., 3. RINA SOLEHA, SH. 4. AGUS BUDI SETIAWAN, SH., 5. DINI DZIKRILLAH, S.H. masing-masing Pegawai Negeri Sipil pada Pemerintah Kabupaten Bandung/Warga Negara Indonesia, berkedudukan di Bagian Hukum Sekretariat Daerah Pemerintah Kabupaten Bandung Jalan Raya Soreang Km. 17 Soreang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Maret 2019, untuk selanjutnya disebut PEMBANDING semula TERGUGAT II;

MELAWAN

1.1. ENDANG YUSMAN, Tempat tanggal lahir Tasikmalaya 4 Nopember 1976 Agama Islam, No. KTP 3204090411760011, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Kp. Sekeawi Rt.02 Rw.03 Sukamenak Kecamatan Margahayu Kabupaten Bandung .

1.2. ASEP LALA BAHRUDIN, tempat tanggal lahir Bandung 18 Pebruari 1973, Agama Islam, No. KTP 3204111802730005, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Kp. Pasung Rt.0 2 Rw. 08 Katapang, Kabupaten Bandung.

1.3. EDI SUJANA, Tempat tanggal lahir Bandung 5 Desember 1978, Agama Islam, No. KTP 3204090512780002, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Saluyu Selatan Nomor 134 Rt. 03 Rw. 09 Sayati Margahayu Kabupaten Bandung.

1.4. ASEP TATANG, Tempat tanggal lahir Cianjur 4 Agustus 1970, Agama Islam, No. KTP 3204090408700007, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jl. Wisma Winaya No. 69 Rt. 01 Rw.0 3 Margahayu Tengah Kabupaten Bandung.

1.5. SOFYAN ABDUL HADI, Tempat tanggal lahirCiamis 12 Desember 1983, Agama Islam, No. KTP 3204091212830021, Pekerjaan Pedagang, Alamat Jl. Pasar Sayati Lama Gg. Haji Mulya Rt.0 7 Rw. 05 Kecamatan Margahayu Kabupaten Bandung.

Yang keseluruhannya adalah Para Wakil Kelompok dari kelompoknya masing-masing, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. M. ADLI HAKIM, S.H., M.H.. 2. YUDI KOSASIH, SSy, M.H. 3. ALPHA GUGIANTO, SH. 4. ZAM ZAM AQBIL R, S.H. 5. ASEP SAEPUDIN, S.H., Para Advokat pada Kantor Konsultasi dan Bantuan Hukum (KKBH) Persatuan Islam, beralamat di Jl. Leuwidulang No. 21 RT. 001/001 Desa Rancamulya Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Maret 2018, selanjutnya disebut sebagai PARA TERBANDING semula PARA PENGGUGAT;

2. PT. SUKSES SAYATI INDAH CABANG KABUPATEN BANDUNG, dahulu beralamat di Kp. Sayati RT. 3 RW. 7 Desa Sayati Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten Bandung, sekarang tidak diketahui alamat keberadaannya, tetapi masih didalam wilayah HUKUM NEGARA REPUBLIK INDONESIA,untuk selanjutnya disebut TERBANDING I semula TERGUGAT I ;

3. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG, beralamat di Jl. Raya Soreang Km. 17 Soreang, Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. ISWANDI SUDRAJAT, SH. 2. YADI SURYADI, SH. 3. ENGKOS KOSASIH, B.Sc. 4. BENY MOHAMAD ULPA, SH. 5. Hj. AYI ROHAETI. 6. TEDY HARYADI, S.Sos. 7. ABDUL HALIM, SH. 8. DODY WIRAWAN, keseluruhannya Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemda Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 April 2018 dan tanggal 06 Agustus 2018, untuk selanjutnya disebut TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 10 Juli 2019, Nomor 316/PEN/PDT/2019/PT.BDG. tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penetapan Majelis Hakim Nomor 316/PEN/PDT/2019/PT.BDG, tanggal 10 Juli 2019 tentang penetapan hari sidang;
3. Berkas perkara dan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 05 Maret 2019, Nomor 92/Pdt.G/2018/PN.Blb. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 18 April 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung, tanggal 18 April 2018 dibawah Register Nomor 92/Pdt.G/2018/ PN.Blb., telah mengemukakan hal – hal sebagai berikut :

1. Bahwa Para Pengggat adalah wakil kelompok pedagang di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah Kabupaten Bandung, berkedudukan di Jalan Kopo Sayati Gg. Pasar Sayati Indah Rt.02 Rw. 03 Kabupaten Bandung, yang mempunyai permasalaan dengan kesamaan fakta dan dasar hukum.
2. Bahwa pokok permasalahan dan fakta hukum gugatan PARA PENGGUGATsebagai pedagang Pusat Perbelanjaan Sayati Indah Kabupaten Bandung memiliki karakterisktik sebagai berikut:
   i. Numerosity, yaitu gugatan menyangkut kepentingan hukum orang banyak yaitu pedagang di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah Kabupaten Bandung yang berjumlah 564 (lima ratus enam puluh empat) orang.
   ii. Commonality, yaitu atas permasalahan 564 (lima ratus enam puluh empat) orang pedagang Pusat Perbelanjaan Sayati Indah Kabupaten Bandung disebabkan dari sumber permasalahan yang sama.
   iii. Tipicallity, yaitu adanya kesamaan jenis tuntutan dari 564 (lima ratus enam puluh empat) orang pedagang Pusat Perbelanjaan Sayati Indah Kabupaten Bandung, yang juga termasuk perwakilan kelompoknya; dan
   iv. Adequacy of representation, yaitu perwakilan kelompok pedagang Pusat Perbelanjaan Sayati Indah Kabupaten

Bandung adalah wakil yang layak dan telah ditunjuk oleh kelompoknya, sebagaimana kriteria sebagai berikut:

a) Memiliki kesamaan fakta dan dasar hukum dengan kelompok pedagang Pusat Perbelanjaan Sayati Indah yang diwakilinya.
b) Memiliki alat bukti.
c) Jujur.

v. Memiliiki kesungguhan untuk melindungi kepentingan bersama sebagai sesama pedagang di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah Kabupaten Bandung.

3. Bahwa dengan demikian mengacu pada "asas penyelenggaraan peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan", juga memperhatikan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2002 tetang acara gugatan perwakilan kelompok, maka PARA PENGGUGAT mohon kiranya agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls.1A. Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT sah sebagai Gugatan Perwakilan Kelompok (class action).

I. DALIL-DALIL DIAJUKANNYA GUGATAN PARA PENGGUGAT

Bahwa pada tahun 1982 PARA PENGGUGAT yang sebelumnya adalah Pedagang Kaki Lima yang berjualan di Sepanjang Jalan Sayati Lama Kabupaten Bandung,mempunyai keinginan untuk memiliki tempat berjualan yang nyaman dan tidak mengganggu fasilitas jalan yang pada saat itu dijadikannya sebagai tempat untuk mereka berjualan. Dengan bermodalkan keinginan tersebut, PARA PENGGUGAT membentuk sebuah kepengurusan/panitia yang beranggotakan Para Pedagang untuk merencanakan dan membangun tempat berjualan yang nyaman bagi PARA PENGGUGAT.

2. Bahwa sebagai langkah awal yang dilakukan oleh Panitia adalah dibuatkannya perancanaan berupa gambarsite-plan kios-kios yang berdiri diatas lahan kurang lebih seluas 15.000 M2 (lima belas ribu meter persegi) kurang lebih sejumlah 588 kios, serta rencana harga atas kios-kios tersebut yang nantinya dijadikan lokasi Pusat Perbelanjaan Sayati Indah.

3. Bahwa setelah dilakukan sosialisasi rencana gambar serta harga kios, PARA PENGGUGATsangat antusias meminatinya. Sehingga atas hal tersebut, Panitia melangkah ketahap berikutnya yaitu merencanakan pembelian lahan tanah untuk dijadikannya sebagai tempat berjualan bagi PARA PENGGUGAT. Dimana dalam pembelian lahan tersebut, Panitia menganjurkan kepada PARA PENGGUGAT yang berminat membeli kios untuk menabung di Bank NISP Bandung, dan apabila dana sebesar 10% (sepuluh porsen) dari harga kios yang diminati sudah terkumpul, maka uang tersebut rencananya akan dibelikan tanah oleh Panitia.

4. Bahwa setelah dana sebesar 10% (sepuluh porsen) terkumpul, Panitia mengalami kesulitan dalam hal pengurusan perijinan. Hal ini dikarenakan Panitia tidak mempunyai pengalaman dan pengetahuan dalam mengurus perijinan dalam pembangunan. Maka untuk untuk menanggulangi hal tersebut, Panitia menjalin kerjasama dengan pihak ketiga yaitu TERGUGAT I sebagai pihak pelaksana pembangunan. Dimana sesuai dengan Akta Pendirian No. 32 tanggal 25 Oktober 1984 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Betty Pangalila SH, yang menjabat sebagai Pemimpin (Direktur) Cabang adalah Sdr. Budiharjo Purnama (Vide : P-1).

5. Bahwa adapun kerjasama yang dijalin antara Panitia dan Pihak TERGUGAT I dalam Proyek Pembagunan adalah meliputi:

   1.1 Penyediaan lahan seluas 15.000 M2(lima belas ribu meter persegi);

   1.2 Pembangunan Kios dan Ruko sebanyak 614unit;

   1.3 Penentuan harga Kios;

   1.4 Pengurusan Hak Kepemilikan Kios;

   Dimana harga Kios yang disepakati adalah :

   a) Tipe A1 ukuran 3x4 meter harga Rp. 4.100.000.-/kios.
   b) Tipe A ukuran 3x4 meter harga Rp. 3.750.000,-/kios
   c) Tipe B ukuran 3x3 meter harga Rp. 3.150.000,-/kios
   d) Tipe BB ukuran 2.5x3 meter harga Rp. 1.650.000,-/kios
   e) Tipe C ukuran 2.5x3 meter harga Rp. 750.000,-/kios

   Harga-harga kios tersebut sudah termasuk pembelian Tanah tempat kios berdiri. (Vide : P-2)

6. Bahwa dikarenakan TERGUGAT I tidak memiliki dana awal untuk melaksanakan proyek pembagunan, maka untuk pembelian lahan seluas 15.000 M2, dengan seijin PARA PENGGUGAT, TERGUGAT Itelah menggunakan dana milik PARA PENGGUGAT yang tersimpan di Bank NISP Bandung sebesar 10 % (sepuluh porsen) dari harga kios (Vide : P-3). Dan setelah terkumpul dana ± Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), kemudian dipergunakan TERGUGAT I (setelah mendapatkan ijin dari instansi terkait) (Vide : P-4) untuk membebaskan tanah seluas 15.000M2. Dimana dalam permohonan ijin yang diajukan oleh TERGUGAT I adalah ijin lokasi untuk rencana Proyek Pusat Pembelanjaan Sayati Indah. Adapun tanah-tanah yang dibebaskan oleh TERGUGAT I (Vide : P-5)adalah:

   i. Milik Adat C No.868 P.10 S.III yang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik No.58/Desa Sayati Tanggal 17-09-1985 atas nama Endang dan Ny. Garda, seluas 3.970 M2. Gambar situasi No.718/1985 tanggal 11-01-1985.

   ii. Milik Adat C No.2705 P.27 S.II yang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik No.59/Desa Sayati Tanggal 17-09-1985 atas nama Irah Rahmat, seluas 1.660 M2. Gambar situasi No.719/1985 tanggal 11-01-1985.

   Milik Adat C No.470 P.72 S.II yang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik No.60/Desa Sayati Tanggal 17-09-1985 atas nama Manap Bin Amit, seluas 2.150 M2. Gambar situasi No.718/1985 tanggal 11-01-1985.

   iv. Milik Adat C No.2794 P.10 S.II yang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik Masing-masing:

      1. Hak Milik No.926/Desa Sayati atas nama Suandi Hartimo seluas 4291 M2 gambar situasi tanggal 07-01-1993 No. 231/1993;
      2. Hak Milik No.520/Desa Sayati atas nama Tan Goan Tian seluas 52 M2 gambar situasi tanggal 28-02-1989 No. 3254/1989;
      3. Hak Milik No.521/Desa Sayati atas nama Lazarus Lemiens seluas 56 M2 gambar situasi tanggal 28-02-1989 No. 3255/1989;

4. Hak Milik No.967/Desa Sayati atas nama Ajat idayat seluas 56 M2 gambar situasi tanggal 28-02-1989 No. 3255/1989;

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

Dimana luas total atas tanah tersebut adalah seluas 13.695M2 dan sekarang diatasnya telah dibangun Pusat Perbelanjaan Sayati. Dan selanjutnya disebut sebagai objek sengketa.

7. Bahwa setelah tanah yang dibutuhkan untuk pembangunan Pusat Perbelanjaan Sayati tersedia, kemudian TERGUGAT I meneruskan proses perijinan pembangunan kepada instansi terkait (Vide : P-6). Dimana atas dana pembangunan kios-kios, TERGUGAT I atas seijin PARA PENGGUGAT telah mencairkan dana milik PARA PENGGUGAT sebesar 45 % (dari harga kios) di Bank NISP Bandung.

8. Bahwa pada Tahun 1986 pembangunan Pusat Perbelanjaan Sayati dinyatakan selesai dan Gubernur Jawa Barat beserta Bupati Bandung turut serta meresmikan pemakaian Pusat Perbelanjaan Sayati (Vide : P-8). Dikarenakan Pusat Perbelanjaan Sayati dibangun dengan menggunakan uang hasil sawadaya PARA PENGGUGAT, maka atas pengelolaannya baik kebersihan maupun keamanan dilakukan oleh Pihak Desa Sayati. Tetapi, pada tahun 1992 atas Pusat Perbelanjaan Sayati terjadi permasalahan pengelolaan sampah yang tidak bisa ditangani oleh Pihak Desa Sayati, sehingga pengelolaannya diambil alih oleh TERGUGAT II.

9. Bahwa setelah PARA PENGGUGAT melunasi dana sisa sebesar 45 % (dari harga kios) di Bank NISP Bandung, TERGUGAT I menerbitkan Kartu Lunas (Vide : P-7) kepada PARA PENGGUGAT sehingga dengan Kartu Lunas tersebut, PARA PENGGUGAT telah memiliki secara sah atas tanah dan kios-kios yang telah dibangun oleh TERGUGAT I.

10. Bahwa sebagai tindak lanjut kepemilikan atas kios-kios yang ada di Pusat Perbelanjaan Sayati, sebagian PARA PENGGUGAT yang telah melunasi pembayaran kiosnya, telah melakukan transaksi jual beli dengan TERGUGAT I dihadapan Notaris Masri Husen SH, Jl. Otto Iskandardinata 472 Bandung (Vide : P-9). Sehingga atas transaksi tersebut, telah terbit AKTA JUAL BELI BANGUNAN KIOS

BERIKUT PENGOPERAN DAN PEMINDAHAN HAK-HAK ATAS TANAH. Dimana dalam akta tersebut, Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada penghadap Pihak Kedua, yang menerangkan membeli dari Pihak Pertama atas :

- Sebuah bangunan kios yang terletak di Pusat Pembelanjaan Sayati Indah, setempat terkenal dengan Jalan Kopo Sayati Nomor 176;
- Demikian berikut tanah hak dimana bangunan kios tersebut berdiri, yaitu d Desa Sayati, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat;
- Tanah tersebut telah menjadi hak Pihak Pertama PT. SUKSESSAYATI INDAH, dan pada saat ini sedang dalam proses permohonan haknya pada yang berwenang;

Bahwa berdasarkan Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan:

"hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan kedaluwarsa, dengan pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu." ;

Sehingga dengan demikian secara nukum atas tanah dan kios-kios Pusat Perbelanjaan Sayati adalah telah sah menjadi milik dari PARA PENGGUGAT.

11. Bahwa pada awal tahun 2001 telah terjadi permasalahan dikarenakan peralihan hak atas tanah a quo tidak kunjung dilaksanakan oleh TERGUGAT I kepada masing-masing pedagang yang telah melakukan pembelian, sehingga pada tanggal 6 Febuari 2001, PARA PENGGUGAT memohonkan kepada DPRD Kabupaten Bandung untuk memfasilitasi persoalan tersebut untuk dibahas dalam sidang Komisi A DPRD Kabupaten Bandung. Atas upaya tersebut TERGUGAT I membuat surat pernyataan janji merealisasikan tuntutan PARA PENGGUGAT (Vide : P-10).
12. Bahwa kendatipun demikian TERGUGAT I tetap tidak merealisasikan peralihan hak sebagaimana mestinya kepada PARA PENGGUGAT, sehingga pada tanggal 24 April 2001 PARA

PENGGUGAT pun meminta bantuan dan dukungan kepada TERGUGAT II selaku Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung terkait permasalahan dengan TERGUGAT I.

13. Bahwa pada tanggal 29 Mei 2001 PARA PENGGUGAT diterima beraudiensi dengan TERGUGAT II beserta jajaranya. Namun alih alih bantuan dan dukungan, TERGUGAT II jusru melengkapi penderitaan PARA PENGGUGAT dengan cara diam-diam mengajukan gugatan perdata Terhadap TERGUGAT I sebagaimana gugatan No. 35/Pdt.G/2001/PN.BB di Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 10 april 2001. Adapun muatan pokok dari gugatan tersebut adalah TERGUGAT II mengklaim bahwa tanah Pusat Perbelanjaan Sayati adalah merupakan milik dan aset TERGUGAT II, yaitu aset Pemda Kabupaten Bandung.
14. Bahwa dalam perkara No. 35/Pdt.G/2001/PN.BB di Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 10 April 2001, telah terjadi penyelundupan hukum dikarenakan PARA PENGGUGAT yang notabene sebagai pemilik tanah dan bangunan secara tanggung renteng justru tidak dimasukan sebagai pihak.

Bahwa dikarenakan PARA PENGGUGAT tidak dilibatkan sebagai pihak dalam perkara No. 35/Pdt.G/2001/PN.BB di Pengadilan Negeri Bale Bandung, dan baru mengetahui dikemudian hari atas keberadaan pemeriksaan persidangan tersebut sehingga PARA PENGGUGAT tidak bisa mengajukan intervensi atas perkara aquo. Bahkan TERGUGAT II dimenangkan (dikabulkan sebagian) dengan putusan verstek tanggal 19 Juni 2001(Vide : P-11), dengan putusan sebagai berikut :

Mengadili :

1. Menjatuhkan putusan perkara ini tanpa kehadiran Tergugat (verstek);
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
3. Menyatakan bahwa Tergugat dalam keadaan wansprestasi;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat tanah berikut sertifikat : (terlampir);
5. Menghukum Tergugat untuk mentaati putusan ini;
6. Membebani Tergugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 294.000;
7. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

16. Bahwa dalam putusan perkara No. 35/Pdt.G/2001/PN.BB, dapat diketahui jelas bahwa alat bukti yang diajukan oleh TERGUGAT II adalah :
    - Fotocopy surat dari BAPPEDA Kabupaten Daerah Tk.II Bandung No. 510/5/bappeda tanggal 29 Desember 1984 perihal keterangan hasil peninjauan lokasi proyek Pusat Perbelanjaan Sukses Sayati Indah
    - Fotocopy surat dari Bupati Kepala Daerah Tk.II Bandung yang ditujukan kepada Gubernur Kepala DaerahTingkat I Jawa Barat dengan No. 597.802/62/ass I tanggal..... Januari 1985 perihal permohonan ijin lokasi, pembahasan, dan pencadangan tanah dari PT Sukses Sayati Indah ;
    - Fotocopy Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tinggat I Jawa Barat no. 593.82/SK.413.5/AGR-DA/229-85 tentang ijin likasi dan pembebasan tanah seluas ±15.000m2 terletak di Desa Sayati Kec.Dayeuhkolot Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung untuk pembangunan pusat perbelanjaan (shopping center) atas nama PT. Sukses Sayati Indah.

    Fotocopy surat pernyataan tanggal 30 Juni 1991 mengenai penyerahan hak pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah dari Sukadi bertindak selaku penanggung jawab atas nama PT. Sukses Sayati Indah kepada Pemerintah Daerah Tingkat II Bandung melalui Dinas Pendapatan Daerah Tingkat II Bandung.

    Fotocopi surat dari PT. Sukses Sayati Indah kepada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bandung tertanggal 5 Agustus 1991 prihal permohonan penangguhan pemberian Kartu Izin Pemakaian Kios (IPK)

17. Bahwa terlepas dari adanya gugatan dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT I yang saat ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap, atas Pembangunan Pusat Perbelanjaan Sayati terdapat fakta-fakta hukum sebagai berikut :
    - Biaya Pembangunan Pusat Perbelanjaan Sayati adalah murni menggunakan dana dari PARA PENGGUGAT, baik pembelian tanah maupun dalam pembangunan kios-kios;
    - Dalam pembangunan Pusat Perbelanjaan Sayati, TERGUGAT II tidak terlibat secara langsung, hanya perijinan saja yang

dikeluarkan dalam proses penyediaan lahan maupum proses pembangunan yang telah diajukan oleh TERGUGAT I;

- Bahwa atas tanah Pusat Perbelanjaan Sayati diatasnya telah terbit Akta Jual Beli antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, dan sebagiannya lagi telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama pedagang-pedangang. Sehingga atas tanah dan bangunan kios di Pusat Perbelanjaan Sayati secara hukum adalah milik dari PARA PENGGUGAT;

18. Bahwa segala bentuk penyerahan dan/atau pengalihan hak atas tanah Pusat Perbelanjaan Sayati yang terletak di Jalan Kopo Sayati Gg. Pasar Sayati Indah Rt.02 Rw.03 Kabupaten Bandung dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II yang notabene atas tanah maupun kios-kios tersebut adalah mutlak milik PARA PENGGUGAT adalah suatu bentuk perbuatan melawan hukum. Dimana berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan : "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut." ;

Dengan demikian, terhadapTERGUGAT I dan TERGUGAT II dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan memberikan ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT.

19. Bahwa akan tetapi TERGUGAT II dengan bekal Putusan No. 35/Pdt.G/2001/PN.BB Pengadilan Negeri Balebandung, yang dikuatkan pula oleh putusan Pengadilan Tinggi Bandung dan Mahkamah Agung, dengan dzalim nya mengklaim kepemilikan atas Pusat Perbelanjaan Sayati sebagai aset Daerah sehingga hal ini menimbulkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT sebagai pemilik yang telah bersusah payah dari mulai berdagang sebagai kaki 5 di sepanjang jalan Pasar Sayati lama, bersusah payah mengumpulkan dana untuk membebaskan lahan, bersusah payah membeli kios yang dibangun oleh TEGUGAT I, dan kemudian semua aset tersebut di klaim oleh TERGUGAT II yang notabene tidak mengeluarkan serupiahpun.

20. Bahwa saat ini atas sebagian Akta Jual Beli (AJB) serta Kartu Lunas milik PARA PENGGUGAT yang akan melakukan pinjaman ke perbankan telah digantikan oleh TERGUGAT II dengan Surat

Ijin Penghunian Kios (IPK), yang merupakan bukti kepemilikan kios yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II. Sehingga dengan demikian Akta Juai Beli (AJB) serta Kartu Lunas milik PARA PENGGUGAT yang tidak mau digantikan dengan Surat Ijin Penghunian Kios (IPK), tidak mempunyai nilai ekonomis dan tidak mempunyai bukti kepemilikan yang mengikat kepada TERGUGAT II serta pihak perbankan.

21. Bahwa pada tahun 1995, 2000 dan 2016 telah terjadi kebakaran atas kios-kios di Pusat Perbelanjaan Sayati, hampir 3/4 (tiga perempat) kios habis terbakar. Pada saat setelah terjadi kebakaran, PARA PENGGUGAT telah berupaya menghubungi pihak TERGUGAT II selaku Pengelola di Pusat Perbelanjaan Sayati, tetapi dengan alasan yang tidak jelas TERGUGAT II tidak memperdulikan sama sekali. Sehingga atas pembangunan ulang atas kios-kios yang telah habis terbakar, PARA PENGGUGAT sendiri yang telah memperbaikinya.

    Bahwa selain itu, sejak tahun2000di Pusat Perbelanjaan Sayati telah terjadi kesemrawutan yang kerugian bagi PARA PENGGUGAT, yang diantaranya :

    Kerugian Materil :

    1. Pengelolaan sampah yang tidak benar, dimana sampah dibiarkan menumpuk. Sehingga sejumlah 28 kios di blok B sudah tidak beroprasi;

       Ditaksir kerugian persatu kios sejumlah Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) x 28 kios = Rp. 560.000.000 (lima ratus enam puluh juta rupiah)

    2. Penataan pedagang kaki lima dan penyedian/penjualan kios oleh TERGUGAT II, menyebabkan 120 Kios di blok C. mengalami penurunan pendapatan;

       Ditaksir kerugian persatu kios sejumlah Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah)/bulan x 120 kios x216 bulan= Rp. 129.600.000.000 (seratus dua puluh sembilan milyar enam ratus juta rupiah)

    3. Pengelolaan keamanan yang tidak memadai selama 10 tahun kebelakang, sehingga di Pusat Perbelanjaan Sayati hampir setiap bulan terjadi pencurian;

Kerugian Immateril :

Ketidak jelasan pengelolaan serta kepemilikan yang dialami oleh PARA PENGGUGATatas Pusat Perbelanjaan Sayati, sejak tahun 1992 sampai diajukannya gugatan aquo (kurang lebih 26 tahun), tidak berlebihan sekiranya TERGUGAT I danTERGUGAT II secara tanggung renteng memberikan ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah).

Sehingga total kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT adalah sejumlah Rp. 130.160.000.000 + Rp. 10.000.000.000 = Rp.140.160.000.000 (seratus empat puluh milyar seratus enam puluh juta rupiah)

22. Bahwa pada bulan Januari 2018, PARA PENGGUGAT telah beraudiensi dengan Komisi B DPRD Kabupaten Bandung, yang dihadiri oleh TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT. Dimana dalam audiensi tersebut, Pihak TERGUGAT II bersikukuh bahwa Pusat Perbelanjaan Sayati berdasarkan Putusan No. 35/Pdt.G/2001/PN.BB Pengadilan Negeri Balebandung adalah merupakan asset milik TERGUGAT II, dan Pihak TURUT TERGUGAT pun menyatakan Pusat Perbelanjaan Sayati telah terdaftar sebagai asset TERGUGAT II.

23. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT ini berdasarkan bukti-bukti yang cukup kuat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, sehingga dalam putusan ini dapat dilaksanakan Putusan a quo terlebih dahulu, walaupun TERGUGAT Idan TERGUGAT II memajukan atau terdapat upaya hukum Banding, Verzet maupun Kasasi (Uitvoerbaar bij Vorraad). dan selanjutnya PARA PENGGUGAT mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Kls. 1 ABale Bandung, agar berkenan memanggil para pihak untuk menghadap di persidangan pada hari yang ditentukan untuk memeriksa dan mengadili kemudian menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

II. PETITUM

PRIMER

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

3. Menyatakan secara hukum atas tanah Pusat Perbelanjaan Sayati yang terletak di Jalan Kopo Sayati Gg. Pasar Sayati Indah Rt.02 Rw. 03 Kabupaten Bandung, sebagaimana :
   i. Hak Milik Adat C No.868 P.10 S.III yang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik No.58/Desa Sayati Tanggal 17-09-1985 atas nama Endang dan Ny. Garda, seluas 3.970 M2. Gambar situasi No.718/1985 tanggal 11-01-1985.
   ii. Hak Milik Adat C No.2705 P.27 S.II yang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik No.59/Desa Sayati Tanggal 17-09-1985 atas nama Irah Rahmat, seluas 1.660 M2. Gambar situasi No.719/1985 tanggal 11-01-1985.
   iii. Hak Milik Adat C No.470 P.72 S.II yang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik No.60/Desa Sayati Tanggal 17-09-1985 atas nama Manap Bin Amit, seluas 2.150 M2. Gambar situasi No.718/1985 tanggal 11-01-1985.
   iv. Hak Milik Adat C No.2794 P.10 S.II yang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik Masing-masing:
      1. Hak Milik No.926/Desa Sayati atas nama Suandi Hartimo seluas 4291 M2 gambar situasi tanggal 07-01-1993 No. 231/1993;
      2. Hak Milik No.520/Desa Sayati atas nama Tan Goan Tian seluas 52 M2 gambar situasi tanggal 28-02-1989 No. 3254/1989;
      3. Hak Milik No.521/Desa Sayati atas nama Lazarus Lemiens seluas 56 M2 gambar situasi tanggal 28-02-1989 No. 3255/1989;
      4. Hak Milik No.967/Desa Sayati atas nama Ajat Ijayat seluas 56 M2 gambar situasi tanggal 28-02-1989 No. 3255/1989;
   v. Hak Milik Adat C No.2668 P.10 S.III atas nama Ayu Rakiyah seluas 1.460 M2.

   Adalah sah secara hukum milik PARA PENGGUGAT;
4. Menyatakan segala bentuk peralihan hak atas objek sengketa/ Pusat Perbelanjaan Sayati, beserta surat-surat yang terbit atas peralihan hak tersebut tidak sah secara hukum;
5. Menghukum TERGUGAT II untuk menghentikan segala bentuk pengelolaan dan/atau hal lainnya atas Pusat Perbelanjaan Sayati;

6. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk memberikan ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT, dengan rincian kerugian sebagai berikut :

   Kerugian Materil :

   1. Pengelolaan sampah yang tidak benar, dimana sampah dibiarkan menumpuk. Sehingga sejumlah 28 kios di blok B sudah tidak beroprasi;

      Ditaksir kerugian persatu kios sejumlah Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) x 28 kios = Rp. 560.000.000 (lima ratus enam puluh juta rupiah)

   2. Penataan pedagang kaki lima dan penyedian/penjualan kios oleh TERGUGAT II, menyebabkan 120 Kios di blok C mengalami penurunan pendapatan;

      Ditaksir kerugian persatu kios sejumlah Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah)/bulan x 120 kios x216bulan= Rp. 129.600.000.000,00 (seratus dua puluh sembilan milyar enam ratus juta rupiah)

      Pengelolaan keamanan yang tidak memadai, sehingga di Pusat Perbelanjaan Sayati hampir setiap minggu terjadi pencurian;

   Kerugian Immateril :

   Ketidak jelasan pengelolaan serta kepemilikan yang dialami oleh PARA PENGGUGAT atas Pusat Perbelanjaan Sayati, sejak tahun 1992 sampai diajukannya gugatan aquo (kurang lebih 26 tahun), tidak berlebihan sekiranya TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng memberikan ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah).

   Sehingga total kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT adalah sejumlah : Rp. 130.160.000.000,00 + Rp. 10.000.000.000,00 = Rp. 140.160.000.000,00 (seratus empat puluh milyar seratus enam puluh juta rupiah)

7. Menghukum Turut Tergugat untuk mencoret serta mencabut segala bentuk hak kepemilikan atas tanah Pusat Perbelanjaan Sayati, Jalan Kopo Sayati Gg. Pasar Sayati Indah Rt.02 Rw.03 Kabupaten Bandung atas Nama Asset TERGUGAT II pada buku tanah yang tercatat di kantor Turut Tergugat, serta

menggantikannya atas nama PARA PENGGUGAT dengan segala bentuk perubahan-perubahannya;

8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II atau pihak ketiga lainnya (*Uitvoerbaar bij Vorraad*) ;

A t a u

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) demi keuntungan PARA PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

I. 1. Gugatan Ne bis in idem

Bahwa objek gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat berupa Pusat Perbelanjaan Pasar Sayati sudah ada putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inckracht van gewijsde*), dimana obyek perkara antara Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara No. 35/Pdt.G/2001/PN.BBJo Perkara No. 502/Pdt/2001/PT.Bdg Jo Perkara No. 1038/K/Pdt/2003,dan perkara tersebut telah dimenangkan oleh Tergugat II.

Hal ini sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu:

1. Putusan MA tanggal 13 April 1976 No. 476 K/Sip/1973 ada tidaknya alasan Ne Bis In Idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek sengketa sudah diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti.
2. Putusan MA tanggal 19 Desember 1970 No. 350 K/Sip/1970 untuk obyek perkara dan pihak yang sama maka gugatan tidak dapat diterima.

Kesamaan obyek a quo dalam gugatan ini sangatlah jelas bahwa secara yuridis gugatan ini merupakan gugatan Ne Bis In Idem mengingat obyek aquo dalam gugatan ini sama dengan perkara No.

35/Pdt.G/2001/PN.BB Jo Perkara No. 502/Pdt/2001/PT.Bdg Jo Perkara No. 1033/K/Pdt/2003.

Bahwa dengan demikian jelas gugatan ini harus ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima.

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

a. Bahwa menurut hemat Tergugat II terhadap dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya sangatlah tidak jelas menyangkut alas hak Para Penggugat atas obyek perkara, mengingat yang menjadi objek gugatan Para Penggugat adalah Gugatan Kelompok (*Class Action*). sehingga para pedagang Pasar Sayati sebagai Para Penggugat harus dapat menunjukkan adanya unsur kesamaan fakta dan peristiwa hukum dan kerugian yang sama di pengadilan.

Dalam PERMA No. 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok yang disebutkan dalam petitum hanya perihal ganti kerugian yang harus dikemukan secara rinci dan menjelaskan cara pendistribusian ganti kerugian tersebut kepada seluruh anggota, tidak ada yang menjelaskan mengenai hak atas tanah seperti yang dimaksud dalam gugatan para Para Penggugat dalam perkara ini.

Perihal permohonan status hak atas tanah Pusat Perbelanjaan Sayati sebagai milik Para Penggugat dalam petitum gugatan tidak diatur dalam PERMA No. 1 Tahun 2002 artinya gugatan Class action tidak mengatur mengenai tuntutan atau gugatan Status Hak Atas Tanah. Sehingga gugatan class action yang diajukan oleh Para Pedagang dalam hal ini Para Penggugat tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1 Tahun 2002 Tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok. Dengan mengacu pada ketentuan tersebut diatas sangatlah tidak jelas kesamaan fakta dan kerugian yang dialami oleh Para Penggugat mengingat terkait dengan kios-kios yang dimiliki para pedagang yang satu dengan yang lainnya terdapat perbedaan luasan maupun nilai pembelian dari Terguggat I, namun yang menjadi tuntutan Para Penggugat adalah dikembalikannya hak milik atas tanah. Sehingga terhadap tuntutan tersebut menurut Tergugat II tidak dapat dipenuhi.

b. Bahwa menurut hemat Tergugat II, Para Penggugat tidak konsisten dalam menyebutkan jumlah para pedagang yang mewakilkan sebagai anggota kelompok dalam gugatan Class Action sejumlah 564 (lima ratus enam puluh empat) yang berasal dari:

1. Blok A sebanyak 124 orang;

2. Blok Al sebanyak 50 orang;
3. Blok B sebanyak 143 orang;
4. Blok Bb sebanyak 38 orang;
5. Blok C sebanyak 209 orang.

Namun penyebutan jumlah tersebut terdapat perbedaan ketika proses persiapan gugatan dengan agenda notifikasi yang mana perwakilan para penggugat menyebutkan jumlah anggota kelompok class action sebanyak 536 yang berasal dari :

1. Blok A sebanyak 125 orang;
2. Blok Al sebanyak 50 orang;
3. Blok B sebanyak 111 orang;
4. Blok Bb sebanyak 38 orang;
5. Blok C sebanyak 212 orang.

Bahwa dengan mengacu perbedaan jumlah para pedagang yang menjadi anggota kelompok class action maka hal tersebut harus dijadikan pertimbangan dikarenakan hal ini sangat membingungkan Tergugat II dan patut dipertanyakan kebenaran jumlah perwakilan kelompok.

Dengan berdasarkan hal tersebut diatas maka sangatlah tepat dan cukup alasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menolak seluruh gugatan Para Penggugat atau setidak-tidaknya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

Gugatan Kekurangan Pihak

Bahwa menurut hemat Tergugat II, Para Penggugat tidak memperhatikan kelengkapan para pihak yang seharusnya digugat, sehingga gugatan Para Penggugat merupakan gugatan yang kekurangan pihak, dimana dalam perkara ini yang menjadikan dasar pengelolaan oleh Tergugat II merupakan hasil penyerahan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Pemerintah Desa Sayati, sehingga sudah selayakya pihak Pemerintah Desa dimasukan sebagai pihak dalam gugatan ini. Maka menurut hemat Tergugat II sangatlah jelas berdasarkan fakta tersebut gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon agar dianggap termuat pula dalam pokok perkara, sehingga merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.

2. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan menguntungkan pihak Tergugat II.
3. Menanggapi dalil gugatan Para Para Penggugat angka 1 sampai dengan angka 7, bahwa memang benar terkait Pasar Sayati Indah semula merupakan pasar tradisional yang berlokasi di jalan Sekeloa, karena perkembangan dan permintaan pedagang yang ingin memiliki kios permanen. Pembangunan dirintis sejak tahun 1984 atas inisiatif dan prakarsa Kepaa Desa Sayati membentuk Panitia Pembangunan Pasar Sayati terdiri dari 13 dengan keanggotaan dari unsur Pemerintahan Desa, LMD, LKMD, Tokoh Masyarakat dan perwakilan pedagang Pasar Sayati lama. Dan kemudian panitia mencari penyandang dana sekaligus sebagai pelaksana pembangunan pasar yaitu PT. Sukses Sayati Indah (Tergugat I) yang kemudian menempuh prosedur pembangunan pasar dengan mengajukan permohonan ijin lokasi atas tanah seluas ± 15.000 M2 (1,5 Ha) untuk rencana pembangunan pusat perbelanjaan sayati kepada Bupati bandung melalui surat berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah TK. I Jawa Barat tanggal 07 Maret 1985 nomor 593.82/SK.413.S/ AGR-DA/229-85, berikut rekomendasi lain dari instansi terkait yaitu:
   a. Surat Ketua Bapeda Kabupaten DT. II Bandung Nomor:510/5/Bapeda tanggal 29 Desember 1984 perihal Rekomendasi Persyaratan Pembangunan Pasar Sayati Indah;
   b. Surat Kepala Dinas PU Kabupaten DT. II Bandung Nomor: 1096/PU.071/DPU-KB/1985 tanggal 11 Maret 1985 perihal ijin untuk medirikan bangunan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah;
   c. Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bandung 1985 Nomor:593.802/62 As I tanggal 15 Januari perihal Permohonan ijin lokasi Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah dari PT Sukses Sayati Indah.
4. Menanggapi dalil gugatan Para Para Penggugat angka 8 sampai dengan angka 10, bahwa mengenai dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah mengambil alih pengelolaan sangatlah keliru, karena menurut hemat Tergugat II secara yuridis yang dijadikan dasar dalam penguasaan dan pengelolaan bidang tanah yang sekarang eksisting dikuasai oleh Pemerintah Kabupaten Bandung adalah karena adanya penyerahan dari PT. Sukses Sayati Indah melalui

BUDIHARJO PURNAMA dan dari Pemerintah Desa Sayati, yaitu sebagai berikut :

a. Berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah Tanggal 30 Juni 1991, yang intinya menjelaskan bahwa Direktur Utama PT. Sukses Sayati Indah telah menyerahkan Pengelolaan Pasar tersebut langsung kepada Pemerintah Kabupaten Bandung, namun untuk pengelihan hak atas tanahnya akan diserahkan kemudian apabila kios yang dijual kepada konsumen seluruhnya telah dilunasi atau seluruhnya telah terjual.
b. Berdasarkan BA Serah Terima Hak Pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati tanggal 30 Juni 1993 No. 511.2/1206/Huk, yang intinya menyebutkan 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.

Selain itu terhadap obyek perkara telah ada putusan pengadilan yaitu perkara No. 35/Pdt.G/2001/PN.BB Jo Perkara No.502/Pdt/2001/ PT.Bdg Jo Perkara No. 1033/K/Pdt/2003, dengan amar putusan :

1. Menjatuhkan putusan perkara ini tanpa kehadiran Tergugat (Verstek);
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
3. Menyatakan bahwa Tergugat wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat tanah berikut sertifikat:
   4.1. Milik Adat C. nomor 868 P. 10 S.III yang telah dikonversi menjadi hak milik nomor 58/Desa Sayati, sertifikat tanggal 17-09-1985, tertulis atas nama Endang dan Ny. Ganda, Luas 3.970 M2, Gambar Situasi nomor 718/ 1985 tanggal 11-01-1985;
   4.2 Milik Adat C. Nomor 2705 P.72 S.II yang telah dikonversi menjadi Hak Milik nomor 59/Desa Sayati, sertifikat tanggal 17-09-1985, tertulis atas nama Irah Rahmat, Luas 1.660 M2, Gambar Situasi nomor 719/ 1985 tanggal 11-01-1985;

4.3 Milik Adat C. nomor 470 P.72 S.II, yang telah dikonversi menjadi Hak milik nomor 60/Desa Sayati, sertifikat tanggal 17-09-1985, tertulis atas nama Manap b. Amit, Luas 2.150 M2,Gambar situasi nomor 718/1985 tanggal 11-01-1985;

4.4 Milik Adat C nomor 2794 P. 10 S.III, yang telah dikonversi menjadi Hak Milik masing-masing:

1. Hak milik no. 926/Desa Sayati, atas nama Suandi Hartono, seluas 4.249 M2, gambar situasi tanggal 07-01-1993 no.231/1993;
2. Hak milik nomor 520/Desa Sayati, atas nama Tan Goan Tian, seluas 56 M2, Gambar situasi tanggal 28-02-1989 nomor 3254/ 1989;
3. Hak milik nomor 521 /Desa Sayati, atas nama Lazarus Leimena, seluas 56 M2, Gambar situasi tanggal 28-02-1989 nomor 355/ 1989;
4. Hak milik nomor 967/Desa Sayati, atas nama Ajat Hidayat, seluas 36 M2, Gambar situasi nomor 1431 / 1999.

4.5 Milik Adat C. Nomor 2668 P. 10 S.III, atas nama Aju Rukiyah (Ayi Rukiyah) seluas 1.460 M2.

5. Menghukum Tergugat untuk mentaati putusan ini;
6. Membebani Tergugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.294.000,- (Dua ratus Sembilan puluh empat ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya; dimana perkara tersebut telah dimenangkan oleh Tergugat II dan perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inckracht van gewijsde)berdasarkan bukti surat dan Putusan Pengadilan tersebut dapat secara jelas dapat diketahui apabila perolehan bidang tanah adalah mutlak dalam pengelolaan Tergugat II. Artinya berdasarkan beberapa bukti surat dan putusan pengadilan bahwa terhadap tanah yang dijadikan Pusat Perbelanjaan Sayati Tergugat I harus menyerahkan kepada Tergugat II.

Berdasarkan hal tersebut diatas bahwa status bidang tanah tersebut secara yuridis adalah sebagai berikut:

1. Tanah yang digunakan sebagai Pusat Perbelanjaan Sayati adalah dalam pengelolaan Pemerintah Kabupaten Bandung;
2 Status tanah yang dijadikan sebagai pusat perbelanjaan sayati adalah dalam penguasaan Pemerintah Kabupaten Bandung dan telah

ada berita acara serah terima dari BUDIHARJO PURNAMA dan SUKADI masing-masing sebagai Direktur Cabang Kabupaten Bandung PT.SUKSES SAYATI INDAH dan Direktur Utama PT. SUKSES SAYATI INDAH yang dalam hal ini sebagai Tergugat I.

Adapun mengenai dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli Bangunan Kios berikut pengoperan dan pemindahan hak-hak atas tanah merupakan esensi dari pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga dengan demikian secara hukum atas tanah dan kios-kios Pusat Perbelanjaan Sayati adalah telah sah menjadi milik Para Penggugat. Hal ini menurut hemat Tergugat II telah salah dan keliru karena gugatan class action tidak dapat disamakan perlakuannya dengan pasal tersebut, mengingat terdapat perbedaan kepentingan yang mana apabila mengacu pada pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hal ini lebih bersifat pribadi sedangkan gugatan Class Action adalah gugatan kelompok yang mempunyai kesamaan fakta dan kerugian. Adapun dalam gugatan Class action ini yang yang menjadi tuntutan adalah menyangkut Hak atas Tanah, dimana hal ini tersirat dalam PERMA No. 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok yang disebutkan dalam petitum hanya perihal ganti kerugian harus dikemukan secara rinci dan menjelaskan cara pendistribusian ganti kerugian tersebut kepada seluruh anggota, tidak adanya yang menjelaskan mengenai hak atas tanah seperti yang dimaksud dalam gugatan para Para Penggugat dalam perkara ini.

8. Menanggapi dalil gugatan Para Para Penggugat angka 11 sampai dengan angka 12, bahwa mengenai permohonan fasilitasi dari Para Penggugat menyangkut persoalan realisasi penyelesaian, menurut hemat Tergugat II dalam hal ini pun Tergugat I telah melakukan wanprestasi terhadap penyataan yang telah dibuat untuk menyerahkan, hal ini berdasarkan Berita Acara Serah Terima hak pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati tanggal 30-06-1993 nomor 511.2/1206/Huk, Kepala Desa Sayati selanjutnya menyerahkan pengelolaan Pasar Sayati tersebut kepada Pemerintah Daerah 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;

Dalam berita acara serah terima ditegaskan penyerahan terdiri dari:

a. Kios sebanyak 589 buah, bangunan MCK 3 (tiga) buah, Mushola 3 (tiga) buah dan Bangunan Kantor Aula 1 (satu) buah;

b. Tanah seluas 13.597 M2 dengan catatan penyerahan tanah dilaksanakan setelah proses pelepasan hak atas tanah dari Sdr.BUDIHARJO PURNAMA kepada Pemerintah Kabupaten DT. II Bandung dan Sdr. BUDIHARJO PURNAMA telah menyelesaikan administrasi pelepasan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung.

Bahwa Tergugat II memandang terhadap penjualan kios-kios yang terletak di Pusat Pembelanjaan Pasar Sayati telah terjual seluruhnya, namun Tergugat I sampai dengan sekarang belum melakukan proses serah terima kepada Tergugat II. Sehingga Tergugat I tidak mematuhi dan mentaati perintah Putusan Perkara No. 35/Pdt.G/2001/PN.BB tanggal 10 April 2001.

9. Menanggapi dalil gugatan Para Penggugat point 13 sampai dengan point 15, bahwa mengenai dalil gugatan Para Penggugat yang menyebutkan pengajuan gugatan secara diam-diam dengan tidak melibatkan pihak Para Penggugat, menurut hemat Tergugat II sangatlah keliru karena status Para Penggugat dalam perkara No. 35/Pdt.G/2001/PN.BB tanggal 10 April 2001 adalah sebagai penerima manfaat saja, atau dengan kata lain Para Penggugat dalam perkara ini merupakan pihak yang nantinya akan menggunakan dan memanfaatkan.

Adapun upaya hukum yang sejak pertama kali proses hukum digelar antara Tergugat II dengan Tergugat I, melalui sidang Tingkat Pertama Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung nomor: 35/Pdt.G/2001/PN.BB tanggal 26 Juni 2001, Tingkat Bandung Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor: 502/Pdt/2001/PT. Bandung tanggal 31 Oktober 2001 sampai pada Tingkat Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:1033KPdt/2003 tanggal 4 Mei 2005, dan semuanyadimenangkan oleh Tegugat II (Pemerintah Kabupaten Bandung), dengan demikian status keberadaan Pasar Sayati Indah secara yuridis dalam penguasaan dan pengelolaan Tergugat II yang dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Bandung.

10. Menanggapi dalil gugatan para Para Penggugat point 16 sampai dengan point 17, menurut hemat Tergugat II menyangkut daftar bukti yang disebutkan oleh Para Penggugat sangatlah tepat karena dengan

bukti tersebut merupakan salah satu dasar yang sah secara hukum mengenai hak pengelolaan terhadap Pusat Perbelanjaan Sayati oleh Tergugat II.

Adapun mengenai fakta-fakta hukum yang disebutkan oleh Para Penggugat yang menyebutkan keterlibatan Tergugat II hanya sebatas proses perijinan dalam penyediaan lahan saja yang diajukan oleh Tergugat I adalah benar, sekaligus Para Penggugat telah salah apabila menganggap hak pengelolaan Tergugat II hanya didasarkan oleh hal tersebut. Perlu Tergugat II tegaskan bahwa hak pengelolaan tersebut didasarkan atas penyerahan dari PT. Sukses Sayati Indah melalui BUDIHARJO PURNAMA dan dari Pemerintah Desa Sayati, yaitu sebagai berikut :

a. Berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah Tanggal 30 Juni 1991, yang intinya menjelaskan bahwa Direktur Utama PT. Sukses Sayati Indah telah menyerahkan Pengelolaan Pasar tersebut langsung kepada Pemerintah Kabupaten Bandung, namun untuk pengelihan hak atas tanahnya akan diserahkan kemudian apabila kios yang dijual kepada konsumen seluruhnya telah dilunasi atau seluruhnya telah terjual.

b. Berdasarkan BA Serah Terima Hak Pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati tanggal 30 Juni 1993 No. 511.2/ 1206/Huk, yang intinya menyebutkan 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.

Adapun dalil Para Penggugat yang menyebutkan penyerahan tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum menurut hemat Tergugat II sangatlah keliru, karena hal ini telah mendapat putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inckracht van gewijsde*).

11. Menanggapi dalil gugatan para Para Penggugat point 18 dan point 19 yang menyebutkan penyerahan yang dilakukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum serta hak pengelolaan Tergugagat II adalah dzalim. menurut Tergugat II sangatlah berlebihan karena hak pengeloaan yang

jatuh kepada Tergugat II berdasarkan bukti dan dasar yang sah secara hukum, serta uji materil yang dilakukan dalam perkara No.35/Pdt.G/2001 /PN.BB Jo Perkara No. 502/Pdt/2001/PT.Bdg Jo Perkara No. 1033/Iv/Pdt/2003, dimana perkara tersebut telah dimenangkan oleh Tergugat II dan perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inckracht van gewijsde*).

12. Menanggapi dalil gugatan Para Penggugat poin 21, hemat Tergugat II Bahwa sesuai dengan Berita Acara Serah Terima Hak Pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati tanggal 30 Juni 1993 No. 511.2/ 1206/Huk Pemerintah Kabupaten Bandung pernah melakukan penarikan retribusi sampah dan pengelolaan terhadap Pasar sayati dan dari hasil penarikan retribusi tersebut dilaksanakan bagi hasil sebesar 60% untuk Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung dan 40% untuk Pemerintah Desa Sayati. Bahwa pada tahun 2011 dengan terbitnya Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Retribusi Jasa Umum dan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Retribusi Jasa Usaha, maka Pemerintah Kabupaten Bandung memberhentikan penarikan retribusi dan bagi hasil dengan Desa Sayati. Sebagaimana yang telah diatur dalam kedua Perda tersebut yang mana berbunyi dalam Pasal 35 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Retribusi Jasa Umum yaitu "adalah fasilias pasar tradisional/sederhana berupa pelataran, los, kios yang dikelola oleh Pemerintah Daerah dan khusunya disediakan untuk pedagang" dan Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Jasa Usaha yang tercantum dalam Pasal 4 yang mengatur "Dengan nama Retribusi pemakaian kekayaan daerah dipungut retribusi sebagai pembayaran atas pelayanan yang disediakan oleh pemerintah dalam penggunaan atau pemanfaatan kekayaan daerah". Maka dengan mengacu kepada ketentuan diatas sangatlah jelas bahwa yang terkait dengan objek retribusi Jasa Umum dan Jasa Usaha adalah penarikan retribusi terhadap lahan yang sudah tercatat sebagai Aset Pemerintah Daerah sehingga Tergugat Ii tidak dapat melakukan kembali pemungutan retribusi pasar.

13. Menanggapi dalil gugatan pada point 22, menurut hemat Tergugat II bahwa pada saat audiensi di Komisi B DPRD Kabupaten Bandung telah dijelaskan oleh Tergugat II melalui Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Bandung bahwa terhadap pusat perbelanjaan

sayati telah terdaftar dan tercatat sebagai aset. Selain hal tersebut Tergugat II memandang para Para Penggugat telah salah dan keliru apabila berbeda pandangan dan pemahaman dalam melihat permasalahan ini, dikarenakan sangatlah jelas yang menjadi titik permasalahan Pusat Perbelanjaan pasar Sayati adalah dengan tidak dilakukannya serah terima oleh Tergugat I kepada Tergugat II. Sehingga hal ini berdampak pada pengelolaan yang akan dilakukan oleh Tergugat II.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Bale Bandung yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutus perkara sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Menerima seluruh eksepsi Tergugat II serta menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvanklijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima
2. Menyatakan bahwa Tergugat II merupakan pihak yang beritikad baik, tidak lalai dan tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Menyatakan secara hukum atas tanah Pusat perbelanjaan Sayati yang terletak di Jalan Kopo Sayati Gang Pasar Sayati Indah Rt. 2 Rw. 3 Kabupaten Bandung sebagaimana:
   3.1 Milik Adat C. nomor 868 P. 10 S.III yang telah dikonversi menjadi hak milik nomor 58/Desa Sayati, sertifikat tanggal 17-09-1985, tertulis atas nama Endang dan Ny. Ganda, Luas 3.970 M2, Gambar Situasi nomor 718 / 1985 tanggal 11-01-1985;
   3.2 Milik Adat C. Nomor 2705 P.72 S.II yang telah dikonversi menjadi Hak Milik nomor 59/Desa Sayati, sertifikat tanggal 17-09-1985, tertulis atas nama Irah Rahmat, Luas 1.660 M2, Gambar Situasi nomor 719/1985 tanggal 11-01-1985;
   3.3 Milik Adat C. nomor 470 P.72 S.II, yang telah dikonversi menjadi Hak milik nomor 60/Desa Sayati, sertifikat tanggal 17-09-1985, tertulis atas nama Manap b. Amit, Luas 2.150 M2, Gambar situasi nomor 718/1985 tanggal 11-01-1985;
   3.4 Milik Adat C nomor 2794 P. 10 S.III, yang telah dikonversi menjadi Hak Milik masing-masing:

1. Hak milik no. 926/Desa Sayati, atas nama Suandi Hartono, seluas 4.249 M2, gambar situasi tanggal 07-01-1993 no. 231/ 1993;
2. Hak milik nomor 520/Desa Sayati, atas nama Tan Goa Tian,seluas56M2, Gambar situasi tanggal 28-02-1989 nomor 3254/1989;
3. Hak milik nomor 521 /Desa Sayati, atas nama Lazarus Leimena, seluas 56 M, Gambar situasi tanggal 28-02-1989 nomor 355/1989;
4. Hak milik nomor 967/Desa Sayati, atas nama Ajat Hidayat, seluas 36 M2, Gambar situasi nomor 1431/1999.

3.5 Milik Adat C. Nomor 2668 P. 10 S.III, atas nama Aju Rukiyah (Ayi Rukiyah) seluas 1.460 M2 Adalah sah secara hukum milik Tergugat II ;

4. Menyatakan sah secara hukum segala bentuk peralihan hak atas objek sengketa, beserta surat-surat yang terbit atas peralihan hak tersebut;
5. Menyatakan Tergugat II sebagai pemilik hak pengelolaan atas Pusat Perbelanjaan SayatiMenolak pembayaran ganti rugi materil maupun immateril yang diajukanoleh para penggugat ;
6. Menghukum Para Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini.

Atau

Jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kias IA Bale Bandung yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa, Turut Tergugat II menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan menguntungkan Turut Tergugat.
2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat pernah diajukan gugatan di Pengadilan Negeri Kls 1A Bale Bandung yang terdaftar dalam Perkara No. 35/Pdt./G/2001/PN BB, karena obyek perkara telah diputus pada perkara sebelumnya maka Turut Tergugat berpendapat bahwa perkara ini (*Nebis in Idem*) maka selayaknya Majelis Hakimmenolak Gugatan Penggugat dan

setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), karena tidak ada perbuatan Turut Tergugat yang melawan hukum.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, segala apa yang didalilkan dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkara ini, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi berlaku mutatis mutandis dan mohon dianggap telah didalilkan dalam bagian pokok perkara ini.
2. Bahwa, Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan menguntungkan Turut Tergugat.
3. Bahwa benar Turut Tergugat telah menerbitkan sertipikat hak milik sebanyak 7 (tujuh) buah sertipikat yaitu, M.60/Sayati, M.926/Sayati, M.521 /Sayati, M.520/Sayati, M.967/Sayati, M.58/Sayati dan M.59/Sayati.
4. Bahwa Turut Tergugat memproses setiap permohonan yang masuk sepanjang memenuhi persyaratan sesuai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

Atas dasar hal tersebut diatas maka Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang menangani Perkara ini memutus sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklard);*
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aeguo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah menjatuhkan putusan pada tanggal 05 Maret 2019, Nomor 92/Pdt.G.2018/PN.Blb., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi :
   - Menolak Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat seluruhnya.

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian.
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum.

3. Menyatakan Penggugat dalam hal ini para pedagang adalah pemilik sah kios di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah secara perseorangan dan pemilik sah atas tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah secara bersama, yaitu :
   i. Hak Milik Adat C No.868 P.10 S.III yang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik No.58/Desa Sayati Tanggal 17-09-1985 atas nama Endang dan Ny. Garda, seluas 3.970 M^2. Gambar situasi No.718/1985 tanggal 11-01-1985.
   ii. Hak Milik Adat C No.2705 P.27 S.II yang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik No.59/Desa Sayati Tanggal 17-09-1985 atas nama Irah Rahmat, seluas 1.660 M^2. Gambar situasi No.719/1985 tanggal 11-01-1985.
   iii. Hak Milik Adat C No.470 P.72 S.II yang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik No.60/Desa Sayati Tanggal 17-09-1985 atas nama Manap Bin Amit, seluas 2.150 M^2. Gambar situasi No.718/1985 tanggal 11-01-1985.
   iv. Hak Milik Adat C No.2794 P.10 S.II yang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik Masing-masing:
      1. Hak Milik No.926/Desa Sayati atas nama Suandi Hartimo seluas 4291 M^2 gambar situasi tanggal 07-01-1993 No. 231/1993;
      2. Hak Milik No.520/Desa Sayati atas nama Tan Goan Tian seluas 52 M^2 gambar situasi tanggal 28-02-1989 No. 3254/1989;
      3. Hak Milik No.521/Desa Sayati atas nama Lazarus Lemiens seluas 56 M^2 gambar situasi tanggal 28-02-1989 No. 3255/1989;
      4. Hak Milik No.967/Desa Sayati atas nama Ajat idayat seluas 56 M^2 gambar situasi tanggal 28-02-1989 No. 3255/1989;
   v. Hak Milik Adat C No.2668 P.10 S.III atas nama Ayu Rakiyah seluas 1.460 M^2.
4. Menyatakan segala bentuk peralihan hak atas tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah beserta surat-surat yang terbit atas hak tersebut tidak sah secara hukum baik oleh Tergugat I maupun Tergugat II ;

5. Menghukum Tergugat II untuk menghentikan segala bentuk pengelolaan kebersihan, ketertiban, keamanan dan parkir kendaraan atas Pusat Perbelanjaan Sayati Indah ;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dan wajib melakukan proses balik nama atas tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah yang dimintakan oleh Penggugat.
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng dibebani biaya perkara sebesar Rp. 7.441.000,00 (Tujuh juta empat ratus empat puluh satu ribu ruiah) ;
8. Menolak gugatan selebihnya.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah membaca berturut-turut :

1. Surat Pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 05 Maret 2019, Nomor:92/Pdt.G/2018/PN.Blb. yang dibuat oleh YATI SURYATI Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada tanggal 15 Maret 2019 telah memberitahukan putusan tersebut kepada PT. SUKSES SAYATI INDAH CABANG KABUPATEN BANDUNG semula TERGUGAT I;
2. Akta Pernyataan Banding Nomor 92/Pdt.G/2018/PN.Blb. tanggal 18 Maret 2019 yang dibuat oleh Hj. NENENG WARLINAH, S.H.,M.H. Plt. Panitera pada Pengadilan Negeri Bale Bandung yang menerangkan bahwa FERDIE BARIANSYAH, S.H,M.H Kuasa Pembanding/ Tergugat II , telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 92/Pdt.G./2018/ PN.Blb, tanggal 05 Maret 2019;
3. Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh YATI SURYATI Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada tanggal 12 April 2019 telah memberitahukan kepada M. ADLI HAKIM, S.H,M.H dan Rekan PARA TERBANDING semula PARA PENGGUGAT;
4. Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh YATI SURYATI Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada tanggal 12 April 2019 telah memberitahukan kepada PT.

SUKSES SAYATI INDAH CABANG KABUPATEN BANDUNG TERBANDING I semula TERGUGAT I;

5. Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh YATI SURYATI Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada tanggal 12 April 2019 telah memberitahukan kepada KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT;
6. Surat Tanda Terima Memori Banding yang dibuat oleh Hj. NENENG WARLINAH, S.H.,M.H. Plt. Panitera pada Pengadilan Negeri Bale Bandung bahwa pada tanggal 07 Mei 2019, AGUS BUDI SETIAWAN, S.H.,M.H. Kuasa Pembanding semula Tergugat II telah menyerahkan Memori Banding;
7. Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh YATI SURYATI Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung bahwa pada tanggal 09 Mei 2019 telah menyerahkan Memori Banding kepada M. ADLI HAKIM, S.H.,M.H. dan Rekan Kuasa PARA TERBANDING semula PARA PENGGUGAT;
8. Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh YATI SURYATI Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung bahwa pada tanggal 10 Mei 2019 telah menyerahkan Memori Banding kepada PT SUKSES SAYATI INDAH CABANG KABUPATEN BANDUNG, TERBANDING I semula TERGUGAT I;
9. Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh YATI SURYATI Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung bahwa pada tanggal 10 Mei 2019 telah menyerahkan Memori Banding kepada KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG, TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT;
10. Surat Tanda Terima Kontra Memori Banding yang dibuat oleh IBNU SUTAMA, SH.,MH. Panitera pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, bahwa pada tanggal 23 MEI 2019 ALPHA GUGIANTO SH KUASA PARA TERBANDING semula PARA PENGGUGAT , telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 23 Mei 2019;

11. Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding yang dibuat oleh ATE SUPRIATNA, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, atas perintah Ketua Pengadilan Bale Bandung telah menyerahkan Kontra Memori Banding kepada PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG CQ BUPATI KABUPATEN BANDUNG, PEMBANDING semula TERGUGAT II;
12. Relaas pemberitahuan mempelajari berkas yang dibuat oleh YATI SURYATI Jurusita Pengganti pada Pengadilan Bale Bandung bahwa pada tanggal 12 April 2019 telah memberitahukan kepada M. ADLI HAKIM, S.H.,M.H. Kuasa PARA TERBANDING semula PARA PENGGUGAT, PT SUKSES SAYATI INDAH CABANG BANDUNG, TERBANDING I semula TERGUGAT I dan KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG, TURUT TERBANDING semula TURUT [illegible] (*Inzage*);
13. Relaas pemberitahuan mempelajari berkas yang dibuat oleh YATI SURYATI Jurusita Pengganti pada Pengadilan Bale Bandung bahwa pada tanggal 26 April 2019 telah memberitahukan kepada FERDIE BARIANSYAH, S.H.,M.H. PEMBANDING semula TERGUGAT II, untuk memeriksa berkas perkara (*Inzage*);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari PEMBANDING semula TERGUGAT II terhadap Putusan Nomor: 92/Pdt.G/2018/PN.Blb. tanggal 05 Maret 2019 diajukan pada tanggal 18 Maret 2019 sehingga masih dalam tenggang waktu yang telah ditentukan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat II telah mengajukan Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 7 Mei 2019 yang pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

I.I. DALAM EKSEPSI

I. GUGATAN NEBIS IN IDEM

Bahwa dalam gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat/ Termohon Banding, Majelis Hakim Aquo dalam pertimbangan hukumnya (vide hal: 69 s/d 70) "Putusan perkara Nomor 35/Pdt.G/2001/ PN.BB Jo. Perkara Nomor: 502/Pdt/2001/PT.

Bandung Jo. Perkara Nomor: 1033/K/Pdt/2003 pihak yang berperkara adalah pihak Pemda Kabupaten Bandung sebagai Penggugat melawan PT. Sukses Sayati Indah sebagai Tergugat sedangkan didalam perkara Aquo yang berkedudukan sebagai Penggugat adalah para pedagang melawan Tergugat I (PT. Sukses Sayati Indah), Tergugat II (Pemda Kab. Bandung), Turut Tergugat (Kantor BPN Kab. Bandung), Bahwa dengan demikian gugatan perkara aquo jelas pihaknya berbeda sehingga tidak terdapat Nebis In Idem".

Bahwa atas pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut, Pembanding merasa keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls 1 A Bale Bandung dalam Register Perkara Nomor 92/Pdt.G/2018/PN. Blb, Pembanding sampaikan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa sebelum perkara Nomor 92/Pdt.G/2018/PN.Blb, sudah ada Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kls IA Nomor: 35/Pdt.G/2001/PN.BB jo.Putusan Banding Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 502/Pdt/2001/PT.Bandung Jo.Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Perkara Nomor:1033/K/Pdt/2003 yang pada Putusan telah berkuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dimana Pihak dan/atau objek gugatan memiliki hubungan hukum yang sama, hal ini sesuai dengan yurisprudensi sebagai berikut:

» Putusan MA-RI No. 1226 K/Pdt/2001, tanggal 20 Mei 2001:
"Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap • maka gugatan dinyatakan Nebis In Idem".

» Putusan MA tanggal 13 April 1976 No. 476 K/Sip/1973:
"Ada tidaknya asas Ne Bis In Idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek sengketa sudah diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti".

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka Gugatan yang diajukan oleh Penggugat/Termohon Banding haruslah ditolak dikarenakan objek gugatan yang digugat telah memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewijsde)*.

2. OBJEK GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat mengenai objek gugatan, yang pada intinya telah mendalilkan :"Gugatan penoakilan kelompolc / Class Action hanyalah suatu model mekanisme pengajuan gugatan adapun jenis-jenis isi atau substansi permasalahan hukum dalam gugatan adalah tetap sebagaimana substansi gugatan pada umumnya".

Bahwa dalam pertimbangan hukum (vide hal :70) Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan sebagai berikut : Bahwa tentang kesamaan fakta atau dasar hukum sebagaimana pasal 1 huruf a PERMA Nomor 1 Tahun 2001 adalah antara wakil kelompok dan yang diwakilkan memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum atau kesamaan hukum yang dilanggar Tergugat / the same question of law dimana kesamaan itu tidak harus sama persis mutlak akan tetapi mempunyai kesamaan jenis tuntutan."

Bahwa dalam hal ini, Pembanding merasa keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls 1 A Bale Bandung dalam Register Perkara Nomor 92/Pdt.G/2018/PN.Blb, karena sebagaimana pelaksanaan dan hasil dari persidangan terhadap objek (tanah) sengketa oleh Pengadilan Negeri Kls IA Bale Bandung, telah dihasilkan fakta-fakta sebagai berikut :

2. GUGATAN CLASS ACTION PARA PENGUGAT TIDAK MEMENUHI TATA CARA YANG DITENTUKAN OLEH PERATURAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR :1 TAHUN 2002 TENTANG ACARA GUGATAN PERWAKILAN KELOMPOK.

1. Persyaratan Gugatan Perwakilan Kelompok (*Class Action*)

a. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan secara Class Action (gugatan Perwakilan Kelompok), maka sebelum ditetapkan sebagai gugatan Class Action, terlebih dahulu harus dipenuhi keabsahan gugatan Class Action (Perwakilan Kelompok) yang diajukan Para Penggugat berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2002 tentang Tata cara Gugatan Perwakilan Kelompok bahwa :

- Menurut Pasal 1 sub a PERMA Nomor: 1 tahun 2002 yang dimaksud dengan "Gugatan Perwakilan Kelompok" adalah suatu tata cara pengajuan gugatan, dalam

mana satu orang atau lebih yang mewakili kelompok mengajukan gugatan untuk diri atau diri-diri mereka sendiri dan sekaligus mewakili sekelompok orang yang jumlahnya banyak, yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok dimaksud;

- Bahwa dengan demikian yang menjadi subyek adalah Perwakilan Kelompok (Class Representative) yang bertindak mewakili Anggota Kelompok (Class Member) yang jumlahnya banyak, mempunyai kesamaan fakta/ dasar hukum dan jenis tuntutan;
- Bahwa hal yang harus dipenuhi dalam gugatan Perwakilan Kelompok (Class Action) adalah mendalilkan kedudukan hukum Tergugat, Perbuatan Melawan Hukum Tergugat, adanya Wakil Kelompok (Oass Reprensentatif) yang ditunjuk dan memiliki kejujuran serta kesanggupan untuk melindungi kepentingan anggota kelompok (Class Members) yang diwakili, serta adanya kerugian riil yang nyata-nyata diderita (concrete injured parties), kesamaan fakta atau peristiwa dan dasar hukum dan tuntutan sejenis dari anggota yang diwakili (typicality):
- Adanya suatu tata cara pengajuan gugatan berdasarkan Pasal 2 dan Pasal 3 gugatan dapat diajukan dengan mempergunakan tata cara gugatan perwakilan kelompok apabila:
  1. Bahwa Jumlah anggota kelompok sedemikian banyak sehingga tidaklah efektif dan efisien apabila gugatan dilakukan secara sendiri-sendiri atau bersama-sama dalam satu gugatan;
  2. Bahwa terdapat kesamaan fakta atau peristiwa dan kesamaan dasar hukum yang digunakan yang bersifat substansial, serta Terdapat kesamaan tuntutan diantara wakil kelompok dengan anggota kelompoknya.
- Adanya kesamaan fakta, atau peristiwa dan kesamaan dasar hukuin yang digunakan yang

bersifat substansial serta terdapat kesamaan jenis tuntutan diantara yang wakil kelompok dengan anggota kelompok. Adanya Kerugian yang nyata-nyata diderita Untuk dapat mengajukan Class Action baik pihak wakil kelompok (Class Repesentatif) maupun anggota kelompok (Class Members) harus benar- benar atau secara nyata mengalami kerugian atau diistilahkan Concrete Injured Parties. Pihak-pihak yang tidak mengalami kerugian secara nyata tidak dapat memiliki kewenangan untuk mengajukan Class Action.

b. Persyaratan-persyaratan formal:
   1. Identitas lengkap dan jelas wakil kelompok.
   2. Definisi kelompok secara rinci dan spesifik, walau tanpa menyebutkan nama anggota kelompok satu persatu.
   3. Keterangan nama anggota kelompok yang diperlukan dalam kaitannya dengan kewajiban melakukan pemberitahuan.
   4. Posita dari seluruh kelompok, baik wakil kelompok maupun anggota kelompok, yang teridentifikasi maupun tidak teridentifikasi, yang dikemukakan secara jelas dan rinci.
   5. Dalam suatu gugatan perwakilan, dapat dikelompokkan beberapa bagian kelompok atau sub kelompok, jika tuntutan Tidak sama karena sifat dan kerugian yang berbeda;
   6. Tuntutan atau petitium ganti kerugian harus dikemukakan secara jelas dan rinci, memuat usulan tentang mekanisme atau tata cara pendistribusian ganti kerugian kepada seluruh anggota kelompok, termasuk usulan tentang pembentukan tim atau panel yang membantu memperlancar pendistribusian ganti kerugian.

c. Menurut Hemat Pembanding/Tergugat II, tidak ada kesamaan peristiwa atau berdasarkan fakta-fakta di persidangan terhadap para pedagang Pusat

Perbelanjaan Pasar Sayati (anggota kelompok / class members) yang mewakilkan kepada wakil kelompok (class Representatif) dalam gugatanClass Action dapat terbantahkan mengingat beberapa Para Pedagang Pusat Perbelanjaan Pasar Sayati (Anggota Kelompok/Class Members) yang mewakilkan kepada wakil kelompok (Class Representatif) bukan pedagang yang ada pada saat dilakukan pembebasan tanah dan pembangunan Pusat Perbelanjaan Pasar Sayati, banyak pedagang Pusat Perbelanjaan Pasar Sayati yang mewakilkan ke anggota kelompok adalah Pedagang Kaki Lima yang sebenarnya tidak mengetahui awal dan kronologis Pembangunan Pusat Perbelanjaan Pasar Sayati atau Pasar Sayati, karena selain bangunan pasar yang digunakan sekarang sudah berpindah kepada pihak lain dan ada juga yang telah beralih kepada anak dari pedagang sebelumnya.

d. Bahwa terungkap pada fakta persidangan sesuai dengan keterangan dari H. Otih yang bersangkutan tidak termasuk pedagang yang menguasakan kepada perwakilan kelompok dalam gugatan perkara Nomor: 92/Pdt.G/2018/PN.Blb, tetapi anaknya yang menguasakan kepada perwakilan kelompok pedagang dalam gugatan Class Action tersebut, kapasitas hukum anak H. Otih menguasakan kepada perwakilan kelompok pedagang adalah cacat hukum, dikarenakan anak H. Otih secara hukum tidak berhak menguasakan kepada perwakilan kelompok pedagang dalam gugatan Class Action tersebut;

e. Bahwa berdasarkan uraian juridis tersebut diatas Pembanding dahulu Tergugat II berkeyakinan bahwa gugatan perwakilan kelompok (Class Action) yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut tidak memenuhi kriteria yang ditentukan dalam Pasal 2 huruf b Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2002 sebagai Gugatan Perwakilan Kelompok, yaitu tidak dapat dibuktikan adanya kesamaan fakta dan dasar hukum dalam mengajukan tuntutan ganti kerugian.

Sehingga gugatan para Penggugat harus dinyatakan tidak sah untuk diajukan sebagai gugatan perwakilan kelompok;

f. Bahwa terhadap perkara gugatan Class Action yang serupa di Pengadilan Tanjung Pinang dalam Perkara Nomor:11/Pdt.G/2010/PN.TPI mengenai hak kepemilikan lahan telah diputus gugatan tidak dapat diterima, karena terhadap perkara dimaksud harus dilakukan secara sendiri-sendiri melalui mekanisme hukum perdata biasa/hukum acara perdata biasa.

2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf a Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2002 dalam pembuatan Surat Gugatan Perwakilan Kelompok (Class Action) harus memuat dengan jelas identitas lengkap dan jelas wakil kelompok, surat gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 18 April 2018, tidak menyebutkan secara jelas, rind dan specific identitas lengkap dan jelas wakil kelompok. Sehubungan dengan hal tersebut, maka gugatan perwakilan kelompok (Class Action) yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut tidak memenuhi kriteria yang ditentukan dalam Pasal 2 dan, Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2002 sebagai Gugatan Perwakilan Kelompok dan gugatan tidak dapat diterima;

3. Bahwa sebagaimana diatur dalam Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan, Buku II Edisi 2009, Mahkamah Agung RI, halaman h 5 angka 16 disebutkan:
"Gugatan perwakilan kelompok diajukan dalam perkara lingkungan (Pasal 37 Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan hidup), perkara Perlindungan Konsumen) dan perkara Kehutanan (Pasal 71 Undang-undang No.41 Tahun 1999)".

- Di dalam Konsideran Menimbang huruf e Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2002 disebutkan bahwa telah ada berbagai Undang-Undang yang mengatur dasar-dasar gugatan perwakilan kelompok dan gugatan yang mempergunakan dasar gugatan perwakilan

kelompok seperti Undang-Undang No. 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup, Undang-Undang No.8 Tahun1991 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang No. 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, tetapi belum ada ketentuan yang mengatur acara pemeriksaan, mengadili dan memutus gugatan yang diajukan".

Bahwa Gugatan perwakilan kelompok (Class Action) yang diajukan Penggugat/Terbanding tidak sesuai dengan ketentuan tersebut, dikarenakan objek perkara yang digugat oleh para Penggugat tidak dapat diperiksa dengan acara gugatan perwakilan kelompok (Class Action) melainkan harus diajukan dengan mekanisme gugatan perdata biasa.

2.2 TIDAK ADANYA HUKUM ACARA TENTANG GUGATAN CLASS ACTION MENYEBABKAN TIDAK ADANYA KEPASTIAN HUKUM

Bahwa adopsi prosedur Class Action akan menimbulkan masalah dalam penerapannya, karena peraturan yang telah mengadopsi ketentuan Class Action menentukan bahwa hukum acara yang dipergunakan adalah hukum acara yang berlaku di Indonesia dalam hal ini adalah Het Herziene Indonesisch Regelement (HIR) dan Regelement op de Burgelijk Rechtsvordering (RBg), padahal HIR dan RBg tidak mengenal prosedur gugatan Class Action;

Permasalahan yang timbul akibat tidak adanya ketentuan mengenai prosedur Class Action ini antara lain :

- Tentang surat kuasa Para Penggugat/Pembanding.

  Tentang surat kuasa dari anggota kelompok kepada perwakilan kelompok, dapat dicatat bahwa terhadap penggunaan prosedur Class Action adalah tidak adanya surat kuasa dari anggota kelompok kepada anggota kelompok. Dalam ketentuan hukum acara perdata yang berlaku (HIR/RBg) mensyaratkan bahwa untuk dapat bertindak sebagai wakil atau kuasa, seseorang harus memperoleh surat kuasa istimewa dari orang/ pihak yang diwakilinya:

- Tentang surat gugatan Para Penggugat/ Terbanding.

  Dalam surat gugatan yang diajukan para Penggugat/ Terbanding tidak menjelaskan karakteristik dari sebuah gugatan yang menggunakan prosedur Oass Action, dalam hal ini tidak mendeskripsikan secara jelas definisi kelas, posita gugatan tidak menjelaskan secara rinci dan jelas kesamaan tentang fakta dan hukum serta kesamaan tuntutan antara wakil kelompok dengan anggota kelompok, serta tata cara pendistribusian ganti kerugian. Di samping itu, dalam menentukan wakil kelompok, para penggugat mengajukan jumlah wakil kelompok dalam jurnlah yang besar. Hal ini akan menyebabkan kesulitan dalam membuktikan adanya unsur kesamaan kepentingan antara wakil kelompok dengan anggota kelompok;

- Tentang prosedur acara pemeriksaan gugatan Class Action para Penggugat.

  Penentuan pengakuan atau keabsahan dari gugatan para Penggugat yang menggunakan prosedur Class Action dilakukan dalam tahap pemeriksaan yang tidak jelas;

  Tentang notifikasi atau pemberitahuan.

  Bahwa belum adanya aturan atau petunjuk mengenai tata cara pengadilan dalam memeriksa QM mengadili perkara gugatan perdata melalui prosedur Class Action, hal ini mengakibatkan perintah notifikasi atau pemberitahuan (yang dalam sistem hukum negara lain merupakan suatu kewajiban) tidak menjadi suatu prioritas atau suatu keharusan;

- Tentang implemantasi putusan pengadilan dalam hal distribusi ganti kerugian.

  Bahwa dalam pengajuan gugatan secara Class Action, yang khususnya mengajukan tuntutan ganti rugi berbentuk uang, namun nyatanya posita para penggugat tidak secara jelas menguraikan tentang usulan mekanisme distribusi ganti kerugian;

1.2 DALAM POKOK PERKARA

1. MENYATAKAN PEMBANDING / TERGUGAT II TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana pertimbangannya (vide hal : 93-94) "Bahwa dihubungkan dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas yang menyatakan penyerahan pengelolaan dari tanah Pusat Perbelanjaan Pasar Sayati Indah menurut Majelis Hakim dilakukan oleh Orang yang tidak berwenang dan tidak mempunyai alas hak lagi atas kios dan tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah maka Tergugat II menyatakan kios dan tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah sebagai aset Tergugat II adalah merupakan perbuatan yang melampaui batas kewenangannya " dan " Menimbang bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum",

Bahwa Pembanding sangat keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim aquo, dengan alasan dan dasar hukum sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam pengelolaan Pasar Sayati karena didasarkan pada alasan dan dasar yang jelas berdasarkan pada:

a. Berdasarkan Serah Terima Pengelolaan Pusat Perbelanjaan sayati Indah, yang intinya menyatakan bahwa PT. Sukses Sayati Indah melalui Budiharjo Purnama menyerahkan pengelolaan pasar sayati tersebut kepada Pemerintah Desa sesuai dengan bukti T-11.7;

b. Berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah Tanggal 30 Juni 1991, yang intinya menjelaskan bahwa PT. Sukses Sayati Indah melalui sukadi selaku Penanggungjawab telah menyerahkan sejak tanggal 5 Agustus 1991 Pengelolaan Pasar Sayati tersebut langsung kepada Pemerintah Kabupaten Bandung, namun untuk pengalihan hak atas tanahnya akan diserahkan kemudian apabila kios yang dijual kepada konsumen

seluruhnya telah dilunasi atau seluruhnya telah terjual sebagaimana bukti T 11.8;

c. Berdasarkan Berita Acara Serah Terima Hak Pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati tanggal 30 Juni 1993 No. 511.2/1206/Huk, yang intinya menyebutkan 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 sesuai dengan bukti T-11.13.

Namun dalam pertimbangannya Majelis Hakim hanya melihat bukti T-11.8 yang dihubungkan dengan bukti T-11.13, padahal disebutkan dalam duplik Tergugat II atau sekarang Pembanding bahwa Budiharjo Purnama selaku Direktur PT. Sukses Sayati Indah Cabang Bandung berdasarkan bukti T-11.7 akan menyerahkan Pengelolaan dan tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah/Pasar Sayati kepada Pemerintah Desa Sayati untuk kemudian berdasarkan bukti T-11.13 Pemerintah Desa Sayati menyerahkan Pengelolaan dan tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah/Pasar Sayati tersebut kepada Pemerintah Kabupaten Bandung.

2. Bahwa terdapat dua bentuk perjanjian jual beli yang berbeda antara PT. Sukses Sayati Indah yang diwakili Budiharjo dengan Para Pedagang yaitu;

a. Akta jual beli tanah dan bangunan seperti yang dimiliki oleh para pedagang;

b. Akta jual beli bangunan/kios saja dan tanahnya akan dikembalikan ke PEMDA, seperti dalam bukti T-11.28 berupa surat Perjanjian No. PER/ / AI-C/SSI/ ... 85 antara Ny. Rahinah Dhalmy dengan PT. Sukses Sayati Indah (Budiharjo Purnama) dan hal tersebut sesuai dengan keterangan saksi dalam persidangan yaitu H. Muhammad Sholih dan Suganda Hendra Syarif bahwa yang menjadi

objek jual beli dari PT. Sukses Sayati Indah dengan Pembeli kios adalah bangunan kios saja, hal tersebut menurut Suganda terpampang dalam tulisan atau spanduk jual kios saja, tidak dengan tanahnya.

Bahwa bentuk perjanjian jual beli yang berbeda dalam hal Format, Tata Bahasa dan isi perjanjian tersebut mengisyaratkan bahwa awalnya perjanjian jual beli seperti terdapat poin b yang dibuat pada tahun 1985 sebagaimana bukti T-11.28, namun kemudian perjanjian jual beli tersebut selanjutnya dibuat sesuai bentuk poin a yaitu jual beli bangunan dan tanah akan tetapi tidak terdapat klausul berupa kios yang dilekatkan HGU dan akan dikembalikan ke PEMDA dan hal tersebut sesuai dengan keterangan dari saksi dipersidangan yaitu H. Muhammad Sholin dan Suganda Hendra Syarif bahwa ada perjanjian PT. Sukses Sayati Indah dengan Pemerintah Desa Sayati Kabupaten Bandung, yang pada intinya II sebelum lunas Pemerintah Desa Sayati dapat mengelola selama 5 tahun untuk kemudian diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung" dan bukti T-11.28 dikesampingkan oleh Majelis hakim karena tidak terdapat bukti selainT-II.28, padahal sebagaimana bukti T-II.15 berupa surat pernyataan tertanggal 16 November 1996 yang menyatakan bahwa Budiharjo Purnama II ••• tidak pernah melakukan pengoperan dan atau pemindahan hak atas tanah Pasar Sayati".

Bahwa didalam Pasal 1320 KUHPerdata disebutkan syarat sah suatu Perjanjian, berdasarkan:

1. Kesepakatan Para Pihak;
2. Kecakapan melakukan suatu Perbuatan Hukum;
3. Suatu hal tertentu:
4. Suatu sebab yang Halal.

Didalam Surat Perjanjian Jual Beli Kios dan/ atau Akta Jual Beli Bangunan Kios, Syarat Sah perjanjian untuk II Suatu Hal tertentu" yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Jual Beli Kios dan/ atau Akta Jual Beli Bangunan Kios tidak jelas dan tidak dibenarkan oleh hukum. Didalam ketentuan pasal 1332 KUHPerdata disebutkan bahwa:11 Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu

perjanjian". Sesuai dengan ketentuan Pasal 1330 dan Pasal 1332 KUHPerdata tersebut, maka Surat Perianjian Jual beli Kios dan/ atau Akta jual Beli Bangunan Kios tidak memenuhi syarat sah (Syarat Subyektif) suatu perjanjian dan Surat Perjanjian Jual Beli Bangunan Kios dan/atau Akta Jual Beli Bangunan Kios yang diajukan sebagai dasar gugatan dapat dibatalkan demi hukum.

Bahwa didalam Akta Jual Beli bangunan Kios yang dibuat dihadapan Notaris Masri Husein di Bandung, hanya disebutkan dasar peralihan hak berdasarkan pada dokumen sebagai berikut:

1. Surat Bappeda Nomor: 510/5/Bappeda tertanggal 29-12-1984;
2. Fatwa Tata guna Tanah Nomor: 018/FGTG/1985/tertanggal 11-02-1985;
3. Izin Lokasi Nomor: 593.82/SK.413.S/ AGR-DA/229-85 tertanggal 07-03-1985;
4. Surat Izin Bangunan Nomor: 1096/PU OJI/DPU-KB/1985 tertanggal 11-03-1985;
5. Surat Izin Pemakaian tanah/ Kaveling Nomor: 37/PU07/DPU-KB/1985 tertanggal 20-03-1985.

Dokumen yang disebutkan diatas bukanlah dokumen kepemilikan suatu hak atas tanah melainkan dokumen yang bersifat perizinan. Didalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 angka (1) disebutkan bahwa 11 Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan". Akta Jual Beli Bangunan Kios yang diajukan oleh Penggugat cacat hukum dikarenakan tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah pasal 32 angka (1) bahwa dasar hukum peralihan hak tidak disebutkan berdasarkan Sertifikat tetapi berdasarkan dokumen perizinan.

Bahwa Apabila suatu Akta Otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT cacat hukum, sesuai dengan pasal 95-102

ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA)/Peraturan Kepala Badan Perlanahan Nasional (KABPN) No. 03 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Juncto pasal 1868 dan Pasal 1869 KUHPerdata, maka akta otentik dapat turun atau terdegrasi kekuatan pembuktiannya dari mempunyai kekuatan pembuktian sempurna menjadi hanya mempunyai kekuatan selayaknya perjanjian dibawah tangan.

Bahwa Bukti setor pembayaran PBB atas suatu bangunan yang diajukan Penggugat, bukanlah dokumen kepemilikan tanah, melainkan bukti pembayaran Pajak. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 4 angka (1) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang pajak Bumi dan bangunan perubahan Undang=Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, disebutkan:

"(1). Yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi, dan/ atau memperoleh manfaat atas bangunan".

Penjelasan atas pasal 4 angka (1) tersebut, yaitu:

"Tanda Pembayaran/ pelunasan pajak bukan merupakan bukti kepemilikan hak".

Maka berdasarkan fakta dan bukti tersebut sudah sepatutnya bahwa Pembanding tidak melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang disebutkan oleh Terbanding (Penggugat), mengingat Pembanding beritikad baik oleh karenanya selalu hadir pada persidangan clan berpegang teguh pada dasar dan alasan yang jelas dan tidak mengada-ada.

3. Bahwa justru Terbanding 1/Tergugat I tidak pernah hadir selama persidangan Perkara Nomor: 92/Pdt.G/2018/PN.Blb padahal secara nyata bahwa Terbanding 1/Tergugat I dalam hal ini PT. Sukses Sayati Indah adalah pihak yang berkepentingan. Alasannya adalah sebagai berikut:

   a. Terbanding I semula Tergugat I pada tahun 2011 tidak dapat memperlihatkan surat surat kepemilikan tanah mengingat Terbanding I semula Tergugat I memang tidak pernah hadir pula pada persidangan perkara Nomor: 1033/K/Pdt/2003 jo 502/Pdt/2001/PT. BDG jo 35/Pdt.G/2001/PN.BB;

tidak pernah hadir di dalam persidangan sampai dengan putusan dibacakan, padahal Terbanding I adalah pihak yang berkepentingan dalam perkara tersebut mengingat terakhir yang bersangkutan yang memegang sertifikat dan akta jual beli yang menjadi objek sengketa.

2. MENYATAKAN BAHWA PEMBANDING I TERGUGAT II TANPA ALAS HAK DAN MENERIMA SERAH TERIMA DARI PIHAK YANG TIDAK MEMPUNYAI KEWENANGAN UNTUK MENYERAHKAN PENGELOLAAN.

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam menyatakan Pembanding/Tergugat II tanpa alas hak yang sah mengelola Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atau Pasar Sayati, sebagaimana pertimbangannya (vide hal : SJ) "Bahwa apabila dihubungkan antara T-11.8 sebagai dasar terbitnya bukti T-II.13 tampak jelas perbuatan Aman Sudarman selaku Kepala Desa Sayati yang telah menyerahkan hak pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah kepada Tergugat II adalah tanpa alas hak yang sah, karena dalam bukti T-11.8 yang diserahkan Tergugat I adalah hak pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah retribusi kebersihan, parkir kendaraan ketertiban dan keamanan... "

Bahwa Pembanding sangat keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim aquo, dengan alasan dan dasar hukum sebagai berikut :

Bahwa Pemerintah Desa Sayati memperoleh hak pengelolaan dan tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atau Pasar Sayati dari PI. Sukses Sayati Indah melalui Direktur Utama CabangBandung Budiharjo Purnama pada tanggal 3 Mei 1986 (T-11.7), kemudian Pemerintah Desa Sayati pada tanggal 18 Mei 1986 melalui Aman Sudarman menyerahkan hak pengelolaan dan tanah Pasar Sayati tersebut kepada Pemerintah Kabupaten Bandung (T-11.13).

Selain hal tersebut bahwa terhadap Objek Gugatan yang diajukan telah memiliki putusan berkekuatan hukum tetap (Inkraht Van Gewijsde) dalam perkara Nomor: 1033/K/Pdt/2003 jo 502/Pdt/2001/PT. BDG jo 35/Pdt.G/2001/PN.BB, sehingga

Pembanding merupakan pemilik sah atas objek gugatan berdasarkan putusan tersebut, hal tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 55 angka (1) dan (2) (Paragraf 6 tentang Perubahan Data Pendaftaran tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan) disebutkan:

(1). Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya;

(2). Pencatatan sebagaimana dimaksud pada angka (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan negeri yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Bahwa mengenai penjelasan pengelolaan, Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan barang Milik Daerah, sangatlah keliru karena menurut Pembanding/ Tergugat II dalam hal ini Pemerintah Daerah dapat menerima penerimaaan Hibah berdasarkan pasal 1 angka 16 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan barang Milik Daerah, menyebutkan bahwa:

"Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah".

Adapun Barang Milik Daerah yang berasal dari perolehan lainnya yang sah sebagaimana yang diatur dalam pasal 6 huruf a Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan barang Milik Daerah yaitu sebagai "Barang yang diperoleh dari Hibah/sumbangan atau yang sejenis"

Bahwa dalam hal ini Terbanding/Penggugat tidak memahami terkait pengelolaan yang dilakukan oleh Pemerintah, sebagaiinana sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku bahwa pemerintah daerah dapat melakukan pengelolaan terhadap aset yang telah menjadi aset Pemerintah Daerah.

Bahwa sesuai dengan Pasal 50 Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara telah mengatur mengenai larangan penyitaan uang/barang milik Negara/ daerah dan atau yang dikuasai Negara/Daerah. Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap:

a. Uang atau surat berharga milik negara/ daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;
b. Uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/ daerah;
c. Barang bergerak milik negara/ daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;
d. Barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/ daerah;
e. Barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/ daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan.

Bahwa dari fakta-fakta tersebut, dan dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim aquo tidaklah tepat dan tidak benar yang menyatakan bahwa Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan Pembanding telah melakukan pengelolaan terhadap Pusat Perbelanjaan Sayati Indah/Pasar Sayati, tanpa alas hak dan menerima serah terima dari pihak yang tidak mempunyai kewenangan untuk menyerahkan pengelolaan tersebut;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat melalui Kuasanya ALPHA GUGIANTO, S.H. telah mengajukan Kontra Memori Banding tertangagal 23 Mei 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 23 Mei 2019, pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa, pertama - tama TERBANDING / dahulu PENGGUGAT setuju dan sependapat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kls 1A Bale Bandung, baik Dalam Eksepsi maupun Pokok Perkara,

sebagaimana Putusan yang telah dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, pada tanggal 5 Maret 2019, dalam Perkara Nomor : 92/Pdt.G/2018/PN.Blb ;

2. Bahwa selanjutnya TERBANDING / dahulu PENGGUGAT tidak sependapat terhadap dalil dan keterangan Memori Bandingnya PEMBANDING / dahulu TERGUGAT II, sebagaimana Memori Banding yang telah di ajukan oleh PEMBANDING / dahulu TERGUGAT II Kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung melalui Pengadilan Negeri Kls 1A Bale Bandung. Dimana hemat Terbanding atas Memori Banding Pembanding adalah sebagai berikut :

   2.1 Bahwa alasan-alasan hukum dan/atau dalil-dalil yang telah dimuat dalam Memori Banding Pembanding, semuanya telah dipertimbangkan dengan baik dan benar oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kls. 1A Bale Bandung. Sehingga dengan demikian, Memori Banding Pembanding hanyalah redaksi pengulangan dari jawab jinawab, baik dalam Jawaban dan ataupun duflik yang telah diajukan Pembanding/Tergugat II;

   2.2 Bahwa dalam Memori Banding Pembanding khususnya yang termuat dalam petitum Memori Banding, terdapat kekeliruan yang nyata dan menyalahi aturan hukum yang berlaku. Dimana Pembanding telah memohonkan diluar dari apa-apa yang telah dimuatnya dalam Jawaban dan ataupun duflik yang telah diajukan pada saat persidangan pada tingkat pertama. Ketidak konsistenan Pembanding tersebut telah menjadikan Memori Banding yang telah diajukannya cacat secara hukum, sehingga dengan demikian Memori Banding Pembanding sudah selayaknya untuk ditolak dan/atau dikesampingkan;

3. Bahwa setuju dan sependapatnya TERBANDING / dahulu PENGGUGAT tersebut, terlebih - lebih setelah TERBANDING / dahulu PENGGUGAT membaca secara teliti dan seksama seluruh Putusan dalam Perkara Nomor : 92/Pdt.G/2018/PN.Blb. baik Dalam Eksepsi, maupun dalam Pokok Perkara, yang ternyata Putusan tersebut telah tepat dan sesuai sebagaimana fakta dan bukti yang terungkap dalam Persidangan di Pengadilan Tingkat

Pertama, oleh karena itu TERBANDING / dahulu PENGGUGAT dapat menerima seluruh pertimbangan Putusan a quo, karena menurut hemat TERBANDING / dahulu PENGGUGAT, bahwa Judex facti pada tingkat pertama tidaklah salah di dalam menerapkan pertimbangannya dalam Perkara Gugatan perwakilan kelompok (class action) yang diajukan oleh TERBANDING / dahulu PENGGUGAT ;

2. Dst.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara beserta surat-surat yang terlampir, Memori Banding, Kontra Memori Banding dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 92/Pdt.G./2018/PN.Blb., tanggal 05 Maret 2019, maka Majelis Hakim Tingkat Banding memperoleh fakta sebagai berikut :

1. Bahwa pada tahun 1982 PARA PENGGUGAT yang sebelumnya adalah Pedagang Kaki Lima yang berjualan di Sepanjang Jalan Sayati Lama Kabupaten Bandung, mempunyai keinginan untuk memiliki tempat berjualan yang nyaman dan tidak mengganggu fasilitas jalan yang pada saat itu dijadikannya sebagai tempat untuk mereka berjualan. Dengan bermodalkan keinginan tersebut, PARA PENGGUGAT membentuk sebuah kepengurusan/panitia yang beranggotakan Para Pedagang untuk merencanakan dan membangun tempat berjualan yang nyaman bagi PARA PENGGUGAT.
2. Bahwa sebagai langkah awal yang dilakukan oleh Panitia adalah dibuatkannya perancanaan berupa gambarsite-plan kios-kios yang berdiri diatas lahan kurang lebih seluas 15.000 M2 (lima belas ribu meter persegi) kurang lebih sejumlah 588 kios, serta rencana harga atas kios-kios tersebut yang nantinya dijadikan lokasi Pusat Perbelanjaan Sayati Indah.
3. Bahwa setelah dilakukan sosialisasi rencana gambar serta harga kios, PARA PENGGUGAT sangat antusias meminatinya. Sehingga atas hal tersebut, Panitia melangkah ketahap berikutnya yaitu merencanakan pembelian lahan tanah untuk dijadikannya sebagai tempat berjualan bagi PARA PENGGUGAT. Dimana dalam pembelian lahan tersebut, Panitia menganjurkan kepada PARA PENGGUGAT yang berminat membeli kios untuk menabung di

Bank NISP Bandung, dan apabila dana sebesar 10% (sepuluh porsen) dari harga kios yang diminati sudah terkumpul, maka uang tersebut rencananya akan dibelikan tanah oleh Panitia.

4. Bahwa setelah dana sebesar 10% (sepuluh porsen) terkumpul, Panitia mengalami kesulitan dalam hal pengurusan perijinan. Hal ini dikarenakan Panitia tidak mempunyai pengalaman dan pengetahuan dalam mengurus perijinan dalam pembangunan. Maka untuk untuk menanggulangi hal tersebut, Panitia menjalin kerjasama dengan pihak ketiga yaitu TERGUGAT I sebagai pihak pelaksana pembangunan. Dimana sesuai dengan Akta Pendirian No. 32 tanggal 25 Oktober 1984 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Betty Pangalila SH, yang menjabat sebagai Pemimpin (Direktur) Cabang adalah Sdr. Budiharjo Purnama (Vide : P-1).
5. Bahwa adapun kerjasama yang dijalin antara Panitia dan Pihak TERGUGAT I dalam Proyek Pembagunan adalah meliputi:
   1.1 Penyediaan lahan seluas 15.000 M2(lima belas ribu meter persegi);
   1.2 Pembangunan Kios dan Ruko sebanyak 614unit;
   3 Penentuan harga Kios;
   4 Pengurusan Hak Kepemilikan Kios;

   Dimana harga Kios yang disepakati adalah :
   a) Tipe A1 ukuran 3x4 meter harga Rp. 4.100.000.-/kios.
   b) Tipe A ukuran 3x4 meter harga Rp. 3.750.000,-/kios
   c) Tipe B ukuran 3x3 meter harga Rp. 3.150.000,-/kios
   d) Tipe BB ukuran 2.5x3 meter harga Rp. 1.650.000,-/kios
   e) Tipe C ukuran 2.5x3 meter harga Rp. 750.000,-/kios

   Harga-harga kios tersebut sudah termasuk pembelian Tanah tempat kios berdiri. (Vide : P-2)
6. Bahwa dikarenakan TERGUGAT I tidak memiliki dana awal untuk melaksanakan proyek pembagunan, maka untuk pembelian lahan seluas 15.000 M2, dengan seijin PARA PENGGUGAT, TERGUGAT telah menggunakan dana milik PARA PENGGUGAT yang tersimpan di Bank NISP Bandung sebesar 10 % (sepuluh porsen) dari harga kios (Vide : P-3). Dan setelah terkumpul dana ± Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah), kemudian dipergunakan TERGUGAT I (setelah mendapatkan ijin dari instansi terkait) (Vide

: P-4) untuk membebaskan tanah seluas 15.000M2. Dimana dalam permohonan ijin yang diajukan oleh TERGUGAT I adalah ijin lokasi untuk rencana Proyek Pusat Pembelanjaan Sayati Indah. Adapun tanah-tanah yang dibebaskan oleh TERGUGAT I (Vide : P-5) adalah:

i. Milik Adat C No.868 P.10 S.III yang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik No.58/Desa Sayati Tanggal 17-09-1985 atas nama Endang dan Ny. Garda, seluas 3.970 M2. Gambar situasi No.718/1985 tanggal 11-01-1985.

ii. Milik Adat C No.2705 P.27 S.II yang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik No.59/Desa Sayati Tanggal 17-09-1985 atas nama Irah Rahmat, seluas 1.660 M2. Gambar situasi No.719/1985 tanggal 11-01-1985.

iii. Milik Adat C No.470 P.72 S.II yang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik No.60/Desa Sayati Tanggal 17-09-1985 atas nama Manap Bin Amit, seluas 2.150 M2. Gambar situasi No.718/1985 tanggal 11-01-1985.

iv. Milik Adat C No.2794 P.10 S.II yang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik Masing-masing:

   1. Hak Milik No.926/Desa Sayati atas nama Suandi Hartimo seluas 4291 M2 gambar situasi tanggal 07-01-1993 No. 231/1993;
   2. Hak Milik No.520/Desa Sayati atas nama Tan Goan Tian seluas 52 M2 gambar situasi tanggal 28-02-1989 No. 3254/1989;
   3. Hak Milik No.521/Desa Sayati atas nama Lazarus Lemiens seluas 56 M2 gambar situasi tanggal 28-02-1989 No. 3255/1989;
   4. Hak Milik No.967/Desa Sayati atas nama Ajat idayat seluas 56 M2 gambar situasi tanggal 28-02-1989 No. 3255/1989;

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

Dimana luas total atas tanah tersebut adalah seluas 13.695M2 dan sekarang diatasnya telah dibangun Pusat Perbelanjaan Sayati. Dan selanjutnya disebut sebagai objek sengketa.

7. Bahwa setelah tanah yang dibutuhkan untuk pembangunan Pusat Perbelanjaan Sayati tersedia, kemudian TERGUGAT I meneruskan proses perijinan pembangunan kepada instansi terkait (Vide : P-6). Dimana atas dana pembangunan kios-kios, TERGUGAT I atas seijin PARA PENGGUGAT telah mencairkan dana milik PARA PENGGUGAT sebesar 45 % (dari harga kios) di Bank NISP Bandung.
8. Bahwa pada Tahun 1986 pembangunan Pusat Perbelanjaan Sayati dinyatakan selesai dan Gubernur Jawa Barat beserta Bupati Bandung turut serta meresmikan pemakaian Pusat Perbelanjaan Sayati (Vide : P-8). Dikarenakan Pusat Perbelanjaan Sayati dibangun dengan menggunakan uang hasil sawadaya PARA PENGGUGAT, maka atas pengelolaannya baik kebersihan maupun keamanan dilakukan oleh Pihak Desa Sayati. Tetapi, pada tahun 1992 atas Pusat Perbelanjaan Sayati terjadi permasalahan pengelolaan sampah yang tidak bisa ditangani oleh Pihak Desa Sayati, sehingga pengelolaannya diambil alih oleh TERGUGAT II.
9. Bahwa setelah PARA PENGGUGAT melunasi dana sisa sebesar 45 % (dari harga kios) di Bank NISP Bandung, TERGUGAT I menerbitkan Kartu Lunas (Vide : P-7) kepada PARA PENGGUGAT sehingga dengan Kartu Lunas tersebut, PARA PENGGUGAT telah memiliki secara sah atas tanah dan kios-kios yang telah dibangun oleh TERGUGAT I.
10. Bahwa sebagai tindak lanjut kepemilikan atas kios-kios yang ada di Pusat Perbelanjaan Sayati, sebagian PARA PENGGUGAT yang telah melunasi pembayaran kiosnya, telah melakukan transaksi jual beli dengan TERGUGAT I dihadapan Notaris Masri Husen SH, Jl. Otto Iskandardinata 472 Bandung (Vide : P-9). Sehingga atas transaksi tersebut, telah terbit AKTA JUAL BELI BANGUNAN KIOS BERIKUT PENGOPERAN DAN PEMINDAHAN HAK-HAK ATAS TANAH. Dimana dalam akta tersebut, Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada penghadap Pihak Kedua, yang menerangkan membeli dari Pihak Pertama atas :
    - Sebuah bangunan kios yang terletak di Pusat Pembelanjaan Sayati Indah, setempat terkenal dengan Jalan Kopo Sayati Nomor 176;

- Demikian berikut tanah hak dimana bangunan kios tersebut berdiri, yaitu d Desa Sayati, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat;
- Tanah tersebut telah menjadi hak Pihak Pertama PT. SUKSES SAYATI INDAH, oan pada saat ini sedang dalam proses permohonan haknya pada yang berwenang;

Bahwa berdasarkan Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang..menyatakan:

"hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan kedaluwarsa, dengan pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu " ;

Sehingga dengan demikian secara hukum atas tanah dan kios-kios Pusat Perbelanjaan Sayati adalah telah sah menjadi milik dari PARA PENGGUGAT.

11. Bahwa pada awal tahun 2001 telah terjadi permasalahan dikarenakan peralihan hak atas tanah a quo tidak kunjung dilaksanakan oleh TERGUGAT I kepada masing-masing pedagang yang telah melakukan pembelian, sehingga pada tanggal 6 Februari 2001, PARA PENGGUGAT memohonkan kepada DPRD Kabupaten Bandung untuk memfasilitasi persoalan tersebut untuk dibahas dalam sidang Komisi A DPRD Kabupaten Bandung. Atas upaya tersebut TERGUGAT I membuat surat pernyataan janji merealisasikan tuntutan PARA PENGGUGAT (Vide : P-10).z
12. Bahwa kendatipun demikian TERGUGAT I tetap tidak merealisasikan peralihan hak sebagaimana mestinya kepada PARA PENGGUGAT, sehingga pada tanggal 24 April 2001 PARA PENGGUGAT pun meminta bantuan dan dukungan kepada TERGUGAT II selaku Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung terkait permasalahan dengan TERGUGAT I.
13. Bahwa Tergugat I sejak 1 desember 1986 sudah tidak mempunyai hak kepemilikan atas kios dan tanah - tanah dimana kios - kios tersebut dibangun karena hak kepemilikan Tergugat I telah beralih hak kepemilikannya kepada para pedagang dalam hal ini

Penggugat sebagai tercantum dalam bukti P-7.1 sampai dengan P-7.3 dan P-8.1 sampai dengan P-8.8, sehingga tidak ada alas hak sah bagi Tergugat I untuk menyerahkan kios dan tanah obyek sengketa aquo kepada Tergugat II.

14. Bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung mengajukan gugatan terkait Pusat Perbelanjaan Sayati sebagai Penggugat (dalam perkara a quo berkedudukan sebagai T-II) melawan Sukadi Direktur Utama PT Sukses Sayati Indah sebagai Tergugat (dalam perkara a quo T-I). dan para pedagang (dalam perkara a quo sebagai Penggugat) tidak ditarik berkedudukan sebagai pihak dalam perkara No.35/Pdt.G/2001/PN.BB.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana diuraikan di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa :

- Bahwa Biaya Pembangunan Pusat Perbelanjaan Sayati adalah murni menggunakan dana dari PARA PENGGUGAT, baik pembelian tanah maupun dalam pembangunan kios-kios, sebagaimana sambutan Gubernur Jawa Barat dan Sambutan Bupati Kepala Derah Tingkat II pada saat peresmian yang mengatakan bahwa " Pembangunan Pusat Perbelanjaan yang dilaksanakan atas swadaya masyarakat ini, jelas merupakan salah satu bukti besarnya peran serta masyarakat dalam pembangunan"; (P.5.1., 5.2);

- Bahwa pembangunan Pusat Perbelanjaan Sayati oleh Panitia (Para Penggugat) dipercayakan kepada Tergugat I /PT. Sukses Sayati Indah;

- Bahwa Dalam pembangunan Pusat Perbelanjaan Sayati, TERGUGAT II tidak terlibat secara langsung, hanya perijinan saja yang dikeluarkan dalam proses penyediaan lahan maupum proses pembangunan yang telah diajukan oleh TERGUGAT I; (Bukti P.3.2, 3.3);

- Bahwa berdasarkan bukti T-II.13 tentang Berita Acara Serah Terima hak pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah antara Pemerintah Desa Sayati kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung (Tergugat-II) menunjukkan bahwa Pemerintah Desa Sayati telah menyerahkan hak pengelolaan tersebut kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung akan tetapi apabila

dihubungkan fakta-fakta di atas maka penyerahan pengelolaan tersebut dilakukan tanpa ada alas hak yang sah;

- Bahwa atas tanah Pusat Perbelanjaan Sayati diatasnya telah terbit Akta Jual Beli antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, dan sebagiannya lagi telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama pedagang-pedangang. Sehingga atas tanah dan bangunan kios di Pusat Perbelanjaan Sayati secara hukum adalah milik dari PARA PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa penyerahan pengelolaan dan tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah dari Tergugat I kepada Tergugat II maupun penyerahan dari Pemerintah Desa Sayati kepada Pemerintah Kabupaten Bandung adalah bertentangan dengan hukum, karena diserahkan oleh pihak yang tidak berhak adalah sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan tersebut diambil aleh oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, berarti Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan apa yang diuraikan oleh Pembanding semula Tergugat II dalam Memori Bandingnya tertanggal 07 Mei 2019 dan sependapat dengan apa yang disampaikan Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Kontra Memori Bandingnya tertanggal 23 Mei 2019;

Menimbang, bahwa namun demikian Majelis Hakim Tingkat Banding perlu memperbaiki penyebutan para pihak dalam perkara aquo, dimana penggugatnya lebih dari satu dan di dalam posita maupun petitum gugatan disebutkan bahwa untuk penggugat disebut PARA PENGGUGAT, Namun Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam amar putusannya menyebut Pihak Penggugat hanya Penggugat saja, SEHARUSNYA Para Penggugat sesuai dengan uraian dalam posita maupun petitum gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No.92/Pdt.G/2018/PN.Blb., tanggal 05 Maret 2019, perlu diperbaiki penyebutan para pihaknya sehingga bunyi lengkapnya sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa karena Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 92/Pdt.G/2018/PN.Blb., tanggal 05 Maret 2019 diperbaiki, maka Pembanding semula Tergugat II sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan , yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,00. (seratus lima puluh ribu rupiah);

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, HIR dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II tersebut;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung, tanggal 05 Maret 2019, Nomor 92/Pdt.G./2018/PN.Blb., yang dimohonkan banding tersebut sehingga amarnya berbunyi sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat seluruhnya.

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Para Penggugat dalam hal ini para pedagang adalah pemilik sah kios di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah secara perseorangan dan pemilik sah atas tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah secara bersama, yaitu :
   i. Hak Milik Adat C No.868 P.10 S.III yang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik No.58/Desa Sayati Tanggal 17-09-1985 atas nama Endang dan Ny. Garda, seluas 3.970 M2. Gambar situasi No.718/1985 tanggal 11-01-1985.
   ii. Hak Milik Adat C No.2705 P.27 S.II yang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik No.59/Desa Sayati Tanggal 17-09-1985 atas nama Irah Rahmat, seluas 1.660 M2. Gambar situasi No.719/1985 tanggal 11-01-1985.
   iii. Hak Milik Adat C No.470 P.72 S.II yang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik No.60/Desa Sayati Tanggal

17-09-1985 atas nama Manap Bin Amit, seluas 2.150 M2. Gambar situasi No.718/1985 tanggal 11-01-1985.

iv. Hak Milik Adat C No.2794 P.10 S.II yang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik Masing-masing:

1. Hak Milik No.926/Desa Sayati atas nama Suandi Hartimo seluas 4291 M2 gambar situasi tanggal 07-01-1993 No. 231/1993;
2. Hak Milik No.520/Desa Sayati atas nama Tan Goan Tian seluas 52 M2 gambar situasi tanggal 28-02-1989 No. 3254/1989;
3. Hak Milik No.521/Desa Sayati atas nama Lazarus Lemiens seluas 56 M2 gambar situasi tanggal 28-02-1989 No. 3255/1989;
4. Hak Milik No.967/Desa Sayati atas nama Ajat idayat seluas 56 M2 gambar situasi tanggal 28-02-1989 No. 3255/1989;

v. Hak Milik Adat C No.2668 P.10 S.III atas nama Ayu Rakiyah seluas 1.460 M2.

Menyatakan segala bentuk peralihan hak atas tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah beserta surat-surat yang terbit atas hak tersebut tidak sah secara hukum baik oleh Tergugat I maupun Tergugat II;

5. Menghukum Tergugat II untuk menghentikan segala bentuk pengelolaan kebersihan, ketertiban, keamanan dan parkir kendaraan atas Pusat Perbelanjaan Sayati Indah;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dan wajib melakukan proses balik nama atas tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah yang dimintakan oleh Para Penggugat.
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng dibebani biaya perkara sebesar Rp. 7.441.000,00 (Tujuh juta empat ratus empat puluh satu ribu ruiah) ;
8. Menolak gugatan Para Penggugat selebihnya.

- Menghukum Pembanding Semula Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,00. (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari : Rabu, tanggal 11 September 2019, oleh kami, **Dr. HERY SUPRIYONO, S.H., M.Hum** sebagai Ketua Majelis, **Dr. Hj. M.D. ELY MARIANI, S.H., M.H. dan NELSON SAMOSIR, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari : Rabu, tanggal 18 September 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **H. NANANG PRIATNA, SH.,M.H**. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota:	Hakim Ketua,
ttd	ttd
1. **Dr.Hj. M.D. ELY MARIANI, S.H., M.H.**	**Dr.HERY SUPRIYONO,S.H.,M.Hum.**
ttd	
2. **NELSON SAMOSIR, S.H., M.H.**	

Panitera Pengganti,

ttd

H. NANANG PRIATNA, S.H.

Perincian biaya:

1.	Materai	Rp 6.000,00.
2.	Redaksi.....	Rp 10.000,00.
3.	Pemberkasan	Rp134.000,00.
	Jumlah	Rp150.000,00.+

(seratus lima puluh ribu rupiah)

SALINAN UNTUK DINAS
PANITERA PENGADILAN TINGGI BANDUNG

SUGENG WAHYUDI,S.H.,M.M.
NIP. 19610301985031006

Dicatat disini :

Bahwa isi Putusan Perkara **Nomor 316/PDT/2019/PT.Bdg Jo. Nomor 92 /Pdt.G/2018/ PN.Blb.,** telah diberitahukan kepada : Kuasa Pembanding, pada hari Selasa, tanggal 8 Oktober 2019.

Bale Endah, 8 Oktober 2019

PANITERA
PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG KELAS IA

ttd

DENRY PURNAMA, SH. MH
NIP : 19681203 198803 1 001

Dicatat disini :

Pada hari ini, **S E L A S A** tanggal **8 OKTOBER 2019** turunan salinan Putusan Perkara **Nomor 316/PDT/2019/PT.Bdg Jo. Nomor 92 /Pdt.G/2018/ PN.Blb.,** telah diberikan kepada : **AGUS BUDI SETIAWAN, SH.**, selaku kuasa dari **PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG CQ. BUPATI KABUPATEN BANDUNG (PEMBANDING)**, berdasarkan Surat Permohonan tanggal 8 Oktober 2019.

Untuk salinan sesuai dengan aslinya di berikan
Untuk dan atas permintaan Agus Budi Setiawan. SH
sebagai kuasa Pembanding
pada hari ini selasa tanggal 8 Oktober 2019
setelah yang bersangkutan membayar
biaya leges (Salinan Pertama/kedua)
Bale Endah, 8 Oktober 2019
PANITERA
Pengadilan Negeri Bale Bandung

METERAI TEMPEL 6000 ENAM RIBU RUPIAH

DENRY PURNAMA, SH. MH.
NIP : 19681203 198803 1 001

Bale Endah, 8 Oktober 2019

PANITERA
PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG KELAS IA

ttd

DENRY PURNAMA, SH. MH
NIP : 19681203 198803 1 001

Perincian Biaya:

Materai	... Rp.	6.000 ,00
PNBP	... Rp.	29.500,00
Jumlah	... Rp.	35.500,00