PUTUSAN

Nomor 92 /Pdt.G/2018/PN.Blb.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama dengan acara Gugatan Perwakilan Kelompok (Class Action), telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

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 .
2. **ASEP LALA BAHRUDIN,**Tempat tanggal lahir Bandung 18 Pebruari 1973 , Agama Islam,No. KTP 3204111802730005, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Kp.Pasung Rt.02 Rw.08 Katapang .
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.
4. **ASEP TATANG,** Tempat tanggal lahir Cianjur 4 Agustus 1970, Agama Islam, No.KTP3204090408700007, Pekerjaan Wiraswasta, AlamatJl.Wisma Winaya No. 69 Rt.01 Rw.03 Margahayu Tengah Kabupaten Bandung.
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.07 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, SH.MH.. 2. YUDI KOSASIH, SSy., MH. 3. ALPHA GUGIANTO, SH. 4. ZAM ZAM AQBIL R, SH. 5. ASEP SAEPUDIN, SH.,** Yang keseluruhannya adalah 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 PENGGUGAT**

Lawan:

1. **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 selanjutnyadisebut .**TERGUGAT I ;**
2. **PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG CQ. BUPATI KABUPATEN BANDUNG,**beralamat di Jl. Raya Soreang KM. 17 SoreangBandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. H. YUDHI HARYANTO, SH., SP1. 2. DICKY ANUGRAH, SH., MSi. 3. FERDIE BARIANSYAH, SH.MH. 4. DADAN SUNANDAR, SH. 5. RINA SOLEHA, SH. 6. AGUS BUDI SETIAWAN, SH., 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 8 Mei 2018, untukselanjutnya disebut **TERGUGAT II ;**
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 TERGUGAT ;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 April 2018, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 18 April 2018 dalam Register Nomor: 92/Pdt. G/2018/PN. Blb, telah mengajukan gugatan 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 PENGGUGAT**sebagai 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) Memilki 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. <u>DALIL-DALIL DIAJUKANNYA GUGATAN PARA PENGGUGAT</u>

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 gambar*site-plan* kios-kios yang berdiri diatas lahan kurang lebih seluas 15.000 M^2 (*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 (<u>*Vide*</u> : 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 M^2(*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 M^2, 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 15.000M^2. 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 M^2. 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 M^2. 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 M^2. 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 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. Milik Adat C No.2668 P.10 S.III atas nama Ayu Rakiyah seluas 1.460 M^2.

Dimana luas total atas tanah tersebut adalah seluas 13.695M^2 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 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 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.
15. 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 Jual 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 alas an 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 :

    <u>Kerugian Materil :</u>

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;

<u>Kerugian Immateril :</u>

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 PENGGUGATtelah 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 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.

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 Idan TERGUGAT Iluntuk 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 (*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 x216bulan= Rp. 129.600.000.000 (*seratus dua puluh sembilan milyar enam ratus juta rupiah*)
3. Pengelolaan keamanan yang tidak memadai, sehingga di Pusat Perbelanjaan Sayati hampir setiap minggu terjadi pencurian;

   <u>Kerugian Immateril :</u>

   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 PENGGUGATsebesar 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*)

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

SUBSIDEIR

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

Menimbang,bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat hadir kuasanya : 1. M. ADLI HAKIM, SH.MH..2. YUDI KOSASIH, SSy., MH. 3. ALPHA GUGIANTO, SH. 4. ZAM ZAM AQBIL R, SH. 5. ASEP SAEPUDIN, SH., Yang keseluruhannya adalah 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, Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan umum sidang tanggal 27 April 2018, tanggal 25 Mei 2018 dan panggilan umum lewat Koran Galamedia terbit Rabu tanggal 11 Juli 2018 telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu

halangan yang sah, Tergugat II hadir kuasanya 1. H. YUDHI HARYANTO, SH., SP1. 2. DICKY ANUGRAH, SH., MSi. 3. FERDIE BARIANSYAH, SH.MH. 4. DADAN SUNANDAR, SH. 5. RINA SOLEHA, SH. 6. AGUS BUDI SETIAWAN, SH., masing-masing Pegawai Negeri Sipil pada Pemerintah Kabupaten Bandung/Warga Negara Indonesia, berkekdudukan di Bagian Hukum Sekretariat Daerah Pemerintah Kabupaten Bandung Jalan Raya Soreang Km. 17 Soreang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Mei 2018, Turut Tergugat hadir Kuasanya 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 06 Agustus 2018 ;

Menimbang , bahwa, oleh karena gugatan a quo adalah gugatan perwakilan kelompok/class action , maka dalam proses awal sebagaimana Pasal 5 ayat (1) PERMA No. 1 Tahun 2002 telah diperiksa tentang :

- Wakil kelompok yang memenuhi syarat.
- Anggota kelompok jumlahnya banyak dan dapat didefinisikan atau dideskripsi secara jelas dan spesifik.
- Kesamaan fakta dan dasar hukum.
- Kesamaan jenis tuntutan.

maka Majelis Hakim berpendapat gugatan perwakilan kelompok/class action yang diajukan sah memenuhi syarat Pasal 5 PERMA No. 1 Tahun 2002 maka diterbitkan Penetapan Pengadilan Negeri Nomor 92/Pdt.G/2018/PN.Blb ;

Menimbang, bahwa terhadap Penetapan Nomor 92/Pdt.G/2018/PN.Blb oleh Penggugat telah diumumkan di media massa pada tanggal 27 September 2018 di Harian Umum Jabar Ekspres sesuai dengan Pasal 7 PERMA No. 1 Tahun 2002 dengan kemungkinan ada anggota kelompok yang masuk atau keluar selama 30 (tiga puluh) hari dan setelah jangka waktu tersebut anggota kelompok tidak mengalami perubahan , maka pemeriksaan perkara dilanjutkan.

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Siswatmono Radiantoro, SH. MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Nopember 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan Jawaban sebagai tangkisan terhadap gugatan Penggugat, yaitu sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Gugatan Ne bis in idem

   Bahwa objek gugatan yang diajukan oleh Para Para Penggugat berupa PusatPerbelanjaan 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. 1033/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 a quo 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.

3. 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 M^2 (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 M^2, 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 M^2, 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 M^2, 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 M^2, gambar situasi tanggal 07-01-1993 no. 231/1993;
     2. Hak milik nomor 520/Desa Sayati, atas nama Tan Goan Tian, seluas 56 M^2, Gambar situasi tanggal 28-02-1989

nomor 3254/ 1989;

3. Hak milik nomor 521 /Desa Sayati, atas nama Lazarus Leimena, seluas 56 M^2, Gambar situasi tanggal 28-02-1989 nomor 355/ 1989;
4. Hak milik nomor 967/Desa Sayati, atas nama Ajat Hidayat, seluas 36 M^2, 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 M^2.

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 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.

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 beruap 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 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 M^2, 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 M^2, 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 M^2, 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 M^2, gambar situasi tanggal 07-01-1993 no. 231/ 1993;
     2. Hak milik nomor 520/Desa Sayati, atas nama Tan Goan Tian,seluas56M^2, 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 M^2, 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 M^2.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 Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban sebagai tangkisan terhadap gugatan Penggugat, yaitu 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 terhadap Jawaban Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut, Para Penggugat melalui kuasanya telah menanggapinya dengan mengajukan Replik tanggal 29 Nopember2018 dan atas Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat II dan Turut Tergugat masing-masing telah menanggapinya dengan mengajukan Duplik tanggal 6 Desember 2018 yang untuk singkatnya putusan ini, maka Replik dan Duplik tersebut yang isinya adalah sebagaimana terlampir dalam berkas perkara dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat bermeterai cukup tertanda P-1 sampai dengan P-21.2 sebagai berikut:

1. Foto copy Site Plan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah, diberi tanda P-1 ;
2. Foto copy Setoran pembayaran 10 % kepemilikan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Nursasi BcHk, tanggal 28 Nopember 1984, diberi tanda P- 2.1 ;
3. Foto copy Setoran pembayaran 10 % kepemilikan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Tatan, tanggal 15 Juli 1985, diberi tanda P- 2.2 ;
4. Foto copy Akta Pendirian PT. Sukses Sayati Indah Bandung tanggal 25 Oktober 1984, diberi tanda P-3.1 ;

5. Foto copy Izin Lokasi dan Pembebasan Tanah Nomor 593.82/SK.413.S/ACR-DA/229-85 tanggal 7 Maret 1985, diberi tanda P-3.2;
6. Foto copy Surat Izin Pemakaian Tanah/ Kavling Nomor 37/PU 07/DPU.KB/1985 tanggal 20 Maret 1985, diberi tanda P-3.3 ;
7. Foto copy Surat Izin Tempat Usaha Perdagangan atas nama Tatan Ruswandi tanggal 13 Agustus 1992, diberi tanda P-3.4 ;
8. Foto copy Surat Izin Tempat Usaha Perdagangan atas nama Otih Rohaeti tanggal 11 September 1992, diberi tanda P-3.5 ;
9. Foto copy Pembayaran tahap II sebesar 45% kepemilikan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Edi Hartono, diberi tanda P-4 ;
10. Foto copy surat Sambutan Peresmian Pusat Perbelanjaan Sayati oleh Gubernur Jawa Barat, diberi tanda P-5.1 ;
11. Foto copy surat Sambutan Peresmian Pusat Perbelanjaan Sayati Indah oleh Bupati Bandung tanggal 21 April 1986, diberi tanda P-5.2 ;
12. Foto copy Kartu tanda lunas 100% Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama H. Sulaeman tanggal 16 Desember 1986, diberi tanda P-6.1 ;
13. Foto copy Kartu tanda lunas 100% Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Ny. Nursasi Bc.Hk tanggal 15 Agustus 1987, diberi tanda P-6.2 ;
14. Foto copy Kartu tanda lunas 100% Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Ruhyat tanggal 07 Agustus 1989, diberi tanda P-6.3 ;
15. Foto copy Kartu tanda lunas 100% Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Tatan Ruswandi tanggal 25 Agustus 1989, diberi tanda P-6.4 ;
16. Foto copy Kartu tanda lunas 100% Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Otih Rohaeti tanggal 5 Mei 1990, diberi tanda P-6.5 ;
17. Foto copy Kartu tanda lunas 100% Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Ana Juhana tanggal 09 Oktober 1991, diberi tanda P-6.6 ;
18. Foto copy Kartu tanda lunas 100% Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Adang Lesmana tanggal 9 Oktober 1991, diberi tanda P-6.7 ;
19. Foto copy Kartu tanda lunas 100% Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Akhmad Solihin tanggal 12 Mei 1992, diberi tanda P-6.8 ;
20. Foto copy Surat Jual Beli kios di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Awan Sumarwan tanggal 18 Desember 1986, diberi tanda P-7.1 ;
21. Foto copy Surat Jual Beli kios di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Ayi Jubaedah tanggal 20 Januari 1987, diberi tanda P-7.2 ;
22. Foto copy Surat Jual Beli kios di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Endang Sukardi tanggal 19 Mei 1987, diberi tanda P-7.3 ;

23. Foto copy Akta Jual Beli Bangunan kios Nomor 15 tanggal 4 April 1996, yang dibuat dihadapan Notaris Masri Husen, SH. Atas nama Memed, diberi tanda P-8.1 ;
24. Foto copy Akta Jual Beli Bangunan kios Nomor 21 tanggal 19 Nopember 1996, yang dibuat dihadapan Notaris Masri Husen, SH. Atas nama Awan Sumarwan, diberi tanda P-8.2 ;
25. Foto copy Akta Jual Beli Bangunan kios Nomor 73 tanggal 30 September 1996, yang dibuat dihadapan Notaris Masri Husen, SH. Atas nama Apip Pudin, diberi tanda P-8.3 ;
26. Foto copy Akta Jual Beli Bangunan kios Nomor 81 tanggal 11 April 1996, yang dibuat dihadapan Notaris Masri Husen, SH. Atas nama Atang, diberi tanda P-8.4 ;
27. Foto copy Akta Jual Beli Bangunan kios Nomor 101 tanggal 13 April 1996, yang dibuat dihadapan Notaris Masri Husen, SH. Atas nama Ai Rukmanah, diberi tanda P-8.5 ;
28. Foto copy Akta Jual Beli Bangunan kios Nomor 112 tanggal 13 April 1996, yang dibuat dihadapan Notaris Masri Husen, SH. Atas nama Muhidin, diberi tanda P-8.6 ;
29. Foto copy Akta Jual Beli Bangunan kios Nomor 117 tanggal 13 April 1996, yang dibuat dihadapan Notaris Masri Husen, SH. Atas nama Asep Jalaludin, diberi tanda P-8.7 ;
30. Foto copy Akta Jual Beli Bangunan kios Nomor 123 tanggal 13 April 1996, yang dibuat dihadapan Notaris Masri Husen, SH. Atas nama Tatan Ruswandi, diberi tanda P-8.8 ;
31. Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 1080/ Kelurahan Sayati Kec. Margahayu atas nama Memed, diberi tanda P-9 ;
32. Foto copy surat dari Budiharjo/ Direktur PT. SSI tanggal 18 Pebruari 2001 tentang surat-surat tanah lokasi di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah, diberi tanda P-10 ;
33. Foto copy Putusan perkara Perdata No. 35/Pdt.G/2001/PN.BB tanggal 14 Juni 2001, diberi tanda P-11 ;
34. Foto copy Surat Izin Pemakaian Kios Nomor 511.3/406/DISKOPERINDAG tanggal 12 Mei 2009 atas nama Mulya Suryana, diberi tanda P-12.1 ;
35. Foto copy Surat Izin Pemakaian Kios Nomor 511.3/312/DISKOPERINDAG tanggal 24 Nopember 2011 atas nama Aa Rochmat, diberi tanda P-12.2 ;

36. Foto copy Surat Izin Pemakaian Kios Nomor 511.3/043/DISKOPERINDAG tanggal 31 Januari 2014 atas nama Yoyoh Suhaeroh, diberi tanda P-12.3 ;
37. Foto copy photo situasi penumpukan sampah di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah tanggal 18 Pebruari 2018, diberi tanda P-13.1 ;
38. Foto copy photo situasi penumpukan sampah di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah tanggal 18 April 2018, diberi tanda P-13.2 ;
39. Foto copy photo situasi pedagang liar kaki lima merajalela di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah tanggal 18 Pebruari 2018, diberi tanda P-13.3 ;
40. Foto copy dari foto copy Surat Keputusan Rapat Pembentukan Panitia Pembangunan Pasar Sayati tanggal 14 Pebruari 1984, diberi tanda P-14 ;
41. Foto copy dari foto copy Surat Pernyataan Penjual antara Aju Rukisah dengan Budiharjo Purnama tanggal 7 Nopember 1984, diberi tanda P-15.1 ;
42. Foto copy dari foto copy Surat Pernyataan Penjual antara Apun Miharja dengan Budiharjo Purnama tanggal 7 Nopember 1984, diberi tanda P-15.2 ;
43. Foto copy dari foto copy Surat Perjanjian No. Per/68/SSI/II/84 antara Ny. Tuti Jaenab dengan PT. Sukses Sayati Indah tahun 1984, diberi tanda P-16;
44. Foto copy dari foto copy Surat permohonan danstatus Pasar Sayati dari Kepala Desa Sayati tanggal 21 Januari 1993 No. 551.2/07/Ds. Sayati kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bandung, diberi tanda P-17 ;
45. Foto copy dari foto copy Surat Nota komisi A No.11/Kom.A/V/2000 tanggal 28 Nopember 2000, diberi tanda P-18 ;
46. Foto copy dari foto copy Sura Nota Komisi A No. 04/NK.Kom.A/II/2001 perihal hasil rapat kerja mengenai penyelesaian kasus tanah pasar Sayati Indah tanggal 6 Pebruari 2001, diberi tanda P-19 ;
47. Foto copy sesuai asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2006 atas nama wajib pajak kios A1 18 letak objek pajak Kec. Margahayu Desa Sayati, diberi tanda P-20.1 ;
48. Foto copy sesuai asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 atas nama wajib pajak kios A1 18 letak objek pajak Kec. Margahayu Desa Sayati, diberi tanda P-20.2 ;
49. Foto copy sesuai asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015 atas nama wajib pajak kios A1 18 letak objek pajak Kec. Margahayu Desa Sayati, diberi tanda P-20.3 ;
50. Foto copy sesuai asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016 atas nama wajib pajak kios A1 18 letak objek pajak Kec. Margahayu Desa Sayati, diberi tanda P-20.4 ;

51. Foto copy sesuai asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 atas nama wajib pajak kios A1 18 letak objek pajak Kec. Margahayu Desa Sayati, diberi tanda P-20.5 ;
52. Foto copy sesuai asli Tanda pungutan retribusi pelayanan pasar oleh Pemerintah Kabupaten Bandung tahun 2018 Rp. 3.000,00 diberi tanda P-21.1 ;
53. Foto copy sesuai asli Tanda pungutan retribusi pelayanan pasar oleh Pemerintah Kabupaten Bandung tahun 2018 Rp. 2.000,00 diberi tanda P-21.2 ;

Setelah bukti surat tersebut disesuaikan satu sama lain ternyata sesuai dengan aslinya yaitu bukti : P-1, P-2.1, P-2.2, P-3.4, P-3.5, P-4, P-5.2, P-6.1, P-6.2, P-6.3, P-6.4, P-6.5, P-6.6, P-6.7, P-6.8, P-7.1, P-7.2, P-7.3, P-8.1, P-8.2, P-8.3, P-8.4, P-8.5, P-8.6, P-8.7, P-8.8, P-9, P-12.1, P-12.2, P-12.3, P-13.1, P-13.2, P-13.3, P-20.1, P-20.2, P-20.3, P-20.4, P-20.5, P-21.1, P-21.2 sedangkan berupa foto copy dari foto copy bukti P-3.1, P-3.2, P-3.3, P-5.1, P-10 dan P-11, P-14, P-15.1, P-15.2, P-16, P-17, P-18 ;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat-surat tersebut, Para Penggugat juga mengajukan 7 (tujuh) orang saksi, yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. <u>Saksi Hj. OTIH ROHAETI</u>

- Bahwa dulu saksi sebagai pedagang di pinggir jalan di Pasar Sayati lama sejak tahun 1985 ;
- Bahwa pada waktu itu saksi bersama pedagang yang lain mencari tempat untuk jualan dan selanjutnya saksi membeli tanah ke Pa Budihardjo yang sampai sekarang ditempati untuk berjualan di Pasar Sayati Indah ;
- Bahwa pada waktu itu kios-kios belum ada, katanya mau dibangun ;
- Bahwa yang saksi beli berjumlah 2 (dua) kios yaitu di Blok B-31 dan B-32
- Bahwa tanah yang saksi beli itu milik PT. Sukses Sayati Indah ;
- Bahwa waktu itu saksi melihat dari gambar kios yang akan dibangun oleh PT. Sukses Sayati Indah tersebut berjumlah kurang lebih 500 (lima ratus) kios ;
- Bahwa pada waktu itu PT. Sukses Sayati Indah tidak memperlihatkan bukti kepemilikan tanah tersebut kepada saksi ;

- Bahwa saksi membeli kios tersebut dengan cara membayar uang muka sebesar 10 % langsung ke PT. Sukses Sayati Indah dan selanjutnya saksi mencicil walaupun waktu itu belum dibangun dan baru dibangun kalau cicilan sudah masuk 45%;
- Bahwa saksi menempati kios tersebut sebelum lunas cicilannya ;
- Bahwa saksi tahu dan saksi hadir pada peresmian Pusat Perbelanjaan Sayati Indah ;
- Bahwa setelah saksi membayar 10% dan 45%, sebagai bukti saksi diberi kwitansi dan di cap lunas ;
- Bahwa setelah lunas saksi pernah ditawarkan untuk membuat Akta Jual Beli tapi saksi tidak membuatnya ;
- Bahwa bukti kepemilikan saksi terhadap tanah dan kios tersebut adalah bukti lunas saja ;
- Bahwa di kios tersebut saksi berjualan sembako sampai tahun 2008 dan sekarang ditempati oleh anak saksi yang bernama Iyas Gunawan ;
- Bahwa ada iuran retribusi, kebersihan, keamanan setiap hari yang awalnya ditarik oleh pihak Desa Sayati, kemudian penariknya diganti oleh pihak Pemda ;
- Bahwa setelah iuran-iuran ditarik oleh Pemdakeadaan di pasar biasa-biasa saja ;
- Bahwa posisi kios saksi berada di tengah-tengah ;
- Bahwa dalam perkara ini Iyas Gunawan memberi kuasa kepada Sdr. Edi Sujana ;
- Bahwa saksi lupa mulai menempati kios tersebut ,cuma tahun 1985 saksi sudah berdagang ;
- Bahwa saksi melakukan pembayaranke PT. Sukses Sayati Indah ;
- Bahwa tanah yang dibangun pasar tersebut dulu milik PT. Sukses Sayati Indah sekarang menjadi milik saksi ;
- Bahwa saksi lupa harga kios tersebut cuma saksi mencicil sampai lunas dan diberi kartu lunas yang bisa dijaminkan di Bank untuk kredit ;
- Bahwa sekarang tidak memegang Akta Jual beli, cuma ada surat pelunasan ;
- Bahwa yang dituntut para pedagang adalah hak milik kios dan tanahnya dan bisa berdagang terus ;

2. <u>Saksi MOCHAMMAD ANWAR FIRDAUZI.</u>

- Bahwa dahulu orang tua saksi berdagang di Pasar Sayati lama sampai tahun 1960,dan kemudian sampai tahun 1970 Pasar tersebut semakin berkembang ;
- Bahwa saksi tidak ikut dalam kepanitiaan pembangunan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah tapi saksi tahu ;
- Bahwa lebih dulu terbentuk Panitia Pembangunan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah dari pada berdirinya PT. Sukses Sayati Indah ;
- Bahwa tugas panitia waktu itu mencari dan mengumpulkan uang, karena belum punya tanah, rencananya akan dibangun bukan ditempat yang sekarang karena dilarang oleh Pemda dan disuruh pindah ke Pasar Inpres sementara tanah sudah dibebaskan oleh PT. Sukses Sayati Indah;
- Bahwa tidak ada hubungannya antara Pasar Sayati Indah dengan Pemda Kabupaten Bandung juga tidak ada keterlibatan pihak Pemda dalam pembangunannya ;
- Bahwa luas Pusat Perbelanjaan Sayati Indah lebih kurang 13.000 M2 (tiga belas ribu meter persegi) merupakan milik perorangan yang asalnya berupa tanah sawah ;
- Bahwa saksitidak punya kios di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah, karena pada waktu itu ada larangan dari pihak Pemda ;
- Bahwa pada waktu itu Panitia Pembangunan dan Bank sudah ada, tetapi PT. Sukses Sayati Indah belum ada, warga yang setor datang ke rumah Pa Aman yang terima pegawai Bank ;
- Bahwa saksi tidak tahu pembangunan kiosnya ;
- Bahwa saksitidak tahu ada serah terima dari Kepala Desa Sayati kepada Pemda Kabupaten Banung mengenai pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah ;
- Bahwa saksi tidak tahu pernah ada perkara perdata antara Pemerintah Kabupaten Bandung melawan PT. Sukses Sayati Indah ;
- Bahwa pada waktu itu pedagang sudah semakin ramai sampai ke jalan, saksi yang mengkoordinir kepada semua pedagang untuk mencari tempat;

- Bahwa kesimpulannya semua pedagang siap pindah ke tempat yang sekarang menjadi SPBU akan tetapi tidak diperbolehkan akhirnya pindah ke tempat yang sekarang menjadi obyek sengketa ;
- Bahwa sepengetahun saksi yang mencari tanah adalah Panitia ;
- Bahwa Panitia mencari tanah kemudian ada seseorang yang punya dana untuk membeli tanah selanjutnya dijual kepada para pedagang ;
- Bahwa yang dituntut para pedagang adalah hak milik kios dan tanahnya, masalah kebersihan dan bisa berdagang terus ;
- Bahwa sekarang yang mengelola Pusat Perbelanjaan Sayati Indah adalah Pemda ;
- Bahwa PT. Sukses Sayati Indah mendapatkan tanah tersebut dari dari H. Apun dan kawan-kawan dengan cara membeli ;
- Bahwa pada waktu PT. Sukses Sayati Indah beli tanahnya sudah bersertifikat atau belum saksi tidak tahu ;
- Bahwa alasannya pengelolaan tersebut diserahkan dari Kepala Desa Sayati kepada Bupati Bandungkarena Pa Aman selaku Kepala Desa Sayatiwaktu itu akan habis masa jabatannya ;
- Bahwa saksi tidak tahu para pedagang pernah mengirim surat atau tidak ke Pemda mengenai keluhan kebersihan ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang mengelola parkir ;
- Bahwa saksitidak tahu ada kios yang dijual oleh oknum Pemda kepada Borma ;

3. <u>Saksi ADE SURYATI .</u>

- Bahwa saksi punya kios di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah di Blok B 14;
- Bahwa dulu saksi mendapatkan kios tersebut dengan cara membeli dari PT. Sukses Sayati Indah seharga Rp. 3.750.000,00 (tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) ;
- Bahwa benar tanah yang diatasnya kios tersebut kepunyaan PT. Sukses Sayati Indah ;
- Bahwa saksi pegang bukti kepemilikannya berupa Akta Jual Beli atas nama suami saksi selaku pembeli dengan Budiharjo dari PT. Sukses Sayati Indah selaku penjual ;
- Bahwa Akta Jual Belinya dibuat di Notaris di Pasar Baru ;

- Bahwa sebelum transaksi jual beli dengan PT. Sukses Sayati Indah, saksi diperlihatkan bukti kepemilikannya oleh PT. Sukses Sayati Indah berupa sertipikat ;
- Bahwa saat transaksi saksi diberi penjelasan oleh PT. Sukses Sayati Indah mengenai tanah dan bangunan kios ;
- Bahwa saksi tahu diresmikannya Pusat Perbelanjaan Pasar Sayati Indah, ada juga dari pihak PT. Sukses Sayati Indah ;
- Bahwa ada pungutan-pungutan iuran untuk kebersihan, keamanan yang ditarik oleh pihak Pemda ;
- Bahwa sampai sekarang kiosnya masih dimiliki oleh saksi, tidak pernah dijual kepada siapapun ;
- Bahwa dalam hal ini saksi tidak memberikan kuasa kepada para Penggugat, yang memberi kuasa suami saksi ;
- Bahwa saksi menempati kios tersebut sekitar tahun 1985 ;
- Bahwa pada tahun 1985 pasar sudah ada dan saksi sudah berjualan ;
- Bahwa sekarang saksi pegang Akta Jual Belinya ;
- Bahwa ada penarikan retribusi setiap hari, ada beberapa jenis yang besarnya Rp. 3.000,00 (tiga ribu rupiah) dan Rp. 2.000,00 (dua ribu rupiah)
- Bahwa saksi tidak ingat kapan ada peralihan penarikan retribusi, yang asalnya ditarik oleh Desa kemudian ditarik olehPemda ;
- Bahwa yang dituntut para pedagang mengenai hak kepemilikan kios dan tanahnya serta kondisi pasar bersih dan dapat berjualan terus ;
- Bahwa pada waktu saksi transaksi jual beli, tanahnya sudah bersertipikat atau belum saksi tidak tahu ;

4. **Saksi Hj. KOKOY RUKAYAH.**
   - Bahwa suami saksi punya kios di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah di Blok B7 ;
   - Bahwa saksi membeli kios tersebut dengan cara awalnya saksi datang ke kantor PT. Sukses Sayati Indah kemudian oleh pihak PT. Sukses Sayati Indah kemudian diperlihatkan gambarnya ;
   - Bahwa saksi membeli kios tersebut seharga Rp. 3.750.000,00 (tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) ;
   - Bahwa pembayarannya dengan cara pertama bayar uang muka sebesar 10 % kemudian sisanya dicicil ke Bank NISP selama 2 (dua) tahun ;

- Bahwa kios dan tanahnya yan dibeli oleh saksi adalah milik Budiharjo dan pada waktu itu dijelaskan katanya pasar ini beda dengan pasar yang lain ini kios dan tanahnya jadi hak milik para pedagang ;
- Bahwa bukti saksi telah membayar uang muka sebesar 10 % berupa kwitansi dari PT. Sukses Sayati Indah ;
- Bahwa saksi menempati kios tersebut pada tahun 1985 dengan jualan sembako ;
- Bahwa saksitidak tahu diresmikannya Pusat Perbelanjaan Sayati Indah ;
- Bahwa cicilannya sudah lunas pada tahun 1987 dan ada bukti lunasnya ;
- Bahwa saksi punya bukti kepemilikan berupa Akta Jual Beli ;
- Bahwa dalam Akta Jual Beli pihak penjual Budiharjo dan suami saksi sebagai pihak pembeli ;
- Bahwa ada iuran keamanan dan sampah sebesar Rp. 3.000,00 (tiga ribu rupiah) yang ditarik oleh Desa sebagai pengelola pasar ;
- Bahwa pernah ada kejadian kebakaran 2 (dua) kali pada tahun 1995 dan tahun 2000, kemudian dibangun lagi oleh masing-masing yang punya kios;
- Bahwa masalah keamanan dan kebersihan tidak berjalan dengan baik sejak 10 tahun yang lalu ;
- Bahwa di lokasi ada bangunan masjid, itu bukan masjid pasar melainkan masjid warga ;
- Bahwa dalam perkara ini saksitidak memberi kuasa kepada Para Penggugat ;
- Bahwa setelah mencicil lunas kemudian saksi diberi tanda lunas, berarti tanah dan kios menjadi milik saksi ;
- Bahwa tahun 1985 pasar sudah ada dan saksi sudah berjualan ;
- Bahwa saksi tidak ingat kapan ada peralihan penarikan retribusi yang semula ditarik oleh Desa kemudian ditarik oleh Pemda ;
- Bahwa yang dituntut oleh para pedagang mengenai kepemilikan kios dan tanahnya selain itu bersih dan bisa berjualan terus ;
- Bahwa sekarang yang mengelola Pemda ;

5. Saksi MASRI HUSEN.

- Bahwa saksi menjabat sebagai Notaris sejak tahun 1974 dan pensiun tanggal 13 Juli 2004;
- Bahwa kewenangan Notaris sesuai Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 yaitu melaksanakan pembuatan

akta-akta otentik atas permohonan para pihak termasuk didalamnya Akta Jual Beli ;

- Bahwa saksi pernah membuat akta-akta ini sebagaimana bukti P-8.1 sampai dengan bukti P-8.8), salinan akta yang saksi buat tahun 1996 ;
- Bahwa didalam Akta Jual Beli tersebut sebagai penjual menghadap Budiharjo sesuai dengan identitasnya selaku Direktur mewakili PT. Sukses Sayati Indah sedangkan pembelinya adalah para pedagang ;
- Bahwa Budiharjo di PT. Sukses Sayati Indah sebagai Direktur ;
- Bahwa identitas yang diajukan oleh Budiharjo saat menghadap saksi identitas pribadi atas jabatan di PT. Sukses Sayati Indah dan Akta Pendirian PT. Sukses Sayati Indah ;
- Bahwa yang menjadi obyek jual beli tersebut kios-kios dalam Komplek Pusat Perbelanjaan Sayati Indah yang dibangun oleh PT. Sukses Sayati Indah diatas tanah lebih kurang 1,5 ha (satu koma lima hektar) ;
- Bahwa dokumen-dokumen pendukung yang diajukan oleh Budiharjo sebagai bukti kepemilikan atas tanah yang akan dibangun yaitu :
  1. Surat dari Bappeda
  2. Tata Guna Tanah
  3. Ijin Lokasi
  4. Surat Ijin Bangunan
  5. Surat Ijin Pemakaian Tanah ;
- Bahwa dalam transaksi tersebut para penghadap langsung menghadap saksi yaitu penjual dan pembeli ;
- Bahwa akta yang dibuat saksi ada lebih kurang dari 100 (seratus) akta ;
- Bahwa dalam transaksi tersebut tanah berikut bangunan kiosnya berarti jadi milik pembeli, karena akta tersebut dibuat sebagai akta van cessie;
- Bahwa dalam transaksi jual beli tersebut tergantung dari pembayarannya dan kalau ada angsuran disitu dicantumkan berapa kali dalam akta ;
- Bahwa sepengetahuan saksi sampai saat ini tidak ada orang pihak ketiga yang mengaku tanah miliknya ;
- Bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris tidak ada kadaluarsa, berlaku seumur hidup ;
- Bahwa sampai sekarang akta-akta yang dibuat saksi masih berlaku ;
- Bahwa akta dapat dibatalkan oleh keputusan hakim dengan dasar-dasar tertentu ;

- Bahwa saksi tidak tahu bukti kepemilikan berupa AJB bisa diganti dengan IPK ;
- Bahwa saksi tahu obyek jual beli tersebut ;
- Bahwa sebelum melakukan transaksi jual beli, saksi tidak melakukan pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional, karena statusnya masih tanah adat ;
- Bahwa dalam hal ini saksi bertindak sebagai notaris saja ;
- Bahwa tanah tersebut pada waktu dibuatkan akta jual beli statusnya masih tanah adat belum sertipikat ;
- Bahwa pada waktu pembuatan akta jual beli, Sdr. Budiharjo memperlihatkan surat keputusan selaku direktur Pt. Sukses Sayati Indah Cabang Bandung ;
- Bahwa yang dimaksud pembeli ini adalah para pedagang di tempat itu ;
- Bahwa pada waktu dibuat akta jual beli ditunjukan bukti kepemilikannya berupa kikitir segel yang selanjutnya pembeli boleh mengajukan permohonan hak kepemilikan ;
- Bahwa yang harus dilakukan pembeli untuk menguatkan kepemilikannya harus mengajukan permohonan hak ke Badan Pertanahan Nasional ;
- Bahwa terhadap kepemilikan tanah PT. Sukses Sayati Indah seluas kurang 1,5 hektar, dari luas itu yang terdiri dari 3 (tiga) persil tidak ada tanah milik negara
- Bahwa dari 100 (seratus) akta jual beli yang oleh saksi sudah ada yang ditingkatkan hak kepemilikannya atau belum saksi tidak tahu ;
- Bahwa pada waktu pembuatan akta jual beli, tidak ada saksi dari orang desa ;
- Bahwa saksi tidak tahu pengelolaan pasar mengenai kebersihan, keamanan diserahkan kepada Pemda;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada gugatan terhadap tanah pasar tersebut;
- Bahwa dalam proses dari akta jual beli ke sertipikat harus ada kesaksian dan warkah dari desa ;
- Bahwa dalam beberapa akta jual beli yang saksi buat, saksinya sama yaitu Sdr. Nanang dan Sdr. Irwan yang merupakan asisten saksi ;
- Bahwa sampai sekarang akta-akta yang dibuat oleh saksi tidak ada yang mempermasalahkan ;

- Bahwa dari beberapa akta yang dibuat oleh saksi, semua pihak menghadap saksi ;
- Bahwa saksi tidak tahu bukti T.2-15 tentang penyerahan, baru sekarang saksi melihatnya ;
- Bahwa yang diperjualbelikan dalam akta yang dibuat saksi adalah kios berikut cessie tanahnya ;
- Bahwa status tanah yang dibeli oleh PT. Sukses Sayati Indah adalah awalnya tanah adat, secara formal PT tersebut sebagai badan hukum bisa membeli tanah adat itu dalam dunia bisnis pertanahan sudah lazim ;
- Bahwa sepengetahuan saksi mengetahui mengenai fasos dan fasum harus diserahkan kepada Pemda ;
- Bahwa pada waktu pembuatan akta jual beli, Budiharjo secara formal dia sebagai pemilik tanah yang mewakili PT. Sukses Sayati Indah dia sebagai Direktur ;
- Bahwa setelah pembeli sudah memiliki akta jual beli, proses selanjutnya untuk meningkatkan bukti kepemilikannya harus mengajukan permohonan ke BPN nanti diterbitkan Hak Guna Bangunan ;
- Bahwa pada waktu PT. Sukses Sayati Indah melakukan transaksi jual beli, status tanahnya belum atas nama PT, makanya saksi buatkan cessie ;
- Bahwa peralihan hak tanah yang berasal dari 3 letter C, 1 sertipikat dan 6 AJB ke atas nama PT sudah dijalankan atau belum saksi tidak tahu ;
- Bahwa dengan belum dibaliknama tanah tersebut ke atas nama PT, dengan adanya ijin lokasi, ijin bangunan, dll boleh menjual meskipun belum balik nama ke atas nama PT. secara formal PT. berhak menjual kepada pedagang itu ada dasar hukumnya ;

6. Saksi H. SAADUDDIN HIDAYATULLOH.

- Bahwa saksi pernah menjabat sebagai Sekretaris Badan Perwakilan Desa Sayati dari tahun 2002 sampai 2006 dan sekarang sebagai Kaur Umum Desa Sayati ;
- Bahwa kewenangan Badan Perwakilan Desa sebagai controling terhadap Kepala Desa, termasuk dalam hal merumuskan anggaran Desa ;
- Bahwa saksi mengetahui keberadaan Pasar Sayati karena saksi asli orang situ ;
- Bahwa yang saksi ketahui dan membaca kronologisnya Pusat Perbelanjaan Sayati Indah adalah Pasar swadaya masyarakat,

pengelolaannya oleh Pemerintah Desa Sayati sejak tahun 1986 sampai 1993, dan itu adalah milik pedagang ;

- Bahwa saksi tahu bahwa Pusat Perbelanjaan Sayati Indah milik para pedagang karena saksi membaca kronologisnya dalam satu bundle yang saksi terima dari seorang pedagang yang sekarang sudah almarhum, saksi mempelajari segala sesuatunya termasuk MOU antara Pemerintah Desa Sayati dengan Pemerintah Kabupaten Bandung ;
- Bahwa isi MOU antara Pemerintah Desa Sayati dengan Pemerintah Kabupaten Bandung yaitu MOU antara Aman selaku Kepala Desa Sayati dengan H. U. Hatta selaku Bupati Bandung mengenai pengelolaan Pusat Perbelanjaan Pasar Sayati Indah dilimpahkan kepada Pemerintah Kabupaten Bandung dengan kontribusi 60% untuk Pemerintah Kabupaten Bandung dan 40% untuk Pemerintah Desa Sayati dan akan dibayarkan setiap bulan dalam tahun anggaran berjalan ;
- Bahwa pengelolaannya di bidang ketertiban, kebersihan, kemananan ;
- Bahwa semenjak saksi menjabat sebagai Kaur Umum Desa Sayati saksi mengetahui kenyataannya tidak sesuai seperti apa yang tertuang dalam MOU, pembayaran ke Desa dilakukan 3 (tiga) bulan sekali dari Diskoperindag Kabupaten Bandung ;
- Bahwa pengelolaan yang dilaksanakan oleh Pemda Kabupaten Bandung tidak benar, lingkungan bau, kalau hujan banjir, sampah menumpuk sedangkan retribusinya dipungut, karena itu pada tahun 2008 saksi mengirim surat mengenai kumuhnya Pusat Perbelanjaan Sayati Indah ke Pemerintah Kabupaten Bandung ;
- Bahwa atas surat saksi tersebut saksi dipanggil oleh Kepala Pasar dan secara pribadi dia minta damai tapi saksi menolaknya malah pada tahun 2011 saksi mendapat surat dari Pemerintah Kabupaten Bandung yang melampirkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung yang isinya bahwa Pusat Perbelanjaan Sayati Indah adalah milik Pemerintah Kabupaten Bandung ;
- Bahwa mengenai bukti kepemilikan tanah yang sekarang dijadikan obyek sengketa saksi belum pernah melihat, cuma para pedagang sudah pegang SPPT sejak berdirinya Pusat Perbelanjaan Sayati Indah ;
- Bahwa sepengetahuan saksi kios dibangun oleh pengembang dari swadaya masyarakat, dimana dananya 10 % untuk pembebasan lahan, 45 % untuk pembangunan dan 45 % dicicil ;

- Bahwa tanah yang dibangun bukan milik desa ;
- Bahwa ada MOU tahun 1993, yang isinya pihak Pemerintah Desa yang ditandatangani oleh Pa Aman selaku Kepala Desa Sayati menyerahkan pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah kepada Pemerintah Kabupaten Bandung yang ditandatangani oleh Bapak U. Hatta Djatipermana ;
- Bahwa dalam MOU tersebut tidak ada penyerahan tanah dari pihak Pemerintah Desa ke pihak Pemda Kabupaten Bandung karena itu bukan tanah carik ;
- Bahwa yang diserahkan masalah Pengelolaan K3, yaitu keamanan, kebersihan dan ketertiban ;
- Bahwa saksitidak tahu bukti T.2-13 dan saksi belum pernah melihatnya;
- Bahwa bagi hasil 40% untuk Desa dan 60 % untuk Pemda tidak berjalan dengan baik, saksi pernah melakukan survey ke lapangan, seharusnya pihak desa minimal setiap bulannya menerima Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tetapi hanya menerima Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) itu juga dikasihnya 4 bulan sekali ;
- Bahwa saksi pernah mendengar adanya gugatan yang diajukan oleh pihak Pemda atas kepemilikan obyek sengketa tetapi tidak tahu pihak-pihaknya, saat itu saksi sebagai Kaur Umum Desa Sayati menerima surat dari Pemda dilampiri putusan Pengadilan selanjutnya koordinasi dengan Kepala Desa Sayati ;
- Bahwa dari tahun 2003 sampai tahun 2012 tidak ada pihak Pemda memberitahu suatu putusan pengadilan, itu juga karena saksi menagih ke Diskoperindag karena sudah 4 (empat) bulan tidak ada setor ke pihak Desa, selanjutnya Desa dikirim surat dengan dilampiri putusan pengadilan
- Bahwa saksitidak tahu siapa yang membangun Pusat Perbelanjaan Sayati Indah;
- Bahwa saksi tidak tahu alasannya pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah diserahkan kepada Pemda ;
- Bahwa saksi tidak pernah menanyakan masalah pengelolaan oleh desa karena dari awal sudah dikelola oleh desa ;
- Bahwa desa mengelola sampai tahun 1993 ;
- Bahwa MOU yang saksi ketahui adalah hanya 1 (satu) lembar saja, bukan MOU seperti yang dibuktikan oleh Tergugat II, saksi melihat dari

bundle kronologis Pusat Perbelanjaan Sayati Indah yang saksi terima dari seorang pedagang ;

- Bahwa saksi pernah menerima surat dari Pemda dengan dilampiri putusan pengadilan, sepengetahuan saksi pihak Desa Sayati tidak pernah sidang ke pengadilan ;
- Bahwa surat tersebut pengantarnya dari Pemda dilampiri putusan pengadilan ;
- Bahwa saksi pernah mendengar PT. Sukses Sayati Indah tapi tidak tahu kantornya ;
- Bahwa pedagang dari dulu berdagang disitu ;
- Bahwa saksi tidak tahu hubungannya PT. Sukses Sayati Indah dengan para pedagang ;
- Bahwa Pemda Kabupaten Bandung tidak pernah ikut membangun Pusat Perbelanjaan Sayati Indah;
- Bahwa saksi tahu Pusat Perbelanjaan Sayati Indah pernah kebakaran ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membangun kembali ;
- Bahwa saksi tidak tahu PT. Sukses Sayati Indah punya hak apa atas tanah yang sekarang ditempati oleh para pedagang;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah yang ditempati para pedagang ini asalnya tanah siapa;
- Bahwa parkir dikelola oleh Dishub Kabupaten Bandung dan Desa ada bagian dari itu ;
- Bahwa Pengelolaan Ketertiban, Keamanan, Kebersihan, sampai sekarang masih dikelola Pemda ;
- Bahwa saksi sudah 2 (dua) kali melayangkan surat ke Pemda terkait kesemrawutan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah tetapi tidak ada tanggapan ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada tanah yang dijual kepada Borma ;

7. Saksi FIRMAN HIDAYAT.

- Bahwa saksi menjabat sebagai Sekretaris di BPD Sayati sejak tahun 2012 sampai sekarang ;
- Bahwa tugas Sekretaris BPD mengakomodir segala peraturan-peraturan;
- Bahwa awalnya ada rapat antara BPD dan Pemerintah Desa menyangkut masalah Penghasilan Asli Desa termasuk terkait tentang Pasar Sayati, kemudian digali ada berita pada tahun 1993 pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah sudah diserahkan dari Pemerintah Desa ke

Pemerintah Kabupaten Bandung dan ada MOU 60% untuk Pemda Kabupaten Bandung dan 40% untuk Pemerintah Desa, tapi akhirnya bagian 40% untuk Pemerintah Desa jadi hilang, selanjutnya Kepala Desa beserta RW dan RT menanyakan hal tersebut ke Pemda Kabupaten Bandung akan tetapi tidak ada kejelasan malah yang diterima surat Keputusan Pengadilan yang isinya bahwa Pusat Perbelanjaan Sayati Indah adalah milik Pemda Kabupaten Bandung sehingga bagian pemerintah desa yang 40% jadi hilang ;

- Bahwa saksi menanyakan kepada para pedagang apakah ada yang pernah ikut sidang dalam perkara putusan tersebut, dan atas pertanyaan tersebut para pedagang tidak ada satu pun yang pernah ikut sidang bahkan Kepala Desa pun tidak pernah ;
- Bahwa surat pertama pada tanggal 19 Desember 2017 ada surat permohonan dari Kepala Disperindag Kabupaten Bandung kepada Kepala Desa Sayati memohon surat C Desa ada 8 (delapan) atas nama Endang dan Ny. Ganda, Ira Rahmat, Manap bin Abit, Suhandi, Tan Kwan Tiang, Ajat Hidayat, Ayu Rukiah dan Lajana Leimina ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Desa punya 8 surat C Desa tersebut atau tidak ;
- Bahwa saksi dan Kepala Desa tidak membuka Buku C desa ;
- Bahwa saksi tidak tahu surat tersebut dijawab atau tidak ;
- Pusat Perbelanjaan Sayati Indah itu merupakan penghasilan asli desa Sayati,
- karena menurut keterangan Kepala Desa ada bagian 40% dari penghasilan pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah tersebut ;
- Bahwa tanah yang dibangun Pusat Perbelanjaan Sayati Indah bukan milik Pemda dan bukan carik desa, dari beberapa pergantian kepala desa tidak ada yang menyatakan tanah itu milik desa itu milik para pedagang dengan membayar PBB ;
- Bahwa kondisi Pusat Perbelanjaan Sayati Indah tata pengelolaannya amburadul, tidak aman, tidak bersih dan tidak tertib ;
- Bahwa retribusi ditarik ada 2 (dua) karcis besarnya Rp. 3.000,00 (tiga ribu rupiah) dan Rp. 2.000,00 (dua ribu rupiah) ;
- Bahwa masjid terletak di luar lingkungan pasar yang pada awalnya orang tua saksi pada sekitar tahun 1984-1985 minta masjid ke Pa Aman selaku Kepala Desa, dia ngasih tanah sepetak kecil kemudian didirikan musola

dikembangkan oleh warga pasar dengan cara beli kios, uangnya murni dari iuran warga pasar tidak ada bantuan dari Pemda ;

- Bahwa pemberian tanah dari Kepala Desa itu hanya tanahnya dan pembangunannya dari iuran warga pasar diperluas tanahnya dengan cara membeli 4 (empat) kios ;
- Bahwa menurut cerita nenek saksi yang punya kios disitu, untuk pembebasan tanahnya dengan cara menyicil dan untuk bangunannya juga menyicil ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik asal tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan PT. Sukses Sayati Indah juga tidak tahu hubungan antara pedagang dengan PT tersebut ;
- Bahwa yang membangun Pusat Perbelanjaan Sayati Indah, kalau melihat dari pembayaran, yang membangun orang lain untuk pembebasan tanahnya membeli ;
- Bahwa kepemilikan tanah tersebut, awalnya saksi tidak tahu, setelah ada surat dari Disperindag berarti awalnya milik yang 8 (delapan) orang tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut sudah dijual kepada Pemda atau ke Pemerintah Desa atau ke pihak ketiga ;
- Bahwa saksi tidak tahu terhadap tanah ini ada gugatan atau tidak ada selain perkara ini;
- Bahwa maksud dari dua surat Disperindag yang ditujukan kepada Kepala Desa Sayati tersebut sepengetahuan saksi hanya sebatas meminta foto copy C Desa yang mendasarkan atas putusan kasasi Mahkamah Agung ;
- Bahwa yang menadatangani surat dari Diskoperindag tersebut adalah Kepala Dinas Perdagangan dan Perindustrian Kabupaten Bandung Dra. Hj. Popi Hopipah, M.Si ;
- Bahwa di lokasi ada Kepala Pasarnya dari Pemda tapi saksi tidak tahu namanya ada juga perwakilan dari para pedagang yang tugasnya untuk membantu sebagai fasilitator warga pasar ke Pemda ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menarik retribusi parkir ;
- Bahwa dengan adanya sampah menumpuk, ada 4 (empat) kios yang terhalangi sampah dan tidak bias berjualan ;
- Bahwa mengenai limbah, sudah disampaikan kepada Pemda selaku pengelola tetapi tidak ada tindakan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Tergugat II telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat bermeterai cukup yang telah disesuaikan dengan aslinya sebagai berikut:

1. Foto copy Surat dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Nomor 510/5//Bappeda perihal Keterangan Hasil Peninjauan Lokasi Proyek Pusat Perbelanjaan Sukses Sayati Indah, diberi tanda T.II- 1;
2. Foto copy Surat Dinas Lalu Lintas Dan Angkutan Jalan Raya Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat Cabang Bandung No. 551.11/037/Bdg/1985 perihal Saran Pembangunan Pusat Perbelanjaan di Jl. Kopo Kabupaten DT. II Bandung tanggal 17 Januari 1985, diberi tanda T.II-2 ;
3. Foto copy Surat dari Pemerintah Kabupaten DT.II Bandung No. 593.802/62/Ass.I perihal Permohonan Izin Lokasi, pembebasan dan pencadangan dari PT. Sukses Sayati Indah kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat tanggal Januari 1985, diberi tanda T.II-3 ;
4. Foto copy Tanda Bukti Permohonan S.I.B No. 98/Pu.071/CAD.I/I/1985 tertanggal 28 Januari 1985, diberi tanda T.II-4 ;
5. Foto copy surat dari Gubernur Provinsi Jawa Barat Kepala Direktorat Agraria Provinsi Jawa Barat mengenai Fatwa Tata Guna Tanah No. 018/FTGT/1985 tanggal 11 Pebruari 1985, diberi tanda T.II-5 ;
6. Foto copy Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No. 593.82/SK.413.S/AGR-DA/229-85 tentang Ijin Lokasi dan Pembebasan Tanah seluas ± 15.000 M2 terletak di Desa Sayati Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung untuk Pembangunan Pusat Perbelanjaan (Shoping Center) atas nama PT. Sukses Sayati Indah tertanggal 7 Maret 1985, diberi tanda T.II-6 ;
7. Foto copy Surat Pernyataan dari Budihardjo Purnama, Direktur PT. Sukses Sayati Indah tertanggal 3 Mei 1986, diberi tanda T.II-7 ;
8. Foto copy surat serah terima Pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah pada tanggal 18 Mei 1986, diberi tanda T.II-8 ;
9. Foto copy dari Desa Sayati No. 511.2/87/Ds. Syt perihal Penjelasan Pembangunan Paasr Sayati Indah pada tanggal 20 Mei 1991 yang ditujukan kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bandung, diberi tanda T.II-9 ;
10. Foto copy surat dari Sdr. Sukadi sebagai karyawan PT. Sukses Sayati Indah tertanggal 30 Juni 1991, diberi tanda T.II-10 ;

11. Foto copy surat dari Sdr. Sukadi sebagai Direktur PT. Sukses Sayati Indah perihal Permohonan penagguhan pemberian Kartu Izin Pemakaian Kios (IPK) pada tanggal 5 Agustus 1991, diberi tanda T.II-11 ;
12. Foto copy surat dari Pemerintah Desa Sayati No. 511.2/07/Ds.Syt perihal permohonan pengelolaan pasar pada tanggal 21 Januari 1993 yang ditujukan kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bandung, diberi tanda T.II-12 ;
13. Foto copy Berita Acara Serah Terima Hak Pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah No. 511.2/1206/Huk pada tanggal 30 Juni 1993 antara Kepala Desa Sayati Sdr. Aman Sudarman dengan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bandung (H.U. Hatta.D), diberi tanda T.II-13 ;
14. Foto copy Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bandung No. 511.2/SK.331-Dispenda/1993 tetang Tata Cara Pemberian Kontribusi kepada Pemerintah Desa Sayati tertanggal 11 September 1993, diberi tanda T.II-14;
15. Foto copy Surat Pernyataan Budihardjo Purnama sebagai Direktur Cabang Bandung PT. Sukses Sayati Indah tertanggal 16 Nopember 1996, diberi tanda T.II-15 ;
16. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung perkara No. 35/Pdt.G/2001/PN.BB, diberi tanda T.II-16 ;
17. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 502/Pdt/2001/PT.Bandung, diberi tanda T.II-17 ;
18. Foto copy Putusan Kasasi No. 1033K/Pdt/2003, diberi tanda T.II-18 ;
19. Foto copy Sertifikat No. 58 Desa Sayati an. Endang dan Ny. Ganda, diberi tanda T.II-19 ;
20. Foto copy Sertifikat No. 59 Desa Sayati an. Irah Rahmat, diberi tanda T.II-20;
21. Foto copy Sertifikat No. 60 Desa Sayati an. Manap bin Abit, diberi tanda T.II-21 ;
22. Foto copy Sertifikat No. 926 Desa Sayati an. Suandi Hartimo, diberi tanda T.II-22 ;
23. Foto copy dari foto copy Putusan perkara nomor 45/PTS.PDT.G/2008/PN.BB, diberi tanda T.II-23 ;
24. Foto copy sesuai asli Rekapitulasi Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah, diberi tanda T.II-24 ;

25. Foto copy dari foto copy Surat Perjanjian Kerja antara Budiarjo selaku Direktur PT. Budiman Sejahtera dengan Ajen Djaenudin, diberi tanda T.II-25;
26. Foto copy sesuai asli Surat Pernyataan No. SPY-35/CCI/1/85, diberi tanda T.II-26 ;
27. Foto copy dari foto copy Surat Perjanjian No. PER/.../A1-C/SSI/...85 antara Ny. Rahinah Dhalmy dengan PT. Sukses Sayati Indah (Budiharjo), diberi tanda T.II-27 ;
28. Foto copy dari foto copy Surat Pernyataan dari Budiharjo Purnama selaku Direktur PT. Sukses Sayati Indah tertanggal 3 Mei 1986, diberi tanda T.II-28;

Setelah bukti surat tersebut disesuaikan satu sama lain ternyata sesuai bukti-bukti tersebut berupa foto copy dari foto copy ;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat, Terggugat II juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. **Saksi H. MUHAMMAD SHOLIH.**
   - Bahwasaksi sebagai Panitia Pembangunan Pusat Perbelanjaan Pasar Sayati Indah bagian keamanan ;
   - Bahwa Pusat Perbelanjaan Pasar Sayati Indah dibangun sekitar tahun 1981/1982 ;
   - Bahwa awalnya banyak pedagang di pinggir jalan kemudian atas inisiatif Pa Aman membentuk Panitia untuk membangun pasar selanjutnya mencari PT untuk pengembang, setelah mendapatkan pengembang kemudian PT tersebut membebaskan tanah seluas 1,5 hektar untuk dibangun pasar selanjutnya merekrut pedagang dengan cara mendaftar dan pada waktu itu ada pendaftar sekitar 1400 orang ;
   - Bahwa pedagang yang mendaftar ada yang sebelum ada juga yang sesudah pembebasan tanah ;
   - Bahwa tugas panitia adalah menampung pembeli kios ;
   - Bahwa panitia dibentuk oleh Pa Aman yang diketahui oleh pihak Desa dan Kecamatan Dayeuhkolot ;
   - Bahwa setelah pembebasan tanah kemudian pembeli kios diminta uang muka sebesar 10 % untuk pembangunan kios ke PT melalui panitia, pada waktu itu yang bayar kurang lebih 300 orang, setelah bayar 10 %

kemudian harus bayar 45 % dan setelah itu jangka waktu satu tahun kemudian dibangun ;

- Bahwa jumlah kios kurang lebih 587 (lima ratus delapan puluh tujuh) kios dengan harga jual kios Blok C Rp. 750.000,00 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), Blok A Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah), Blok B Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) ;
- Bahwa saksi tahu waktu pembebasan tanah, karena saksi yang mengukurnya ;
- Bahwa ketika pembangunan telah selesai Pemerintah Desa hanya mengawasi saja ;
- Bahwa ketika Pa Aman menjadi Kepala Desa, pengelolaan oleh Desa atas dasar perjanjian Desa dengan PT selama belum lunas ;
- Bahwa yang dikelola Desa adalah masalah sampah dan cicilan ;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada tahun 1991 aset Pusat Perbelanjaan Sayati Indah diserahkan oleh PT. Sukses Sayati Indah kepada Pemda Kabupaten Bandung atas dasar ada janji ;
- Bahwa setelah diserahkan oleh PT kepada Pemda, Desa masih mengelola
- Bahwa sepengetahuan saksi penyerahan pengelolaan dari Desa ke Pemda, pada tahun 1993 ;
- Bahwa yang saksi dengar penyerahan dari PT ke Pemda yang diserahkan tanah, sedangkan penyerahan dari Desa ke Pemda adalah pengelolaan ;
- Bahwa pada saat pedagang membeli kios, pedagang pegang kwitansi dan kartu tanda lunas dari PT, setelah itu kembali ke pengelola dikasih tanda bukti kios ditandatangani oleh pengelola ;
- Bahwa pada saat PT menjual itu kios hanya bangunan saja tidak berikut tanah, karena tanah sudah diserahkan oleh PT kepada Pemda ;
- Bahwa saksi tidak tahu akta jual beli yang dikeluarkan oleh notaris ;
- Bahwa awalnya saksi punya kios disitu tapi sekarang sudah dijual ;
- Bahwa yang dijual hanya kiosnya tidak berikut tanahnya ;
- Bahwa Panitia 13 Pembangunan dari tahun 1982 sampai tahun 1991 saksi sebagai kemanan dengan tugas mengamankan secara umum ;
- Bahwa Panitia 13 itu unsurnya semua masyarakat, Desa dan Kecamatan hanya mengetahui saja ;

- Bahwa yang membentuk Panitia Pembangunan Pusat Perbelanjaan Pasar Sayati adalah masyarakat dengan Ketuanya Pa Aman dan diketahui oleh Desa dan Kecamatan ;
- Bahwa maksud dan tujuan dibentuknya Panitia adalah mau membangun pasar untuk pedagang kaki lima ;
- Bahwa pada tahun 1983 Panitia mencari PT dengan maksud untuk membebaskan tanah ;
- Bahwa sebelum ada PT tanah belum ada ;
- Bahwa tugas Panitia sebelum ada PT adalah mengumpulkan pedagang ;
- Bahwa Direktur PT. Sukses Sayati Indah adalah Budiharjo ;
- Bahwa yang mencari tanah adalah Panitia sebelum ada PT sedangkan yang membebaskan adalah PT. Sukses Sayati Indah ;
- Bahwa tanah yang dijadikan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah, bukan asset Desa maupun Pemda awalnya tanah milik perorangan yang saksi tahu atas nama pemilik Ki Anap, Bu Ira, Pa Apud, Mang Ja'i, Bu Ganda, yang dibeli oleh PT. Sukses Sayati Indah diwakili oleh Budiharjo ;
- Bahwa bukti kepemilikannya berupa kikitir ;
- Bahwa setelah tanah dibebaskan oleh PT, kemudian PT mengurus perijinan-perijinan, Panitia 13 menampung pendaftaran para pedagang ;
- Bahwa Ijin yang dimohonkan atas nama Pusat Perbelanjaan Sayati Indah bukan atas nama Pasar Sayati ;
- Bahwa uang yang 10% ditarik dari pembeli sesudah ada PT dan disetorkan ke Panitia melalui Bank NISP ;
- Bahwa bukti pembayaran 10% yang dipegang pembeli berupa kwitansi ;
- Bahwa uang yang 10% tersebut bukan digunakan untuk beli tanah tapi hanya sebagai pengikat ;
- Bahwa Pusat Pebelanjaan Pasar Sayati Indah dibangun pada tahun 1984 dan diresmikan tahun 1986 ;
- Bahwa Pusat Pebelanjaan Pasar Sayati Indah dibangun oleh PT. Sukses Sayati Indah, dananya dari iuran pedagang yang 45%, disini Pemerintah Desa dan Pemda tidak ikut campur ;
- Bahwa Pusat Pebelanjaan Pasar Sayati Indah diresmikan oleh Bupati Bandung ;
- Bahwa saksi tidak mendengar sambutan Gubernur Jabar dibacakan ;
- Bahwa tanah dibeli oleh PT Sukses Sayati Indah sebelum pedagang setor 10% ;

- Bahwa pada waktu itu rertibusi ditarik sebesar Rp. 500,00 (lima ratus rupiah) dan diserahkan ke Desa ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti P.7-1 dan tidak tahu ada akta jual beli antara pedagang dengan PT. Sukses Sayati Indah ;
- Bahwa saksi pernah lihat bukti P-6 berupa kartu tanda lunas 100%;
- Bahwa para pembeli melunasinya ada yang lunas tahun 1986 sampai 1991 ;
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli tersebut kiosnya saja atau dengan tanahnya ;
- Bahwa pembeli yang sudah lunas diberi kartu lunas oleh PT. Sukses Sayati Indah, artinya tanda bukti pembelian kios lunas, orang pemegang kartu itu berarti pemilik kios ;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak pernah membaca Pasal 2 dalan akta jual beli ;
- Bahwa saksi tahu ada penyerahan pengelolaan Pusat Perbelanjaan Pasar Sayati Indah dari Pemerintah Desa ke Pemda Kabupaten Bandung pada tahun 1993 dari cerita Pa Aman ;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak pernah membaca bukti T.II-13 (Berita Acara Serah Terima Hak Pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah dari Kepala Desa Sayati kepada Bupati Bandung ;
- Bahwa pada tahun 1991 tidak ada pengelola lain selain oleh Panitia ;
- Bahwa kondisi sekarang di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah, sampah menumpuk, banyak kaki lima, karena diijinkan oleh Pengelola supaya ramai ;
- Bahwa sekarang pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah dikelola oleh Pemda ;
- Bahwa sepengetahuan saksi dasarnya pengelolaan diserahkan dari PT ke Pemda karena ada perjanjian antara PT dengan Pemda dan karena pengelolaan selama 5 (lima) tahun sudah habis ;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah tanahnya diserahkan atau tidak ;
- Bahwa fungsi kartu tanda lunas merupakan sebagai bukti kepemilikan kios;
- Bahwa di daerah Sayati tidak ada pasar pemerintah, hanya ada satu-satunya Pusat Perbelanjaan Sayati Indah ;
- Bahwa Pusat Perbelanjaan Sayati Indah adalah milik yang punya kios ;

- Bahwa saksi tahu ada bagi hasil sebesar 40% untuk pemerintah desa dan 60% untuk Pemda dari ceita Pa Aman ;
- Bahwa saksi tidak terlibat dalam transaksi jual beli tersebut ;
- Bahwa saksi tahu Pusat Perbelanjaan Sayati Indah pernah kebakaran sebanyak 2 kali ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membangun kembali kios-kiosnya ;
- Bahwa saksi tidak tahu setelah ada penyerahan pengelolaan dari Desa ke Pemda ada permohonan kembali untuk dikelola Desa ;
- Bahwa yang punya inisiatif membentuk Panitia 13 adalah Pa Aman ;
- Bahwa dasarnya membentuk Panitia 13 untuk menampung pedagang kaki lima, supaya masyarakat Sayati dekat ke pasar ;
- Bahwa tidak ada perwakilan dari pedagang yang jadi panitia ;
- Bahwa alasannya Panitia memilih PT. Sukses Sayati Indah karena PT itu punya modal ;
- Bahwa PT membeli tanah jaraknya sekitar 5 bulan dengan para pedagang membayar uang 10 % ;
- Bahwa pembayaran 10 % itu dari harga kios ;
- Bahwa ukuran kiosnya Blok A Ukuran 3m X 3m harganya Rp. 3.750.000,00
- Bahwa cara pembayarannya diawal dibayar 10 % kemudian selama 1 (satu) tahun bayar 45% untuk pembangunan dan 45% lagi dicicil selama 2 (dua) tahun ;
- Bahwa saksi tahu asset pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah yang diserahkan oleh Desa ke Pemda;
- Bahwa saksi mendengar dari orang asset tanah yang dibeli oleh PT. Sukses Sayati Indah diserahkan ke Pemda ;
- Bahwa yang mencari tanah adalah Panitia sedangkan yang menentukan tanah adalah Pa Aman ;
- Bahwa yang melakukan transaksi jual beli tanah adalah PT. Sukses Sayati Indah, saksi yang mengukur ;
- Bahwa harga tanahnya bagian depan Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per tumbak dan bagian belakang Rp. 125.000,00 (serratus dua puluh lima ribu rupiah) per tumbak ;
- Bahwa pembeliannya dari 6 (enam) bidang tersebut satu per satu dalam jarak waktu dua minggu ;
- Bahwa saksi tidak tahu PT. membeli tanah tersebutada ijinnya atau tidak;

- BahwatTransaksi jual beli tanah antara 6 (enam) orang dengan PT dilaksanakan di rumah penjualnya masing-masing ;
- Bahwa bukti bahwa telah terjadinya jual beli antara 6 (enam) orang dengan PT adalah surat dibawah tangan ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat dibawah tangannya tapi mendengar dari penjual bahwa tanahnya sudah dijual dan yang ngurus surat-suratnya PT dan PT menjadi pemiliknya ;
- Bahwa saksitidak tahu terhadap tanah tersebut pernah dilakukan peralihan hak kepada orang selain PT atau tidak ;
- Bahwa saksi tidak tahu pemerintah desa atau Pemda Kabupaten mempunyai andil dalam pembelian tanah tersebut atau tidak, setahu saksi semuanya modal PT;
- Bahwa setahu saksi tanah milik PT sedangkan kios milik para pedagang;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah PT pernah mengoperkan kepada Pemda atau tidak ;
- Bahwa pungutan retribusi Kebersihan, Keamanan, Kesejahteraan pengelola ;
- Bahwa kondisi di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah sekarang banyak sampah, bahkan ada pedagang yang tidak bisa jualan karena kiosnya tertutup sampah ;
- Bahwa saksi tidak tahu mengapa para pedagang mengajukan gugatan ke Pemda;
- Bahwa sejak tahun 2014 sampai dengan sekarang yang mengelola Pusat Perbelanjaan Sayati Indah adalah Pemda ;
- Bahwa pengelolaan kebersihan, keamanan dan ketertiban sekarang tidak kondusif ;
- Bahwa tida ada pembagian hasil untuk Desa Sayati ;
- Bahwa iuran-iuran /retribusi masih berjalan sampai sekarangdan dipungut tiap hari ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa besarnya iuran tersebut ;
- Bahwa ada petugas Pemda yang ditempatkan disitu ;
- Bahwa alamat PT Sukses Sayati Indah setahu saksi pusatnya di Jakarta, di Bandung ada cabangnya tapi alamatnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa status kepemilikan tanah-tanah yang dibeli oleh PT berupa berupa leter C tidak ada yang bersertifikat ;
- Bahwa saksi tidak tahu masjid yang berada disitu punya siapa ;

- Bahwa parkir dikelola oleh Dishub ;
- Bahwa pada waktu pembentukan panitia tidak melibatkan pihak kecamatan, kecamatan cuma ngontrol ;
- Bahwa kios semuanya berjumlah 587 kios ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada kios yang bermasalah yang depannya Borma;

2. **Saksi SUGANDA HENDRA SYARIF.**
   - Bahwa saksi mengetahui proses pembangunan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah dibangun pada bulan September tahun1984 dan selesai bulan April 1986 ;
   - Bahwa yang mendasari pembangunan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah pada awalnya di Jalan Sayati banyak pedagang di pinggir jalan, kemudian Pa Aman punya inisiatif menampung para pedagang selanjutnya dibentuk panitia untuk membangun Pusat Perbelanjaan Sayati Indah yang terdiri dari 13 orang ;
   - Bahwa panitia Pembangunan terbentuk pada tahun 1983 dan pada waktu itu Pa Aman sebagai masyarakat biasa cuma punya kepentingan dalam pencalonan kepala desa ;
   - Bahwa ketua panitia Pa Aman dan saksi ditarik oleh Pa Aman masuk sebagai anggota ;
   - Bahwa dalam pembentukan panitia tersebut ada kordinasi dengan desa maupun kecamatan melalui rapat-rapat ;
   - Bahwa tugas saksi dalam kepanitiaan tersebut saksi diperbantukan ke PT. Sukses Sayati Indah untuk mencari konsumen dan juru tagih ;
   - Bahwa yang melakukan membebaskan tanah PT. Sukses Sayati Indah pada tahun 1983 setelah terbentuknya panitia pembangunan ;
   - Bahwa yang memasarkan kios adalah pihak PT. Sukses Sayati Indah dan pihak panitia;
   - Bahwa pada saat selesai pembangunan yang mengelola Pusat Perbelanjaan Sayati Indah adalah pihak Desa Sayati atas dasar penyerahan dari PT. Sukses Sayati Indah karena masih punya tagihan ke pedagang yang belum lunas ;
   - Bahwa panitia pembangunan bubar pada tahun 1988 setelah pembangunan kios selesai ;
   - Bahwa saksi tahu pada saat proses jual beli kios antara PT dengan pedagang ;

- Bahwa PT. itu menjual kios saja ;
- Bahwa jual beli tidak melibatkan camat atau notaris, hanya yang saksi lihat berupa kartu lunas ;
- Bahwa tanah yang dibangun seluas kurang lebih 15.000 M2 ini milik PT. Sukses Sayati Indah ;
- Bahwa pada waktu PT Sukses Sayati Indah membeli tanah-tanah tersebut status tanah tersebut ada yang masih leter C ada juga yang sudah sertipikat atas nama masing-masing penjual ;
- Bahwa waktu itu belum dibaliknamakan atas nama PT Sukses Sayati Indah ;
- Bahwa saksi mengetahui adanya penyerahan dari pemerintah desa Sayati ke Pemda Kabupaten Bandung, yang diserahkan pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah pada tahun 1991 tetapi efektifnya tahun 1993 ;
- Bahwa saksi juga mengetahui adanya penyerahan dari PT. Sukses Sayati Indah ke Pemda Kabupaten Bandung, ketika itu datang orang dari Dispenda yang bernama Pa Eman ke kantor PT. Sukses Sayati Indah di Pasar, kemudian Pa Sukadi yang menyerahkan pengelolaan berikut tanahnya karena Pa Budiharjo pada tahun 1988 sudah diberhentikan ;
- Bahwa saksi tahu bukti T.II-10 mengenai surat dari Sdr. Sukadi sebagai karyawan PT. Sukses Sayati Indah tertanggal 30 Juni 1991 ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti T.II-12 mengenai surat dari Pemerintah Desa Sayati No. 511.2/07/Ds.Syt perihal permohonan pengelolaan pasar pada tanggal 21 Januari 1993 yang ditujukan kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bandung,tapi tahu ada penyerahan ;
- Bahwa yang menjadi alasannya penyerahan pengelolaan tanahnya dari PT. Sukses Sayati Indah ke Pemda Kabupaten Bandung pada tahun 1991 adalah karena ada perjanjian antara PT dengan Pemda tapi saksi tidak tahu perjanjian tertulis atau tidaknya ;
- Bahwa setelah ada penyerahan, Pemda Kabupaten Bandung tidak langsung ke lokasi, baru ke lokasi pada tahun 1993 ;
- Bahwa dari tahun 1991 sampai 1993 dikelola oleh desa karena ada penagihan ke pedagang yang belum lunas ;
- Bahwa setelah saksi lepas dari panitia, saksi ditarik menjadi pengelola di bidang kebersihan, sampai tahun 2000 ;
- Bahwa iuran-iuran ditarik oleh petugas dari desa ;

- Bahwa iuran yang ditarik setiap harinya sebesar Rp. 500,00 (lima ratus rupiah) setiap kios untuk kemanan, kebersihan, retribusi ;
- Bahwa sampah diangkut setiap hari oleh Dinas Kebersihan ;
- Bahwa pembeli tahu jual beli itu hanya kiosnya saja tidak berikut tanahnya;
- Bahwa bukti yang dimiliki pembeli kios dari pembelian bangunan kios adalah kartu 10 % dan kartu 45 % ;
- Bahwa dalam pembelian kios itu ada perjanjian jual beli kios satu lembar dari PT ;
- Bahwa yang mengangkat saksi sebagai anggota dalam kepanitiaan tersebut adalah Pa Aman selaku Ketua Panitia tetapiSK nya tidak tertulis;
- Bahwa PT. Sukses Sayati Indah berdiri pada tahun 1983, direktur Utama Sukadi di Jakarta, direktur Cabang Bandung Budiharjo ;
- Bahwa panitia bekerja sama dan dibangun oleh Cabang Bandung yaitu Pa Budiharjo ;
- Bahwa tugas saksi dalam kepanitiaan sebagai humas dan diperbantukan di PT. Sukses Sayati Indah ;
- Bahwa yang membeli tanah yang sekarang dijadikan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah adalah PT. Sukses Sayati Indah pada tahun 1984 dari masing-masing pemilik ;
- Bahwa tanah tersebut bukan milik desa maupunPemda ;
- Bahwa pada pembayaran uang muka yang diminta 10%, walaupun lahan sudah ada PT tidak mau membangun sebelum ada jaminan yang 10% yang disimpan di Bank NISP atas nama rekening PT. Sukses Sayati Indah ;
- Bahwa uang yang 10% tersebut bukan untuk pembebasan tanah, karena uang yang 10% disimpan di Bank tidak bisa dicairkan ;
- Bahwa selama pembangunan bayar 45% dan setelah selesai bisa ngambil kunci selebihnya 45% lagi dicicil selama 2 (dua) tahun ;
- Bahwa saksi tahu peresmian Pusat Perbelanjaan Sayati Indah oleh Bupati Bandung ;
- Bahwa pembangunan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah tidak ada ikut campur dari Pemerintah Kabupaten Bandung, ini murni swadaya para pedagang Pusat Perbelanjaan Sayati Indah, karena pada waktu itu Pemda lagi membangun Pasar Inpres di Margahayu ;
- Bahwa pada tahun 1987 saksi diperbantukan di PT sebagai humas ;

- Bahwa kadang-kadang saksi tahu kalau Budiharjo melakukan transaksi jual beli ;
- Bahwa saksi tahu bukti P-7 dan pernah melihat di pedagang tapi tidak membaca isinya ;
- Bahwa saksi tahu bahwa jual beli tersebut hanya kiosnya saja karena ada perjanjian jual beli yang selembar yang dikeluarkan Budiharjo ;
- Bahwa setelah diresmikan yang mengelola pasar adalah pihak Desa sejak tahun 1986 sampai 1993, yaituRetribusi, kemanan dan kebersihan ;
- Bahwa yang mengelola adalah pihak Desa, karena desa menerima penyerahan dari PT dan ada tagihan-tagihan yang belum lunas ;
- Bahwa hasil retribusi PT tidak mendapat bagian ;
- Bahwa setahu saksi Pusat Perbelanjaan Sayati Indah itu milik pedagang ;
- Bahwa tahun 1991 ada penyerahan pengelolaan dari PT ke Pemda, saksi tahu dari Pa Eman,katanya ada penyerahan dari PT Pusat (Pa Sukadi) ke Pemda berikut tanahnya, tapi alasan penyerahannya saksi tidak tahu ;
- Bahwa pada tahun 1993 ada penyerahan pengelolaan dari Desa ke Pemda, berita acaranya tahu tapi tidak membaca ;
- Bahwa setelah ada penyerahan dari Desa ke Pemda pada tahun 1993, langsung ditangani oleh Pemda berikut perangkatnya dan saksi sebagai pengelola kebersihan sampai tahun 2017 yang mendapat penghasilan dari Pemda ;
- Bahwa pada tahun 1993 PT masih ada karena pembangunan belum selesai sedang membangun ruko ;
- Bahwa saksi tidak tahu akta jual beli antara pedagang dengan PT di notaris;
- Bahwa dalam mengelola tersebut Pemda turun langsung ke lokasi karena memungut karcis ;
- Bahwa sejak tahun 1993 dikelola oleh Pemda, sekarang semrawut kebersihan tidak efektif ;
- Bahwa dengan banyaknya tumpukan sampah ada kios yang terhalangi di Blok BB ;
- Bahwa saksi tahu pengaduan ke Pemda tapi responnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa keamanan kurang efektif sering terjadi kemalingan karena ada beberapa pintu dan tenaganya kurang ;
- Bahwa betul terjadi 2 (dua) kali kebakaran pada tahun 1995 dan 2000 ;

- Bahwa yang membangun kembali masing-masing pemilik kios, Pemda tidak ikut membangun ;
- Bahwa saksi tidak tahu pada tahun 2001 Pemda mengajukan gugatan ke PT Sukses Sayati Indah ;
- Bahwa pada tahun 2001 PT sudah tidak ada ;
- Bahwa sebagai bukti punya kios, para pedagang punya kartu kepemilikan kios ;
- Bahwa saksi pernah mendengar IPK (Ijin Pemilikan Kios) yang dikeluarkan oleh Dinas Pasar ;
- Bahwa syaratnya dibuatkan IPK yaitu bukti kepemilikan diganti dengan IPK ;
- Bahwa baru 30 % pedagangyang bukti kepemilikannya sudah diganti dengan IPK , karena para pedagang merasa memiliki kios ;
- Bahwa fungsi IPK adalah sebagai ijin pemakaian kios ;
- Bahwa bukti kepemilikan yang dimiliki para pedagang saat ini ada Akta jual beli notaris, kartu dari PT, IPK, Sertipikat ;
- Bahwa bukti-bukti tersebut ada yang dijadikan jaminan untuk pinjam uang ke Bank termasuk IPK juga bisa ;
- Bahwa para pedagang yang punya kios selain ditarik retribusi, mereka membayar PBB juga;
- Bahwa pada waktu PT Sukses Sayati Indah dan panitia akan membeli tanah, Pantia yang menentukan, yang tawar menawar PT Sukses Sayati Indah ;
- Bahwa bukti kepemilikan tanah ada yang AJB, sertipikat, semuanya atas nama 6 orang, yang sudah sertipikat atas nama Apun ;
- Bahwa saksi tidak tahu peralihan hak dari 6 orang ke PT. Sukses Sayati Indah ;
- Bahwa ruko depan tidak masuk area Pusat Perbelanjaan Sayati Indah ada perjanjian tersendiri dengan PT. Sukses Sayati Indah, tetapi tanahnya termasuk yangitu, dipakai Pusat Perbelanjaan Sayati Indah seluas 13.000M2 dan 2000M2 dipakai ruko ;
- Bahwa saksi tidak tahu apa yang dituntut oleh padagang kepada Pemda ;
- Bahwa Pusat Perbelanjaan Sayati Indah kiosnya milik para pedagang ;
- Bahwa keadaan Pusat Perbelajaan Sayati Indah keadaannya semrawut, yang dikelola oleh Dinas Pasar dibawah Pemda ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat bermeterai cukup yang telah disesuaikan dengan asli/fotokopinya sebagai berikut:

1. Foto copy sesuai asli Buku Tanah No. 58/Desa Sayati Gambar Situasi No. 718/1985 seluas 3.970 M2 atas nama Ny. Ganda, diberi tanda TT-1 ;
2. Foto copy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik No. 59/Desa Sayati, Gambar Situasi No. 720/1985 seluas 1.660 M2 atas nama Irah Rahmat, diberi tanda TT-2 ;
3. Foto copy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik No. 60/Desa Sayati, Gambar Situasi No. 719/1985 seluas 2.150 M2 atas nama Manap bin Abit, diberi tanda TT-3 ;
4. Foto copy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik No. 520/Desa Sayati, Gambar Situasi No. 00594/Sayati/2013 seluas 56 M2 atas nama Sherly Valentina, diberi tanda TT-4 ;
5. Foto copy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik No. 521/Desa Sayati, Gambar Situasi No. 3255/1989 seluas 56 M2 atas nama Hazarus Heimena, diberi tanda TT-5 ;
6. Foto copy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik No. 926/Desa Sayati, Gambar Situasi No. 231/1993 seluas 4.249 M2 atas nama Suandi Hartono (Thoe Kio Hiong), diberi tanda TT-6 ;
7. Foto copy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik No. 967/Desa Sayati, Gambar Situasi No. 8013/1993 seluas 56 M2 atas nama Ajat Hidayat, diberi tanda TT-7 ;

Menimbang, bahwa fotokopi surat-surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya ternyata bersesuaian, dan bukti surat tersebut seluruhnya diberi materai secukupnya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim Turut Tergugat menyatakan tidak menggunakan haknya untuk mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi yang menjadi sengketa antara pihak Para Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat pada hari Jumat tanggal 21 Desember 2018, sebagaimana hasil dari pemeriksaan tersebut sudah termuat di dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat, telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing pada tanggal 12 Pebruari

2019, yang semuanya sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat PUTUSAN ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon PUTUSAN;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa, gugatan pada maksud dan tujuan sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan yang telah ditetapkan Penggugat hadir dan kuasa hukumnya, Tergugat II dan Turut Tergugat, sedangkan Tergugat I karena tidak diketahui alamatnya telah dipanggil secara sah patut pada tanggal 27 April 2018, tanggal 25 Mei 2018 dan tanggal 11 Juli 2018 ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan a quo adalah gugatan perwakilan kelompok/class action , maka dalam proses awal sebagaimana Pasal 5 ayat (1) PERMA No. 1 Tahun 2002 telah diperiksa tentang :

- Wakil kelompok yang memenuhi syarat.
- Anggota kelompok jumlahnya banyak dan dapat didefinisikan atau dideskripsi secara jelas dan spesifik.
- Kesamaan fakta dan dasar hukum.
- Kesamaan jenis tuntutan.

maka Majelis Hakim berpendapat gugatan perwakilan kelompok/class action yang diajukan oleh Penggugat adalah sah memenuhi syarat Pasal 5 PERMA No. 1 Tahun 2002 maka diterbitkan Penetapan Pengadilan Negeri Nomor 92/Pdt.G/2018/PN.Blbtanggal 16 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa terhadap Penetapan Nomor 92/Pdt.G/2018/PN.Blb oleh Penggugat telah diumumkan di media massa pada tanggal 27 September 2018 di Harian Umum Jabar Ekspres sesuai dengan Pasal 7 PERMA No. 1 Tahun 2002 dengan kemungkinan ada anggota kelompok yang masuk atau keluar selama 30 (tiga puluh) hari dan setelah jangka waktu tersebut anggota kelompok tidak mengalami perubahan , maka pemeriksaan perkara dilanjutkan.

Menimbang, bahwa dalam persidangan telah terjadi jawab jinawab, pembuktian surat dan saksi – saksi.

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa para pedagang adalah pedagang kaki lima yang berjualan di sepanjang Jalan Sayati Lama Kab. Bandung yang ingin memiliki tempat yang nyaman dan tidak mengganggu fasilitas jalan, yang kemudian membentuk panitia. Yang kemudian membuat site plan kios - kios yang berdiri diatas tanah seluas 15000 m^2 sejumlah 588 kios dan antinya disebut Pusat Perbelanjaan Sayati Indah.
- Bahwapanitia merencanakan pembelian tanah dan para pedagang/penggugat menabung di Bank NISP Bandung sebesar 10% dari harga tanah, akan tetapi panitia mengalami kesulitan pengurusan perijinan maka menjalin kerjasama dengan Tergugat I sebagai pelaksana pembangunan dan sebagai pimpinan cabang Budiharjo Purnama.
- Bahwa kerjasama panitia dengan Tergugat I adalah proyek pembangunan kios 614 UUT dan penyediaan tanah 15000M^2 dengan harga disepakati harga kios.
- Bahwa Tergugat I tidak memiliki dana awal maka untuk pembelian lahan seluas 15000 M maka menggunakan dana Penggugat yang tersimpan di Bank NISP sebesar Rp 200 Juta maka digunakan untuk membeli tanah milik adat.
  a. 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.
  b. 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.
  c. Milik adat C No.470 P.72 S.II yang telah dikonversi menjadi Sertikat Hak Milik No.60/desa Sayati Tanggal 17-09-1985 atas nama Manaf Bin Amit, seluas2.150 M^2. Gambar situasi No.718/1985 tanggal 11-01-10085.
  d. 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 Hidayat seluas 56 M^2. gambar situasi tanggal 28-02-1989 No.3255/1989;

e. Milik adat C No.2668 P.10 S.III atas nama Ayu Rakiyah seluas 1.460 M^2.

Dimana luas total atas tanah tersebut adalah seluas 13.695 M^2 dan sekarang diatasnya telah dibangun Pusat Perbelanjaan Sayati. Dan selanjutnya disebut sebagai objek sengketa ;

- Bahwa untuk pembangunan kios, para penggugat membayar 45% dari harga kios melalui Bank NISP dan Tergugat I telah mencairkan dan menggunakan untuk membangun kios dan tahun 1986 dirumuskan oleh Gubernur Jawa Barat dan Bupati Kab. Bandung dan pengelolaan K3 dilakukan oleh PemDes Sayati karena pasar hasil swadaya masyarakat dan pada tahun 1992 pengelolaan K3 diambil alih oleh Tergugat II.
- Bahwa para penggugat telah melunasi sisa pembayaran sebesar 45%, dan Tergugat I telah menerbitkan kartu lunas, sebagai para penggugat miliki secara sah atas tanah dan kios yang dibangun Tergugat I dan telah dibuat akta jual beli bangunan kios berikut pengoperan dan pemindahan hak - hak atas tanah dihadapan Notaris Masri Hirjen, S.H, Sehingga tanah - tanah dan kios Pusat Perbelanjaan Sayaati adalah sah menjadi milik para penggugat.
- Bahwa pada Tahun 2001 telah terjadi permasalahan karena Tergugat I tidak segera mengalihkan hak atas tanah, dan Tegugat II mengajukan gugatan terhadap Tergugat I tercantum dalam No 35/Pdt.6/2001/PN Bale Bandung dan para penggugat tidak dijadikan pihak ;
- Bahwa bukti - bukti yang diajukan tergugat II adalah :

A. 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.

B. Fotocopy surat dari Bupati Kepala Daerah Tk. II Bandung yang ditujukan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat 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.

C. Fotocopy keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat no. 593.82/SK.413.5/AGR-DA/229-85 tentang ijin lokasi dan pembebasan tanah seluas ±15.000 m^2 terletak di Desa Sayati Kec.Dayeuh Kolot

Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung untuk pembangunan pusat perbelanjaan (Shopping Center) atas nama PT. Sukses Sayati Indah.

D. 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 .

E. Fotocopy surat dari PT. Sukses SAyati Indah kepada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bandung tertanggal 5 Agustus 1991 perihal permohonan penangguhan pemberian Kartu Izin Pemakaian Kios (IPK)

Dan menganggap sebagai aset Tergugat II

- Bahwa karena terjadi kesemerawutan maka menimbulkan kerugian bagi pihak penggugat yaitu

A. <u>Kerugian Material :</u>

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

   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 penyediaan/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 x 216 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;

B. <u>Kerugian Immaterial :</u>

Ketidakjelasan 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 (*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*)

Menimbang , bahwa, terhadap gugatan para Penggugat , Tergugat II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya :

I. Dalam Eksepsi

1. Gugatan Nebis In Idem

   Sebagai gugatan para penggugat sudah ada putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap yaitu perlu No. 35/Pdt.6/2001/PNBlb Jo No.502/Pdt/2001/PTBdg Jo No.1033/K/Pdt/2003 yang dimenangkan oleh tergugat II.

2. Gugatan penggugat tidak jelas (Obscuur Libel)

   A. Dalil - dalil gugatan penggugat sangat tidak jelas atas alas hak para penggugat atas objek perkara, karena gugatan class action para penggugat tersebut dapat mengumpulkan unsur kesamaan fakta dan peristiwa hukum dan kerugian yang sama, karena dalam Perma No 1 tahun 2002 tentang acara gugatan perwakilan kelompok yang disebutkan petitum hanya perihal ganti kerugian yang harus dikemukakan secara rinci dan menjelaskan cara pendistribusian ganti rugi kepada seluruh anggota, tidak ada yang menjelaskan mengenai hak atas tanah seperti yang dimaksud dalam gugatan para penggugat;

   B. Gugatan para penggugat tidak konsisten dalam menyebutkan jumlah para pedagang yang diwakilkan sebagai anggota kelompok, dalam anggota tercantum 564 orang sedangkan dalam notifikasi sejumlah 536 orang;

3. Gugatan kekurangan pihak

   Bahwa dasar pengelolaan oleh Tergugat I atas Pusat Perbelanjaan Sayati Indah adalah hasil penyerahan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Pemdes Sayati, sehingga Pemdes Sayati dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan.

II. Dalam pokok perkara

- Bahwa dalil gugatan para Penggugat angka 1 s/d 7 adalah benar karena Pasar Sayati Indah semula pasar tradisional yang berlokasi di Jalan Sekeloa, karena perkembangan dan permintaan pedagang yang

ingin memiliki kios permanen, maka pada tahun 1984 atas inisiatifl dan prakarsa Kepala Desa Sayati membentuk panitia pembangunan pasar sayati terdiri dari 13 orang dari unsur Pemdes, LMD, LKMD, Tokoh Masyarakat, Perwakilan Pedagang Pasar Sayati Lama, kemudian mencari penyandang dana sekaligus pelaksana pembangunan pasar yaitu PT. Sukses Sayati Indah yang kemudian mengajukan permohonan yang berlokasi atas tanah seluas 15000 m^2 kepada Bupati Bandung berdasarkan surat keputusan Guberbur kepada Daerah Tingkat I Jawa Barat tanggal 7 Maret 1985 No. 593.82/SK.413.5/AGR-DA/229-85

- Bahwa , pengambil alih pengelolaan bidang tanah adalah karena adanya penyerahan dari PT Sukses Sayati Indah melalui Budiharjo Purnama dan Pemdes Sayati berdasarkan:
  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 pengalihan hak atas tanahnya akan diserahkan kemudian apabila kios yang dijual kepada konsumen seluruhnya telah dilunasi atau seluruhnya telah terjual.
  b. 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 slenjutnya menyerahkan pengelolaan Pasar Sayati tersebut kepada Pemerintah Kabupaten Bandung, dimana terhadap penyerahan hak atas tanahnya akan dilaksanakan kemudian setelah PT Sukses SayatiIndah melakukan pelepasan hak untuk keperntingan Pemerintah Kabupaten Bandung yang prosesnya diselesaikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung ;
- Bahwa objek perkara telah ada putusan Pengadilan No 35/Pdt.G/2001/PN Bale Bandung Jo No. 502/Pdt/2001/PT. Bdg Jo No 1033/K/Pdt/2003 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sebagai perolehan bidang tanah adalah mutlak dalam pengelolaan Tergugat II maka Tergugat I harus menyerahkan kepada Tergugat II, maka status bidang tanah tersebut secara yuridis adalah :

1. Tanah yang digunakan sebagai Pusat Perbelanjaan Sayati Indah 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 Direktu Utama PT Sukses Sayati Indah yang dalam hal ini sebagai Tergugat I.

- Bahwa , dalil penggugat yang menyatakan akta jual beli bangunan kios berikut pengoperan dan pemindahan hak atas tanah merupakan esensi pasal 584 KUHPerdata sehingga atas tanah dan kios menjadi untuk para penggugat adalah salah karena Pasal 584 KUHPerdata adalah bersifat pribadi sedangkan gugatan class action adalah gugatan kelompok yang mempunyai kesamaan fakta dan kerugian. Adapun gugatan class action ini yang menjadi tuntutan adala menyangkut hak atas tanah sedangkan dalam PERMA NO 1 Tahun 2002 dalam petitum hanya perihal ganti rugi yang harus dikemukakan secara rinci dan menjalaskan cara pendistribusian ganti kerugian kepada seluruh anggota. Tidak ada yang menjelaskan mengenai hak atas tanah seperti yang dimaksud dalam gugatan para penggugat.
- Bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi terhadap pernyataan menyerahkan sebagai dalam berita acara serah terima hak pengelolaan pusat perbelanjaan Sayati tanggal 30 Juni 1993 No 511.2/1206/huk, kepada Desa Sayati menyerahkan pengelolaan pasar Sayati kepada Pemda Kabupaten dan terhadap penyerahan hak atas tanahnya akan dilaksanakan setelah PT. Sukses Sayati Indah melakukan pelepasan hak untuk kepentingan Pemkab Bandung yang prosesnya diselesaikan oleh kantor pertanahan Kab. Bandung yang diserahkan:

a. Kios 589 buah, bangunan MCK 3, mushola 3 , bangunan kantor aula 1.
b. Tanah seluas 13.597 m^2; diserahkan setelah proses pelepasan hak atas tanah dari Budiharjo Purnama kepada Pemda Kabupaten DT II Bandung dan Budiharjo Purnama telah menyelesaikan administrasi pelepasan hak kepada kantor Pertanahan Kabupaten Bandung. Tergugat II memandang kios-kios tersebut telah terjual seluruhnya akan tetapi Tergugat I sampai sekarang belum

melakukan proses serah terima kepada Tergugat II sehingga Tergugat I tidak mematuhi dan mentaati Perintah Putusan Perkara No.35/Pdt.6/2001 PN Bale Bandung tanggal 10 April 2001.

- Bahwa, pengajuan gugatan No.35/Pdt.6/2001/PN Bale Bandung tanggal 10 April 2001 tidak melibatkan para penggugat, karena para penggugat adalah penerima manfaat saja yaitu pihak yang nantinya akan menggunakan dan memanfaatkan dan berdasar Putusan No.35/Pdt.6/2001/PN BB jo No.502/Pdt/2001/PT Bandung jo Perkara No.1033 K/Pdt/2003 status keberadaan Pasar Sayati Indah secara yuridiksi dalam penguasaan dan pengelolaan Tergugat II dan merupakan salah satu dasar yang sah secara hukum mengenai hak pengelolaan atas Pusat Perbelanjaan Sayati akan Tergugat II dan keterlibatan Tergugat II betul hanya sebatas proses perizinan lahan yang diajukan oleh Tergugat I, sedangkan penyerahan pengelolaan oleh Tegugat I kepada Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum adalah keliru karena telah terdapat putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap.
- Bahwa , berdasar Pasal 35 ayat (1) Perda No. 11 tahun 2011 tentang retribusi jasa umum yaitu "fasilitas pasar tradisional/sederhana berupa pelataran los, kios yang dikelola oleh Pemda dan khususnya disediakan untuk pedagang" dan Pasal 4 Perda No.12 tahun 2012 tentang jasa usaha "retribusi pemakaian kekayaan saerah dipungut retribusi sebagai pembayaran atas pelayanan yang disediakan oleh pemerintah dalam penggunaan atau pemanfataan kekayaan daerah. Sehingga Pusat Perbelanjaan Sayati Indah telah terdaftar dan tercatat di Dinas Perindustrian dan Perdagangan sebagai aset.

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

A. <u>Dalam Eksepsi</u>

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh para Penggugat pernah diajukan gugatan di PN Kelas IA Bale Bandung dan telah diputus, maka Nebis in Idem dan tidak ada perbuatan melawan hukum oleh Turut Tergugat maka gugatan para Penggugat tidak diterima (Niet ontvankelijk verklard).

B. <u>Dalam pokok perkara</u>

- Turut Tergugat menolak gugatan seluruhnya.

- Turut Tergugat telah menerbitkan SHM sebanyak 7 yaitu SHM 60/Sayati, SHM 426/Sayati, SHM 521/Sayati, SHM 520/Sayati, SHM 462/Sayati, SHM 58/Sayati, dan SHM 54/Sayati, hal tersebut telah sesuai dengan PP No.24 tahun 1992 jo Permen Ag/Kepala BPN No.3 tahun 1992.

Menimbang , bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi

Menimbang , bahwa dalam jawabannya Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara bersama-sama eksepsi tersebut sebagai berikut :

ad.1. Gugatan Nebis in Idem

Menimbang , bahwa obyek gugatan Para Penggugat sudah diputus dalam perkara No. 35/Pdt.G/2001/PN BB jo No.502/Pdt/2001/PT Bandung jo No.1033/K/Pdt 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap dan dimenangkan oleh Tergugat II ;

Menimbang , bahwa dalam Repliknya para Penggugat menyatakan bahwa pihak dalam perkara No. 35/Pdt.G/2001/PN.BB jo perkara No. 502/Pdt/2001/PT.Bdg jo perkara No. 1033/K/Pdt/2003 baik para pihak, alasan/dalil gugatan, obyek gugatan berbeda dengan perkara No, 92/Pdt.G/2018/PN.Blb ;

Menimbang , bahwa Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan apa yang dimaksud perkara Nebis In Idem sebagai berikut:

- Bahwa , berdasar Pasal 1917 KUHPerdata Perkara bersifat Nebis In Indem apabila :
  1. Gugatan yang diajukan memiliki dalil/dasar hukum yang sama.
  2. Diajukan oleh pihak dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama.
- Bahwa , didalam putusan Mahkamah Agung No 588/K/SIP/1973 disebutkan "perkara Nebis In Idem apabila dalil gugatan yang diajukan sebagai gugatan dan pihak - pihak yang bersangkutan sama dengan pihak terdahulu"

Menimbang , bahwa setelah Majelis Hakim telaah dan teliti putusan perkara No 35/Pdt.6/2001/PN Bale Bandung Jo 502/Pdt/2001/PT Bandung Jo No 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

Menimbang , bahwa demikian gugatan perkara aquo jelas pihaknya berbeda sehingga tidak terdapat Nebis In Idem

Menimbang, bahwa oleh karena itu eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat patut ditolak.

ad. 2. Gugatan tidak jelas/Obscuur Libelly

Menimbang , bahwa gugatan para penggugat tidak jelas akan hak nya maka penggugat harus dapat menunjukkan unsur kesamaan fakta dan peristiwa hukum dan kerugian yang sama, karena didalam Perma No 1 Tahun 2002 tentang Acara gugatan perwakilan kelompok dalam petitumnya hanya perihal ganti rugi seluruh anggota, tidak ada yang menjelaskan mengenai tanah sebagaimana dalam gugatan para penggugat, dan para penggugat tidak konsisten dalam penyebutan tentang jumlah anggota.

Menimbang, bahwa dalam Repliknya para penggugat menyatakan gugatan perwakilan kelompok/ class action hanyalah suatu model mekanisme pengajuan gugatan adapaun jenis-jenis isi atau substansi permasalahan hukum dalam gugatan adalah tetap sebagaimana substansi gugatan pada umumnya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasar PERMA No 1 Tahun 2002 tidak terdapat satupun pasal yang menyebutkan tentang jenis - jenis gugatan apa saja yang diperbolehkan digugat melalui gugatan perwakilan kelompok yang diatur dalam PERMA No. 1 Tahun 2002 tentang gugatan perwakilan kelompok (Class Action) dalam pasal 1 huruf a. Perma No. 1 Tahun 2002 gugatan perwakilan kelompok/ class action adalah "suatu tata cara pengajuan gugatan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih bertindak untuk mewakiliki kelompok untuk diri sendiri sekaligus mewakili anggota kelompok yang jumlahnya banyak dan antara yang mewakili dan yang diwakili memilki kesamaan fakta atau dasar hukum ;

Menimbang, bahwa tentang kesamaan fakta atau dasar hukum sebagaimana pasal 1 huruf a perma No 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

Menimbang, bahwa mengenai yang dimaksud jumlah anggota kelompok yang diatur dalam pasal 2 huruf a Perma No 1 Tahun 2002 yang menyatakan

"jumlah anggota kelompok sedemikian banyak sehingga tidak efektif dan efisien apabila gugatan dilakukan secara sendiri- sendiri atau secara bersama - sama dalam gugatan"

Menimbang, bahwa maksud pasal 2 huruf a Perma No 1 Tahun 2002 yaitu gugatan tidak perlu menyebutkan identifikasi anggota kelompok satu persatu secara individual tetapi dapat dibenarkan berdasarkan perkiraan atau berdasarkan statistical ;

Menimbang bahwa, dengan demikian dalil Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan gugatan perwakilan kelompok hanya mengenai ganti rugi , menurut hemat Majelis Hakim Tergugat II tidak memahami secara benar apa yang tersirat di dalam pasal 9 Perma No 1 Tahun 2002 ;

Menimbang bahwa pasal 9 Perma No 1 Tahun 2002 adalah pedoman bagi hakim dalam perumusan awal putusan atas pengabulan tuntutan ganti rugi.

Menimbang bahwa, berdasarkan hal - hal pertimbangan di atas Majelis Hakim berperndapat bahwa gugatan perwakilan kelompok/Class Action objek sengketanya tidak hanya tentang ganti rugi akan tetapi obyek sengketa dapat mengenai perbuatan melawan hukum ataupun wanprestasi ataupun segala perbuatan hukum yang melanggar hak orang lain dari dalam penyebutan anggota kelompok bukan merupakan hal yang substansial, karena diperbolehkan tanpa menyebut anggota - anggota kelompok, yang paling penting para wakil kelompok dengan anggota kelompok mempunyai kesamaan fakta atau dasar hukum

Menimbang bahwa, tentang kesamaan fakta atau dasar hukum antara para penggugat sebagai wakil kelompok dengan anggota oleh Majelis Hakim telah dinyatakan memenuhi syarat Pasal 3 PERMA No. 1 Tahun 2002 maka gugatan perwakilan kelompok yang diajukan oleh Penggugat adalah sah sebagaimana tercantum dalam penetapan No 92/Pdt.G/2018/PN Bale Bandung Tertanggal 16 Agustus 2018 ;

Menimbang bahwa, oleh karena itu eksepsi Tergugat II ke-2 patutlah ditolak.

Ad. 3. Gugatan kurang pihak.

Menimbang , bahwa dalil Tergugat-II yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak karena Pemerintahan Desa Sayati tidak dijadikan pihak dalam perkara ini.

Menimbang , bahwa dalil Pengggat yang menyatakan bahwa fakta tidak ada keterlibatan Pemerintah Desa Sayati dalam pengelolaan penguasaan

dokumen ataupun penguasaan fisik terhadap Pusat Perbelanjaan Sayati Indah, karena berdasar Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1072K/SIP/1982 " gugatan cukup ditujukan kepada yang secara faktelijke menguasai barang sengketa dan kewenangan penggugat untuk menentukan siapa saja pihak yang digugatnya ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim dalam Pasal 6 Undang Undang No.6 Tahun 2014 desa berkedudukan sebagai bagian dari Pemerintah Daerah sedangkan dalam sistim Pemerintahan Indonesia pemerintah desa merupakan lembaga pemerintahan paling bawah.

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No.16 Tahun1987 tentang Perubahan batas wilayah pemerintah daerah Kota Bandung dan Kabupaten Bandung Desa Sayati merupakan salah satu desa dari Kecamatan Margahayu sedangkan Kecamatan Margahayu salah satu bagian Kabupaten Bandung (lihat daftar kecamatan dan kelurahan Kabupaten Bandung).

Menimbang, bahwa oleh karena pemerintah Desa Sayati adalah bagian dari Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung (Tergugat-II) maka pemerintah Desa Sayati tidak perlu didudukkan sebagai pihak dalam perkara a quo karena akan tunduk dan patuh atas segala keputusan Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung.

Menimbang, bahwa selain itu hak Penggugatlah untuk menentukan siapa saja yang akan didudukkan sebagai pihak dalam sebuah perkara sebagai orang melanggar haknya dan merugikan dirinya ;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap eksepsiTergugat II ketiga patutlah ditolak.

Menimbang bahwa, dengan ditolaknya seluruh eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat , maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan penggugat dapat dikabulkan atau tidak , sebagai berikut:

Menimbang bahwa, berdasar bukti - bukti Penggugat yaitu P-1 s/d P-21 dan saksi - saksinya Penggugat yang menerangkan dibawah sumpah yaitu Ny. Otih Rohaeti, M. Anwar Firdausi, Ade Suryati, Ny. Kokoy Rukayah, Masri Husein, SH., H.Saadudin Hidayatulloh, Firman Hidayat dan dihubungkan bukti T-II.1 sampai dengan T-II.29 dan saksi - saksi Tergugat II yang menerangkan dibawah sumpah H. Muhammad Sholih, Suganda Hendra Syarif dan bukti TT-I sampai dengan TT-7, maka diperoleh fakta - fakta persidangan yang tidak terbantahkan ;

Menimbang bahwa, Majelis Hakim akan mempeertimbangkan terlebih dahulu terhadap bukti surat yang berupa copy dari copy , Majelis Hakim berpendapat bukti - bukti tersebut apabila tidak dibantah oleh pihak lawan dan tidak ada bukti pembanding lain, maka terhadap bukti copy dari copy tersebut dianggap sebagai acuan dan pertimbangan Majelis Hakim.

Menimbang, bahwa fakta - fakta persidangan berdasar bukti tertulis dan saksi - saksi yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat II dan Turut Tergugat, adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dalam hal ini adalah para pedagang yang dahulu merupakan pedagang kaki lima di Jalan Sayati (sesuai keterangan saksi Penggugat M.Anwar Firdausi, Firman Hidayat dan saksi Tergugat-II Solih dan Suganda).
- Bahwa para pedagang dalam hal ini para Penggugat berkeinginan mempunyai tempat berdagang yang permanen dan hal tersebut diakomodir oleh salah satu tokoh masyarakat yaitu Aman Sudarman yang pada waktu itu mencalonkan diri sebagai Kepala Desa Sayati dengan membentuk kepanitiaan sebagaimana yang tertuang dalam Surat Keputusan Rapat Pembentukan Panitia Pembangunan Pasar Sayati tertanggal 14 Februari 1984, dimana Aman Sudarman sebagai Ketua Panitia (bukti P-14 Surat Keputusan Rapat Pembentukan Panitia Pembangunan Pasar Sayati tanggal 14 Pebruari 1984) dan keterangan saksi Penggugat M.Anwar Firdausi, Firman Hidayat dan saksi Tergugat II Solih dan Suganda) yang anggota kepanitiaan tersebut terdiri dari perwakilan tokoh masyarakat dan para pedagang.
- Bahwa selanjutnya sekitar tahun 1984 panitia tersebut mencari lahan seluas 15000 m^2 , sedangkan para pedagang telah membayar uang muka sebesar 10% dari harga tanah melalui Bank NISP (bukti P-20.1 dan P-20.2 berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2006 dan 2007 atas nama wajib pajak kios A1 18 letak objek pajak Kec. Margahayu Desa Sayati serta keterangan saksi Penggugat yaitu Otih Rohaeti, M Anwar Firdaus,Nyonya Kokoy Rukayah,Ade Suryati dan saksi Tergugat-II Suganda)
- Bahwa panitia pembangunan pada saat melakukan pembelian tanah menemui kendala aturan hukum yang mewajibkan pembebasan lahan harus dilakukan oleh suatu badan usaha yang berbadan hukum, maka panitia menggandeng PT Sukses Sayati Indah/Tergugat I yang berdiri berdasar

akta pendirian (bukti Penggugat 3.1 berupa Akta Pendirian PT. Sukses Sayati Indah Bandung tanggal 25 Oktober 1984)

- Bahwa PT Sukses Sayati Indah/ Tergugat I melakukan pembelian tanah hak milik adat/ perseorangan atas nama:

  A. Endang dan Nyonya Ganda

  B. Irah Rahmat

  C. Manaf bin Amit

  D. Suandi Hartimo

  E. Tan Goan Tian

  F. Lazarus Leimena

  G. Ijat Hidayat

  H. Ayu Rukisah

Berdasarkan bukti P-15.1 (Surat Pernyataan Penjual antara Aju Rukisah dengan Budiharjo Purnama tanggal 7 Nopember 1984) dan P-15.2 (Surat Pernyataan Penjual antara Apun Miharja dengan Budiharjo Purnama tanggal 7 Nopember 1984) serta keterangan saksi M. Anwar Firdausi, Firman Hidayat, Saadudin Hidayatulloh dan saksi Tergugat-II Solih dan Suganda.

- Bahwa pembayaran pembelian tanah - tanah tersebut oleh Tergugat I diambil dari tabungan para pedagang/para penggugat di Bank NISP senilai 10 % sebagaimana dalam bukti P-16(Surat Perjanjian No. Per/68/SSI/II/84 antara Ny. Tuti Jaenab dengan PT. Sukses Sayati Indah tahun 1984).
- Bahwa Tergugat I kemudian mengajukan permohonan pembebasan tanah kepada Tergugat II melalui Bapeda/ Badan Perncanaan Pembangunan Daerah (Bukti Tergugat II.1 Surat dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah perihal hasil peninjauan lokasi Proyek Pusat Perbelanjaan Sukses Sayati Indah) dan kemudian ditindaklanjuti oleh Tergugat II dengan menerbitkan surat - surat ijin dan juga memberi ijin pembebasan lokasi (Bukti Penggugat 3.2 (Ijin lokasi dan pembebasan tanah), Penggugat 3.3 (surat ijin pemakaian tanah), Penggugat 3.4 (Surat ijin tempat usaha perdagangan atas nama Tatan Ruswandi), Penggugat 3.5 (Surat ijin tempat usaha perdagangan atas nama Otih Rohaeti dan bukti Tergugat II.2 (Saran Pembanunan Pusat Perbelanjaan, Tergugat II.3 (permohonan ijin lokasi), Tergugat II.4 (permohonan SIB), Tergugat II.5 (Surat dari Direktorat Agraria Propinsi Jawa Barat mengenai Fatwa Tata Guna Tanah), dan Tergugat II.6 (Ijin lokasi dan pembebasan tanah) ;

- Bahwa selanjutnya Tergugat-I membangun kios - kios dan para penggugat kembali membayar 45% secara mengangsur. Sampai kios tersebut selesai pembangunan dan setelah selesai pembangunan kios para Penggugat dalam hal ini Para Pedagang membayar kembali sebesar 45% sampai lunas sebagaimana bukti P-4 (pembayaran tahap II sebesar 45%), P-16 (surat perjanjian antara Ny. Tuti Jaenab denga PT Sukses Sayati Indah) serta keterangan Saksi Penggugat Penggugat yaitu Otih Rohaeti, M. Anwar Firdausi, Hj.Kokoy Rukayah, Ade Suryati, dan Saksi Tergugat II Solih dan Suganda)
- Bahwa pada tanggal 21 April 1985 pembangunan pasar telah diresmikan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat dan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten Bandung dan pasar tersebut diberi nama Pusat Perbelanjaan Sayati Indah dan Pembangunan Pusat Perbelanjaan dilaksanakan atas swadaya masyarakat desa sebagaimana dalam bukti P-5.1 baris ke-10 dari atas 9 Foto copy surat Sambutan Peresmian Pusat Perbelanjaan Sayati oleh Gubernur Jawa Barat) dan P-5.2 baris ke-10 dari atas (Foto copy surat Sambutan Peresmian Pusat Perbelanjaan Sayati Indah oleh Bupati Bandung).
- Bahwa setelah pembayaran lunas 100% maka para penggugat dalam hal ini pedagang diberikan kartu lunas oleh Tergugat-I sebagaimana dalam bukti P-6.1 berupa Foto copy Kartu tanda lunas 100% Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama H. Sulaeman, P-6.2 berupa Foto copy Kartu tanda lunas 100% Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Ny. Nursasi Bc.Hk, P-6.3 berupa Foto copy Kartu tanda lunas 100% Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Ruhyat, P-6.4 berupa Foto copy Kartu tanda lunas 100% Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Tatan Ruswandi, P-6.5 berupa Foto copy Kartu tanda lunas 100% Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Otih Rohaeti, P-6.6 berupa Foto copy Kartu tanda lunas 100% Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Ana Juhana, P-6.7 berupa Foto copy Kartu tanda lunas 100% Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Adang Lesmana dan P-6.8 berupa Foto copy Kartu tanda lunas 100% Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Akhmad Solihin dan ditindak lanjuti dengan membuat surat perjanjian jual beli kios dibawah tangan (bukti P-7.1 berupa Foto copy Surat Jual Beli kios di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Awan Sumarwan), P-7.2 berupa Foto copy Surat Jual Beli kios di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Ayi Jubaedah, P-7.3 berupa

Foto copy Surat Jual Beli kios di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Endang Sukardi).

- Bahwa berdasar keterangan saksi Otih Rohaeti, M. Anwar Firdausi, Hj.Kokoy Rukayah, Ade Suryati dan Saksi Tergugat II Suganda bukti P-6.1 sampai dengan P-6.8 dapat dijadikan agunan sebagaimana dalam perjanjian kredit dengan pihak perbankan karena dianggap sebagai bukti kepemilikan atas kios dan tanah di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah ;
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah mengikat dalam perjanjian dibawah tangan atas kios dan tanah (bukti P-7.1, P-7.2 dan P-7.3;
- Bahwa oleh karena Penggugat dalam hal ini pedagang telah lunas pembayaran angsuran kios dan tanah, maka Tergugat I bersama Penggugat dalam hal ini pedagang membuat Akta Perjanjian jual beli kios (Bukti P-8.1, P-8.2, P-8.3 , P-8.4, P-8.5, P-8.6, P-8.7, P-8.8 dan keterangan saksi Masri Husein S.H sebagai Notaris yang menyatakan perjanjian jual beli tersebut sebagai perjanjian Cessie yang dituangkan dalam akta Van Cessie).

Menimbang, bahwa berdasar fakta - fakta tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apa yang dimaksud sebagai perjanjian Cessie ;

Menimbang, bahwa berdasar Pasal 613 KUHPerdata yang dimaksud sebagai Cessie adalah " Penyerahan akan Piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta authentik atau dibawah tangan dengan mana hak - hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain";

Menimbang, bahwa, dalam teori hukum keperdataan, Cessie merupakan pengalihan hak atas kebendaan tak berwujud yang biasanya berupa piutang atas nama kepada pihak ketiga dimana hak - hak ata kebendaan dilimpahkan kepada orang lain maka pihak ketiga menggantikan kedudukan kreditur dan penyerahan piutang tersebut dituangkan dalam akta jual beli.

Menimbang, bahwa cessie juga dapat digunakan sebagai sarana untuk memperoleh hak milik, hal tersebut sesuai dengan ditentukan pasal 584 KUHPerdata tentang ketentuan umum cara memperoleh hak milik agar peralihan hak milik melalui penyerahan sah. Maka harus memenuhi syarat Pasal 584 KUHPerdata antara lain didasarkan suatu peristiwa perdata dan pihak yang menyerahkan harus mempunyai kewenangan untuk mengambil

tindakan hukum kepemilikan atas benda yang diserahkan tagihan atas nama yang bersangkutan benda yang diserahkan dapat berupa pertanahan (Lihat Vide Black Law Dictionary)

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi Masri Husein, S.H bahwa didalam akta - akta perjanjian jual beli kios (Bukti P-8.1 berupa Foto copy Akta Jual Beli Bangunan kios Nomor 15 tanggal 4 April 1996, P-8.2 berupa Foto copy Akta Jual Beli Bangunan kios Nomor 21 tanggal 19 Nopember 1996, P-8.3 berupa Foto copy Akta Jual Beli Bangunan kios Nomor 73 tanggal 30 September 1996, P-8.4 berupa Foto copy Akta Jual Beli Bangunan kios Nomor 81 tanggal 11 April 1996, P-8.5 berupa Foto copy Akta Jual Beli Bangunan kios Nomor 101 tanggal 13 April 1996, P- 8.6 berupa Foto copy Akta Jual Beli Bangunan kios Nomor 112 tanggal 13 April 1996,P-8.7 berupa Foto copy Akta Jual Beli Bangunan kios Nomor 117 tanggal 13 April 1996, dan P-8.8 berupa Foto copy Akta Jual Beli Bangunan kios Nomor 123 tanggal 13 April 1996) dibuat dan dilekatkan hak Cessie, karena tanah - tanah dimana berdiri kios di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah, oleh Tergugat I PT Sukses Sayati Indah dari pembelian atas tanah hak adat atau perseorang belum dibalik nama, maka dengan akta Van Cessie hak atas tanah Tergugat I PT Sukses Sayati Indah diserahkan dan dialihkan haknya kepada para pedagang dalam hal ini Penggugat, dan kemudian menjadi hak para pedagang dalam hal ini Penggugat untuk melakukan permohonan balik nama kepada Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa menurut akta perjanjian jual beli kios tercantum dalam Pasal 5 yang antara lain menyatakan Penjual/Tergugat I mengoperkan dan menyerahkan kepada Pembeli/Penggugat atas bangunan kios berdiri diatas tanah berdasarkan perjanjian ;

Menimbang bahwa, terdapat klausula dalam Pasal 5 akta perjanjian jual beli kios terdapat klausula (Bukti P-8.1 berupa Foto copy Akta Jual Beli Bangunan kios Nomor 15 tanggal 4 April 1996, P-8.2 berupa Foto copy Akta Jual Beli Bangunan kios Nomor 21 tanggal 19 Nopember 1996, P-8.3 berupa Foto copy Akta Jual Beli Bangunan kios Nomor 73 tanggal 30 September 1996, P-8.4 berupa Foto copy Akta Jual Beli Bangunan kios Nomor 81 tanggal 11 April 1996, P-8.5 berupa Foto copy Akta Jual Beli Bangunan kios Nomor 101 tanggal 13 April 1996, P- 8.6 berupa Foto copy Akta Jual Beli Bangunan kios Nomor 112 tanggal 13 April 1996, P-8.7 berupa Foto copy Akta Jual Beli Bangunan kios Nomor 117 tanggal 13 April 1996, dan P-8.8 berupa Foto copy Akta Jual Beli Bangunan kios Nomor 123 tanggal 13 April 1996) yang

mengatur " untuk memberitahukan kepada yang berwenang bahwa bangunan kios tersebut diatas oleh penjual berdasarkan akta ini, telah dijual kepada pembeli selanjutnya untuk melakukan tindakan yang diperlukan untuk mengajukan permohonan atas hak tanah dimana bangunan kios tersebut berdiri kepada yang berwenang agar pihak kedua dapat menjadi pemilik yang sah atau pihak kedua dapat memiliki tanah tersebut sesuai dengan hak yang dapat dipunyainya ----- baik hak milik, hak guna bangunan atau hak lainnya yang sesuai dengan status hukum pemohon";

Menimbang bahwa, setelah menelaah bukti T-II.15 Surat Pernyataan Budiharjo selaku Direktur Utama PT Sukses Sayati Indah Kab. Bandung, Tergugat-II menyatakan tidak pernah mengadakan pengoperan dan atau pemindahan hak atas tanah pasar Sayati Indah (Point ke 3). apabila dihubungkan dengan bukti - bukti P-8.1 sampai dengan P-8.8 dapat ditarik kesimpulan Tergugat-I telah beritikad buruk.

Menimbang bahwa, akta perjanjian jual beli kios yang tercantum dalam bukti P-8.1 sampai dengan P-8.8 apakah dapat dikatakan sebagai akta yang sah atau tidak, akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang bahwa, didalam akta perjanjian jual beli kios (Bukti P-8.1 sampai dengan P-8.8) dibuat dan dihadapan pejabat berwenang pembuat akta yaitu saksi Notaris Masri Husein, S.H, hal tersebut telah bersesuaian dengan Pasal 1 Angka 1 dan Pasal 15 Ayat 1 UU No 2 Tahun2014 tentang Peraturan Jabatan Notaris Jo UU No 30 Tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa apakah akta perjanjian jual beli kios (Bukti P-8.1 sampai dengan P-8.8) apakah telah memenuhi syarat - syarat sah nya perjanjian sebagai mana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata ;

Menimbang bahwa, tentang syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata adalah:

1. Adanya Kesepakatan
2. Kecakapan berbuat
3. Suatu Hal Tertentu
4. Suatu Sebab yang Halal

Menimbang, bahwa unsur Ke-1. " adanya kesepakatan "apabila dihubungkan dengan akta perjanjian jual beli kios, baik Penjual/Tergugat I PT Sukses Sayati Indah dan Pembeli/Penggugat dalam hal ini pedagang telah sepakat mengikatkan diri dalam suatu kontrak dengan secara bersama - sama

menghadap Notaris Saksi Masri Husein. S.H, Tanpa adanya paksaan (Dwaling Duress) penipuan (Dwaling Fraud) dan Kekhilafan (Dwaling Mistake)

Menimbang, bahwa unsur ke-2. "Kecakapan membuat" yang maksudnya pihak yang berkontrak adalah orang yang berwenang atau orang yang mempu melakukan perbuatan hukum (onbekwaam)

Menimbang, bahwa apabila ditinjau dari keadaan secara fisik para pihak penghadap adalah orang - orang yang mampu bertindak, karena tidak dibawah pengampuan dan merupakan orang dewasa bukan anak-anak di bawah umur.

Menimbang, bahwa unsur ke-3 adalah "obyek tertentu" dan dalam akta perjanjian jual beli kios adalah berupa kios dan tanah ;

Menimbang bahwa, unsur ke 4 adalah "suatu kausa/sebab yang halal" yang dimaksud adalah suatu hal yang diperbolehkan oleh hukum. Dalam akta perjanjian jual beli kios yang dimaksud suatu sebab adalah halal dan legal karena perjanjian jual beli tersebut mengenai kios yang diperbolehkan oleh Undang - Undang/Hukum.

Menimbang bahwa, dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa akta - akta perjanjian jual beli sebagaimana dalam bukti P-8.1 sampai dengan P-8.8 telah memenuhi syarat - syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata sehingga merupakan suatu perjanjian sah ;

Menimbang bahwa, sesuai ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdata "perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya" yang maksudnya adalah "perjanjian tersebut mengikat para pihak karenanya para pihak harus memenuhi janjinya"

Menimbang bahwa, terhadap bukti P-8.1 sampai dengan P-8.8 baik oleh Tergugat-I PT Sukses Sayati Indah maupun para Pedagang dalam hal ini Penggugat tidak pernah dibatalkan ;

Menimbang bahwa, menurut hemat Majelis Hakim akta perjanjian jual beli kios dan tanah tercantum dalam bukti P-8.1 sampai dengan P-8.8 adalah akta yang sah dan mengikat sebagai Undang - Undang bagi Penggugat dalam hal ini Pedagang dan Tergugat-I PT Sukses Sayati Indah ;

Menimbang bahwa, tentang dalil bantahan Tergugat II yang mengaku kios dan tanah dalam Pusat Perbelanjaan Sayati Indah sebagai miliknya/Aset telah mengajukan bukti T-II.7 berupa Foto copy Surat Pernyataan dari Budihardjo Purnama, T-II.8 berupa Foto copy surat serah terima Pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah pada tanggal 18 Mei 1986,T-II.9 berupa Foto copy dari Desa Sayati No. 511.2/87/Ds. Syt perihal Penjelasan Pembangunan

Paasr Sayati Indah pada tanggal 20 Mei 1991, T-II.10 berupa Foto copy surat dari Sdr. Sukadi sebagai karyawan PT. Sukses Sayati Indah tertanggal 30 Juni 1991, T-II.12 berupa Foto copy surat dari Pemerintah Desa Sayati No. 511.2/07/Ds.Syt perihal permohonan pengelolaan pasar pada tanggal 21 Januari 1993, T-II.13 berupa Foto copy Berita Acara Serah Terima Hak Pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah No. 511.2/1206/Huk pada tanggal 30 Juni 1993, T-II.15 berupa Foto copy Surat Pernyataan Budihardjo Purnama, dan bukti T- II.16 berupa Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung perkara No. 35/Pdt.G/2001/PN.BB, T-II. berupa 17 Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 502/Pdt/2001/PT.Bandung, T-II.18 berupa Foto copy Putusan Kasasi No. 1033K/Pdt/2003 dan keterangan Saksi Tergugat-II Solih dan Suganda ;

Menimbang bahwa dari bukti - bukti yang diajukan oleh Tergugat II untuk menguatkan dali - dalil bantahan terdapat fakta yang tidak terbantahkan sebagai berikut :

- Bahwa berdasar bukti T-II.7, T-II.8, T-II.9, T-II.10, T-II.12, T-II.13 Tergugat I PT Sukses Sayati Indah menyerahkan hak pengelolaan K3 kepada Pemdes Sayatidan dikuatkan keterangan saksi Tergugat II Suganda dan Solih ;
- Bahwa oleh Pemdes Sayati hak pengelolaan atas Pusat Perbelanjaan Sayati Indah diserahkan kepada Tergugat II. Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung serta terdapat kesepakatan antara Pemdes Sayati dengan Tergugat II Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung tentang pembagian kontribusi, sebagaimana dalam bukti T-II.12, T- II.13,T- II.14
- Bahwa berdasar bukti T-II.13 berita acara serah terima hak pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah (Pasal 1, Point 1 pihak pertama (Pemdes Sayati) menyerahkan hak dan tanggung jawab pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah kepada pihak kedua (Tergugat II)Pasal 2."....Pengelolaan Pengaturan dan Pemeliharaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah menjadi hak dan tanggung jawab pihak kedua/Tergugat II"
- Bahwa berdasar bukti T-II.7, T-II.8, T-II.9, T-II.10, T-II.12, T-II.13, dan T-II.15. Tergugat II mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan telah diputus sebagai dalam bukti T-II.16, T-II.17, T-II.18.

Menimbang bahwa berdasar fakta - fakta tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah benar Tergugat II pemilik kios dan tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah sebagai asset Tergugat-II , sebagai berikut:

Menimbang bahwa, berdasar bukti T-II.8 serah terima pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah tertanggal 18 Mei 1986 dari Budiharjo Purnama Diektur PT Sukses Sayati Indah/Tergugat I kepada Pemdes Sayati tentang Pengelolaan Restribusi Kebersihan, Parkir Kendaraan, Ketertiban dan Keamanan dapat ditarik kesimpulan yang diserahkan Tergugat I kepada Pemdes Sayati adalah tentang "Pengelolaan Restribusi Kebersihan, Parkir Kendaraan, Ketertiban dan Keamanan" karena dari bukti T-II.8 tidak nampak penyerahan atas tanah dimana kios - kios Pusat Perbelanjaan Sayati Indah berdiri. Hal tersebut berbeda apabila dihubungkan dengan bukti T-II.7 tentang pernyataan Tergugat I akan menyerahkan atas tanah berdiri Pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah tertanggal 3 Mei 1986.

Menimbang bahwa apabila kedua bukti T-II.7 berupa Foto copy Surat Pernyataan dari Budihardjo Purnama, Direktur PT. Sukses Sayati Indah tertanggal 3 Mei 1986 dan T-II.8 berupa Foto copy surat serah terima Pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah pada tanggal 18 Mei 1986 dihubungkan terdapat ketidak konsisten Tergugat I dimana bukti T-II.7 yang menyerahkan pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah dan menyerahkan tanah setelah para pedagang/konsumen lunas membayar lebih dahulu terbit dari bukti T-II.8 , sedangkan bukti T-II.8 isinya yang diserahkan hanya mengenai pengelolaan.

Menimbang bahwa bukti T-II.8 dijadikan dasar terbitnya bukti T-II.13 berita acara serah terima pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah antara pemdes Sayati dengan Tergugat II tertanggal 30 Juni 1993 disebutkan dalam Pasal 1 yang diserahlan hak dan tanggungjawab Pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah dengan menunjuk pada jumlah kios MCK, Musholla, Bangunan Kantor dan Tanah;

Menimbang bahwa, apabila dihubungkan antara T-II.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-II.8 yang diserahkan oleh Tergugat-I adalah hak pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah retribusi kebersihan , parkir kendaraan , ketertiban dan keamanan dan dalam bukti T-II.8 tidak terdapat keterangan klausula yang menyatakan Tergugat I menyerahkan :

a. Tanah dan Kios
b. MCK

c. Musholla

d. Bangunan Kantor

Menimbang bahwa, meskipun kemudian terbit bukti T-II.10 berupa Foto copy surat dari Sdr. Sukadi sebagai karyawan PT. Sukses Sayati Indah tertanggal 30 Juni 1991, T-II.15 berupa Foto copy Surat Pernyataan Budihardjo Purnama sebagai Direktur Cabang Bandung PT. Sukses Sayati Indah tertanggal 16 Nopember 1996 yang merupakan surat pernyataan dari Tergugat-I yang menyatakan menyerahkan tanah yang diatasnya berdiri Pusat Perbelanjaan Sayati Indah, akan tetapi setelah diteliti dan diperhatikan satu persatu bukti - bukti tersebut tampak fakta - fakta sebagai berikut:

- Bukti T-II.10 bahwa Tergugat I sejak tanggal 5 Agustus 1991 menyerahkan segala sesuatu pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah dan pelaksanaan pengalihan hak atas tanah akan dilaksanakan setelah Pedagang melunasi harga kios seluruhnya.
- Bukti T - II.5 Surat Pernyataan dari Tergugat I tertanggal 16 November 1996 yang akan menyerahkan hak atas tanah yang diatasnya dibangun Pasar sayati Indah dan merasa tidak pernah mengoperkan atau pemindahan hak atas tanah Pasar Sayati Indah ;

Menimbang bahwa dari fakta - fakta tersebut dapat ditarik kesimpulan 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.

Menimbang bahwa, berdasar keterangan saksi Penggugat Otih Rohaeti, M. Anwar Firdausi, Hj.Kokoy Rukayah, Ade Suryati dan saksi Tergugat II Solih dan Suganda serta pada saat Majelis Hakim melakukan pemeriksaan sidang ditempat didalam Pusat Perbelanjaan Sayati Indah hanya terdapat 1 buah Masjid hasil swadaya para pedagang yang membeli 3 kios dan sebidang tanah milik warga, sedangkan dana pembangunannya diperoleh dari iuran para pedagang ;

Menimbang bahwa, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang terbitnya putusan perkara No-35/Pdt-G/2001/PN Bale Bandung (Bukti T-

II.16) Jo Putusan Perkara No 502/Pdt/2001/PTBandung (Bukti T-II.17) Jo Putusan Perkara No 1035/K/Pdt/2002 yang telah berkekuatan hukum tetap ;

Menimbang , bahwa terhadap bukti T II-16 , T II-17 , T II-18 diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa, bukti T II-16 adalah Putusan Perkara No.35/Pdt.G/2001/PN.Bb dengan pihak Penggugat adalah Pemda Kabupaten Bandung melawan PT Sukses Sayati Indah.
- Bahwa, dalam identitas T yaitu Sukadi selaku pribadi maupun Direktur Utama PT Sukses Sayati Indah dahulu beralamatkan di Teluk Gong Dalam Moa / 67 Rt.10 Rw.12 Kelurahan Pejagalan Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara kemudian beralamat Jl.Kopo Sayati No.176 Bandung sekarang tidak diketahui lagi alamatnya di wilayah hukum Republik Indonesia.
- Bahwa, Putusan No.35/Pdt.G/2001/2001/PN.BB. dijatuhkan tanpa kehadiran Tergugat (verstek).
- Bahwa, berdasarkan bukti T II-17 dan bukti T II-18 Tergugat yakni Sukadi Direktur Utama PT Sukses Sayati Indah menyuruh orang lain sebagai wakilnya yaitu George Steven Lie untuk mengajukan upaya hukum banding dan upaya hukum kasasi atas Putusan Perkara No.35/Pdt.G/2001/PN.BB. (bukti T II-16).

Menimbang, bahwa di dalam bukti T-II.16 Putusan Perkara No.35/Pdt.G/2001/PN.BB setelah ditelaah dan diteliti identitas pihak dalam perkara No.35/Pdt.G/2001/PN.BB adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung 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).

Menimbang, bahwa para pedagang (dalam perkara a quo sebagai Penggugat) tidak ditarik berkedudukan sebagai pihak dalam perkara No.35/Pdt.G/2001/PN.BB.

Menimbang, bahwa dalil T-II dalam Jawaban tertanggal 22 November 2018 halaman 8 alinea ke 2 baris 16 " ... dalil gugatan para Penggugat yang menyebutkan pengajuan gugatan secara diam-diam dengan tidak melibatkan pihak para Penggugat menurut hemat T-II sangatlah keliru karena status para Penggugat dalam perkara No.35/Pdt.G/2001/PN.BB adalah sebagai penerima manfaat saja atau merupakan pihak yang nantinya akan menggunakan atau memanfaatkan ".

Menimbang, bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.3189/K/Pdt/1983 " ... pihak yang menguasai objek sengketa haruslah ditarik sebagai pihak dalam gugatan " dan oleh karena dalam dalil bantahan Tergugat II pun mengetahui keberadaan para pedagang dalam perkara a quo, maka seharusnya para pedagang sebagai pihak yang menguasai obyek sengketa haruslah ditarik dan berkedudukan sebagai pihak dalam perkara No.35/Pdt.G/2001/PN.BB.

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-II.24 berupa Putusan Perkara No.45/Pts.PDT.G/2008/PN.BB tanggal 25 Pebruari 2008 setelah Majelis Hakim teliti ternyata yang berkedudukan sebagai pihak Penggugat adalah Hadi Ondang, Tergugat I Pemda Kabupaten Bandung, Tergugat II PT Sukses Sayati Indah dengan amar putusan dalam eksepsi menolak eksepsi Tergugat, dalam pokok perkara menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sedangkan pihak Penggugat dalam perkara a quo tidak didudukkan sebagai pihak dalam perkara No.45/Pts.PDT.G/PN.BB tersebut.

Menimbang, bahwa dengan tidak ditariknya para pedagang dalam hal ini dalam perkara No.35/Pdt.G/2001/PN.BB dan perkara No. 45/Pts.Pdt.G/2008/PN.BB maka putusan Perkara No.35/Pdt.G/2001/PN.BB dan perkara No. 45/Pts.Pdt.G/2008/PN.BBtidak mengikat para pedagang untuk mematuhi isi putusan-putusan tersebut dan menjadi hak para pedagang dalam hal ini Penggugat dalam perkara a quo untuk menggugat Tergugat I dan Tergugat II untuk menegakkan hak kepemilikannya atas objek sengketa.

Menimbang, bahwa dalam perkara No.35/Pdt.G/2001/PN.BB yaitu Sukadi Direktur Utama PT Sukses Sayati Indah telah menyuruh orang lain bertindak sebagai wakilnya yaitu George Steve Lie mengajukan upaya hukum banding dan upaya hukum kasasi.

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 125 ayat (1) HIR , Pasal 75 Rv " memberi wewenang kepada Hakim untuk menjatuhkan putusan verstek apabila Tergugat tidak menghadiri persidangan tanpa alasan yang sah padahal telah dipanggil oleh jurusita secara patut ", sedangkan putusan verstek dapat berupa :

a. Mengabulkan seluruh gugatan atau sebagian.

b. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

c. Menolak gugatan.

sedangkan bentuk upaya hukum terhadap putusan verstek adalah :

1. Perlawanan/verzet sebagaimana Pasal 124 ayat (1) HIR dan Pasal 83 Rv apabila gugatan dikabulkan sebagian atau seluruhnya maka Tergugat yang dikalahkan mengajukan Verzet.
2. Banding apabila gugatan Penggugat ditolak , maka Penggugat berhak mengajukan upaya hukum banding.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas Sukardi Direktur Utama PT Sukses Sayati Indah bertindak sebagai Tergugat dalam Perkara No.35/Pdt.G/2001/PN.BB telah menyuruh orang lain sebagai wakilnya mengajukan upaya hukum banding , pada hal menurut hukum acara perdata yang berlaku terhadap putusan verstek yang dikabulkan sebagian Sukardi Direktur Utama PT Sukses Sayati Indah selaku Tergugat dalam perkara No.35/Pdt.G/2001/PN.BB seharusnya melakukan upaya hukum perlawanan/verzet terhadap putusan perkara No.35/Pdt.G/2001/PN.BB tersebut bukan mengajukan upaya hukum banding.

Menimbang, bahwa dengan demikian tampak jelas Tergugat Sukardi Direktur Utama PT Sukses Sayati Indah dalam perkara No.35/Pdt.G/2001/PN.BB telah menyimpangi hukum acara perdata yang berlaku.

Menimbang, bahwa tentang bukti P-18 yang merupakan surat Nota Komisi A DPRD Kabupaten Bandung tanggal 28 November 2000 dan bukti P-19 surat Nota Komisi A DPRD Kabupaten Bandung tertanggal 6 Pebruari 2001.

Menimbang , bahwa di dalam Nota Komisi A (bukti P-18) tersurat pengakuan Tergugat I PT Sukses Sayati Indah sebagai pengembang menyatakan bahwa tanah dan kios Pusat Perbelanjaan Sayati Indah adalah milik para pedagang dan kemudian oleh Komisi A DPRD Kabupaten Bandung dengan surat bukti P-19 memperoleh kesimpulan antara lain :

a. Proses jual beli tidak dilakukan sesuai prosedur sehingga pengalihan kepada pihak yang berkepentingan mengalami hambatan.
b. Ada petunjuk kuat para pedagang telah memenuhi kewajiban melunasi pembayaran.

Menimbang, bahwa berdasar bukti T-II.26 berupa Surat Perjanjian Kerja antara Budiharjo Purnama dengan Ajen Zaenudin/Ketua Panitia Pembangunan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah/Pedagang apabila dihubungkan dengan bukti P-14 tentang Rapat Panitia Pembangunan Pasar Sayati dalam bukti P-14 tersebut tidak tercantum nama Ajen Zaenudin baik sebagai Ketua Panitia maupun sebagai Anggota Panitia , karena di dalam bukti P-14 ketuanya dijabat

oleh Aman Sudarman dan tidak terdapat surat lain yang menyatakan Ajen Zaenudin sebagai ketua panitia ;

Menimbang bahwa terhadap bukti P-3.1 berupa Akta Pendirian PT Sukses Sayati Indah Budiharjo Purnama berkedudukan sebagai Direktur Utama PT Sukses Sayati Indah dan tidak ada satupun bukti yang menunjukkan Budiharjo Purnama sebagai Direktur PT Budiman Sejahtera.

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bukti T-II.26 tidak ada hubungannya dengan perkara a quo , karena pihak dalam perkara a quo adalah PT.Sukses Sayati Indah bukan PT Budiman Sejahtera sehingga terhadap bukti T-II.6 tersebut oleh Majelis Hakim dikesampingkan.

Menimbang bahwa terhadap bukti T-II.28 berupa Surat Perjanjian jual beli kios A.148 antara Ny.Rahimah Dalmi sebagai pembeli dengan PT Sukses Sayati Indah sebagai penjual apabila dihubungkan dengan bukti P-7.1 berupa Surat Jual Beli kios antara Awan Sumarwan , bukti P.7.2 Ayi Jubaedah dan P.7.3 Endang Sukardi sebagai pembeli dengan Budiharjo Purnama sebagai penjual apabila diteliti secara cermat terdapat perbedaan yang mencolok antara lain :

a. Format surat perjanjian.
b. Tata bahasa perjanjian.
c. Isi perjanjian.

Menimbang bahwa bukti T-II.28 berupa Foto copy dari foto copy Surat Pernyataan dari Budiharjo Purnama selaku Direktur PT. Sukses Sayati Indah tertanggal 3 Mei 1986 dan bukti P.7.1 berupa Foto copy Surat Jual Beli kios di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Awan Sumarwan, bukti P.7.2 berupa Foto copy Surat Jual Beli kios di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Ayi Jubaedah tanggal 20 Januari 1987, bukti P,7.3 berupa Foto copy Surat Jual Beli kios di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah atas nama Endang Sukardi tanggal 19 Mei 1987dibuat oleh orang yang sama yaitu PT Sukses Sayati Indah dengan obyek yang sama yaitu kios Pusat Perbelanjaan Sayati Indah , akan tetapi dalam bukti T-II.28 hak kepemilikannya tidak termasuk tanah hanya berupa kios yang dilekatkan Hak Guna Usaha sedangkan dalam bukti P-7.1 , bukti P-7.2 dan bukti P-7.3 jual beli kios tersebut termasuk segala hak yang dimiliki Pihak Satu/Penjual dan melekat atas tanah di mana kios tersebut berada/didirikan sebagaiman dalam Pasal 6.

Menimbang bahwa terhadap bukti T-II.28 tidak terdapat bukti selain T-II.28 yang dapat dijadikan perbandingan atas kebenaran dan keabsahan bukti tersebut sehingga dengan demikian oleh Majelis Hakim dikesampingkan.

Menimbang , bahwa setelah Majelis Hakim teliti dan periksa Tergugat-II tidak mengajukan satu buktipun baik tertulis maupun saksi-saksi yang menerangkan bahwa kios dan tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah adalah milik/asset dari pemerintah desa Sayati maupun Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung , bahkan saksi Tergugat-II Solih dan Suganda menyatakan kios dan tanah milik para pedagang atau Penggugat, bahkan bukti yang diajukan oleh Tergugat II adalah copy dari copy, tidak ada satupun yang dapat ditunjukkan aslinya ;

Menimbang , bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas menurut pendapat Majelis Hakim para pedagang dalam hal ini Penggugat telah dapat membuktikan hak kepemilikan atas tanah dan kios Pusat Perbelanjaan Sayati Indah.

Menimbang , bahwa dengan demikian para Penggugat dalam hal ini adalah pemilik sah atas kios dan tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah.

Menimbang , bahwa gugatan yang diajukan oleh para Penggugat adalah gugatan perwakilan kelompok bukan perseorangan , maka kepemilikan atas tanah yang tercantum dalam bukti P-15.1 berupa Surat Pernyataan Penjual antara Aju Rukisah dengan Budiharjo Purnama tanggal 7 Nopember dan P-15.2 berupa Surat Pernyataan Penjual antara Apun Miharja dengan Budiharjo Purnama tanggal 7 Nopember 1984 dan bukti T-II.5 berupa surat dari Gubernur Provinsi Jawa Barat Kepala Direktorat Agraria Provinsi Jawa Barat mengenai Fatwa Tata Guna Tanah No. 018/FTGT/1985 tanggal 11 Pebruari 1985, T-II.6 berupa Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No. 593.82/SK.413.S/AGR-DA/229-85 tentang Ijin Lokasi dan Pembebasan Tanah ,T-II.19 berupa Sertifikat No. 58 Desa Sayati an. Endang dan Ny. Ganda, T-II.20 berupa Sertifikat No. 59 Desa Sayati an. Irah Rahmat, T-II.21 berupa Sertifikat No. 60 Desa Sayati an. Manap bin Abit, T-II.22 berupa Sertifikat No. 926 Desa Sayati an. Suandi Hartimo dan bukti TT.1 berupa Buku Tanah No. 58/Desa Sayati Gambar Situasi No. 718/1985 seluas 3.970 M2 atas nama Ny. Ganda, TT.2 berupa Buku Tanah Hak Milik No. 59/Desa Sayati, Gambar Situasi No. 720/1985 seluas 1.660 M2 atas nama Irah Rahmat, TT.3 berupa Buku Tanah Hak Milik No. 60/Desa Sayati, Gambar Situasi No. 719/1985 seluas 2.150 M2 atas nama Manap bin Abit, TT.4 berupa Buku Tanah Hak Milik No. 520/Desa

Sayati, Gambar Situasi No. 00594/Sayati/2013 seluas 56 M2 atas nama Sherly Valentina, TT.5 berupa Buku Tanah Hak Milik No. 521/Desa Sayati, Gambar Situasi No. 3255/1989 seluas 56 M2 atas nama Hazarus Heimena, TT.6 berupa Buku Tanah Hak Milik No. 926/Desa Sayati, Gambar Situasi No. 231/1993 seluas 4.249 M2 atas nama Suandi Hartono dan TT.7 berupa Buku Tanah Hak Milik No. 967/Desa Sayati, Gambar Situasi No. 8013/1993 seluas 56 M2 atas nama Ajat Hidayat adalah kepemilikan bersama untuk kepentingan kelompok pedagang Pusat Perbelanjaan Sayati Indaah yaitu para pedagang yang telah memberi kuasa kepada perwakilan kelompok atas nama Endang Yusman , Asep Lala Baharudin , Edi Suyana , Asep Tatang , Sofyan Abdul Hadi yang mewakili kepentingan para pedagang Pusat Perbelanjaan Sayati Indah blok A 148 orang , blok A-1 50 orang , blok B-143 orang , blok BB.38 orang , blok C 209 orang.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas Majelis Hakim sesuai dengan petitum subsidair Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya maka Majelis Hakim akan memperbaiki redaksional amar putusan mengenai hak kepemilikan tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah dan hal tersebut tidak melampaui tuntutan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka patutlah petitum 3 dikabulkan.

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat menyatakan Tergugat-I dan Tergugat-II telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa dalam dalil bantahannya Tergugat-II menyatakan menerima penyerahan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah dari Pemerintah Desa Sayati dan Tergugat-I PT Sukses Sayati Indah.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan hal-hal tersebut berdasarkan bukti T-II.7 , T-II.8, T-II.9 , T-II.10, T-II.11, T-II.12, T-II.13, T-II.14, T-II.15 diperoleh fakta-fakta yang tidak terbantahkan yaitu :

- Bahwa pada tanggal 3 Mei 1986 Tergugat-I PT Sukses Sayati Indah melalui Direktur Utama Cabang Bandung Budiharjo Purnama telah menyerahkan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah berupa K3 kebersihan , parkir kendaraan , ketertiban dan keamanan kepada Pemerintah Desa Sayati.
- Bahwa pada tanggal 18 Mei 1986 dilakukan serah terima pengelolaan tersebut antara Tergugat-I dengan Pemerintah Desa Sayati (Aman

Sudarman) sedangkan dalam klausula serah terima tersebut dinyatakan penyerahan tanah setelah kios dibayar lunas

- Bahwa pada tanggal 20 Mei 1991 Pemerintah Desa Sayati membuat surat tentang penjelasan bangunan kepada Tergugat-II yang di dalam klausula baris ke-22 " ... konsensus panitia pembangunan Pasar Sayati Indah dengan developer PT Budiman Sejahtera pengelolaannya diserahkan kepada pemerintah desa Sayati ..."
- Bahwa Sukadi selaku karyawan dan penanggung jawab PT Sukses Sayati Indah sejak tanggal 5 Agustus 1991 menyerahkan segala sesuatu mengenai hak pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung mengenai peralihan hak atas tanahnya akan dilaksanakan setelah para pedagang membayar lunas harga kios-kiosnya.
- Bahwa pada tanggal 11 September 1993 Tergugat-II dalam surat keputusannya memberi kontribusi tentang pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah kepada Pemerintah Desa Sayati dengan pembagian sebesar 60% untuk Tergugat-II dan 40% untuk Pemerintah Desa.
- Bahwa pada tanggal 21 Januari 1993 dalam suratnya Pemerintah Desa Sayati menyetujui Pasar Sayati Indah dijadikan aset Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung (Tergugat-II) dan oleh Tergugat-II tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah telah dijadikan aset Tergugat-II.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa Tergugat-I melalui Direktur Utama Cabang Bandung (Budiharjo Purnama) secara jelas tersurat menyerahkan pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah berupa kebersihan, parkir, ketertiban dan keamanan kepada pemerintah desa Sayati sedangkan tentang penyerahan tanah tidak jelas dan tegas disebutkan tanah mana yang diserahkan.

Menimbang, bahwa terhadap surat pernyataan pengelolaan dan tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah oleh orang yang mengaku bernama Sukadi sebagai karyawan dan penanggung jawab PT Sukses Sayati Indah (bukti T.II.10) sedangkan di sisi lain Sukadi mengaku sebagai Direktur Utama PT Sukses Sayati Indah (T.II.11).

Menimbang, bahwa dari kedua surat pernyataan tersebut menimbulkan pertanyaan siapa sebenarnya Sukadi serta atas hak dan wewenang apa Sukadi menyerahkan hak pengelolaan dan tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah kepada Tergugat-II, pada hal jelas PT Sukses Sayati Indah adalah sebuah

Perseroan Terbatas yang berbadan hukum maka sesuai dengan Undang Undang Republik Indonesia No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang berhak mewakili Perseroan Terbatas adalah Direktur Utama yang memperoleh mandat dari Komisaris untuk melakukan perbuatan hukum misalnya jual beli hibah atau menyerahkan aset perusahaan kepada pihak lain. Dan apabila benar Sukadi adalah Direktur Utama PT Sukses Sayati Indah seharusnya Sukadi menunjukkan bukti kedudukannya sebagai Direktur Utama dalam Akta Pendirian PT Sukses Sayati Indah sebagaimana dalam bukti P3.1 Akta Pendirian PT Sukses Sayati Indah Cabang Bandung dan menunjuk Budiharjo Purnama sebagai Direktur Utama, dan pada kenyataannya identitas Sukadi di dalam bukti P-3.1 tersebut bukan sebagai Direktur Utama PT Sukses Sayati Indah Jakarta akan tetapi sebagai Pengusaha sehingga tidak ada satu pun bukti yang menunjukkan Sukadi berkedudukan sebagai Direktur Utama PT Sukses Sayati Indah Jakarta.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang telah diuraikan di atas yaitu Sukadi bukanlah Direktur Utama PT Sukses Sayati Indah dan dihubungkan dengan ketentuan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas maka Sukadi tidaklah mempunyai hak dan wewenang untuk melakukan penyerahan pengelolaan dan tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah kepada pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung (Tergugat-II) , sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat-I yang telah menyerahkan pengelolaan dan tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah kepada pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung (Tergugat-II) adalah tidak sah.

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-II.7 dan bukti T-II.10 tentang penyerahan pengelolaan dan tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah apabila dihubungkan dengan bukti P7.1 , P7.2 dan P7.3 Surat Perjanjian Penjualan Kios yang dibuat antara tahun 1986 sampai dengan tahun 1987 dan bukti P8.1 sampai dengan P8.8 tentang Akta Notaris Jual Beli Kios yang dibuat kurang lebih pada tahun 1996 menunjukkan bahwa baik Direktur Utama PT Sukses Sayati Indah cabang Bandung (Budiharjo Purnama) maupun Sukadi sebagai karyawan PT Sukses Sayati Indah tidak berhak lagi menyerahkan baik pengelolaan maupun tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah kepada Pemerintah Desa Sayati maupun Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung (Tergugat-II) karena pada tahun 1986 Budiharjo Purnama Direktur PT Sukses Sayati Indah cabang Bandung telah melakukan perjanjian jual beli kios dan

tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah kepada para pedagang dalam hal ini para Penggugat.(bukti- P7.1 , P7.2 , P7.3) , dan pada tahun 1996 perjanjian jual beli kios dan tanah tersebut telah diikat dalam Akta Notaris (bukti P-8.1 s/d P-8.8).

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-7.1 s/d P-7.3 sampai dengan saat ini Tergugat-I tidak pernah menyatakan keberatan terhadap isi surat-surat tersebut serta terhadap bukti P8.1 s/d P8.8 yang merupakan bukti authentik dan tidak pernah dibuktikan sebaliknya sebagaimana dipertimbangkan di atas.

Menimbang , bahwa terhadap bukti T-II.15 berupa Surat Pernyataan tertanggal 16 November 1996 yang pada pokoknya menyatakan " ... tidak pernah melakukan pengoperan dan atau pemindahan hak atas tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah ..." yang dibuat dan ditandatangani oleh Budiharjo Purnama apabila dihubungkan dengan bukti P7.1 sampai dengan P7.3 serta P8.1 sampai dengan P8.8 menunjukkan telah terjadi peralihan hak atas kios dan tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah kepada para pedagang (Penggugat) hal tersebut menunjukkan itikad buruk Tergugat-I.

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas Tergugat-I telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.

Menimbang,bahwa oleh karena bukti T-II.7 berupa Surat Perjanjian No. PER/.../A1-C/SSI/...85 antara Ny. Rahinah Dhalmy dengan PT. Sukses Sayati Indah (Budiharjo), bukti T-II.10 berupa surat dari Sdr. Sukadi sebagai karyawan PT. Sukses Sayati Indah tertanggal 30 Juni 1991 dan bukti T-II.11 berupa surat dari Sdr. Sukadi sebagai Direktur PT. Sukses Sayati Indah perihal Permohonan penagguhan pemberian Kartu Izin Pemakaian Kios (IPK) dinyatakan tidak sah maka terhadap bukti T-II.8 berupa surat serah terima Pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah pada tanggal 18 Mei 1986, T-II.9 berupa Penjelasan Pembangunan Paasr Sayati Indah pada tanggal 20 Mei 1991 yang ditujukan kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bandung, T-II.12 berupa surat dari Pemerintah Desa Sayati No. 511.2/07/Ds.Syt perihal permohonan pengelolaan pasar pada tanggal 21 Januari 1993, T-II 13 berupa Berita Acara Serah Terima Hak Pengelolaan Pusat Perbelanjaan Sayati Indah No. 511.2/1206/Huk pada tanggal 30 Juni 1993, T-II 14 berupa Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bandung No. 511.2/SK.331-Dispenda/1993 maka penyerahan hak dan pengelolaan tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah yang dilakukan oleh Pemerintah Desa Sayati kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung

(Tergugat-II) dinyatakan tidak sah karena didasarkan pada alas hak yang tidak sah pula.

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat-II yang telah memasukkan tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah sebagai aset Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung tidak mempunyai alas hak yang sah apalagi sebagaimana pertimbangan-pertimbangan sebelumnya tidak terbukti tanah-tanah tersebut pada awalnya sebagai aset pemerintah desa Sayati maupun Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung.

Menimbang, bahwa demikian pula sebagaimana berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebelumnya telah terbukti hak kepemilikan atas tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah berasal hak kepemilikan perseorangan.

Menimbang, 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 dengan pertimbangan-pertimbangan di atas maka penyerahan pengelolaan tersebut dilakukan tanpa ada alas hak yang sah pula.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-II.12, 13 dan bukti T-II.14 Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung (Tergugat-II) melalui dinas terkait telah melakukan pengelolaan terhadap Pusat Perbelanjaan Sayati Indah dengan memungut retribusi untuk kebersihan , parkir kendaraan , ketertiban dan keamanan sebagaimana bukti P.21.1 berupa Tanda pungutan retribusi pelayanan pasar dan P.21.2 berupa Tanda pungutan retribusi pelayanan pasar serta dikuatkan dengan keterangan saksi Otih Rohaeti , saksi M. Anwar Firdausi , saksi Hj. Kokoy Rukiyah , saksi Ade Suryati maupun saksi yang diajukan oleh Tergugat-II yaitu saksi Solih dan saksi Suganda selaku pemungut retribusi.

Menimbang, bahwa apakah Tergugat-II telah melakukan kewajibannya sebagai pengelola kebersihan, parkir dan ketertiban keamanan dalam Pusat Perbelanjaan Sayati Indah akan dipertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan bukti P-13.1 berupa situasi penumpukan sampah di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah tanggal 18 Pebruari 2018 dan P-13.2 berupa situasi penumpukan sampah di Pusat Perbelanjaan Sayati Indah tanggal 18 April 2018 serta hasil pemeriksaan sidang di tempat oleh Majelis Hakim pada tanggal 12 Desember 2018 di dalam Pusat Perbelanjaan Sayati Indah ditemukan tumpukan sampah yang menggunung dengan aroma

busuk yang menyengat sehingga menganggu kenyamanan pedagang dan konsumen, bahkan terdapat 4 (empat) kios yang tutup tidak dapat digunakan untuk melakukan usaha perdagangan karena tertutup timbunan sampah , demikian pula di los-los pedagang ikan , daging dan ayam terlihat kotor, berbau menyengat serta paritnya terlihat tidak pernah dibersihkan.

- Bahwa berdasarkan bukti P-13.2 dan hasil pemeriksaan sidang di tempat oleh Majelis Hakim pada tanggal 12 Desember 2018 sepanjang jalan masuk Pusat Perbelanjaan Sayati Indah di kiri dan kanan jalan dipenuhi pedagang kaki lima, bahkan tidak jarang lapak dagangan para pedagang kaki lima tersebut menutup kios para pedagang (para Penggugat) sehingga menganggu jalan menuju kios para Penggugat dan berakibat konsumen lebih memilih berbelanja kepada para pedagang kaki lima sehingga merugikan para pedagang/para Penggugat.
- Bahwa selain itu banyak kendaraan roda dua yang tidak parkir pada tempat yang telah disediakan akan tetapi konsumen membawa masuk kendaraan tersebut ke dalam Pusat Perbelanjaan Sayati Indah sehingga keadaan tersebut mengakibatkan kesemrawutan dan mengurangi kenyamanan baik bagi para pedagang (Penggugat) maupun konsumen itu sendiri.
- Bahwa menurut keterangan saksi-saksi tersebut di atas Pusat Perbelanjaan Sayati Indah para pedagang (Penggugat) seringkali mengalami kecurian barang-barang dagangannya bahkan para pedagang (Penggugat) telah mengalami kebakaran kios dan atas inisiatif para pedagang (Penggugat) membangun kembali kios-kios tersebut karena Tergugat-II tidak bersedia membangunkan kios yang telah terbakar.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut menunjukkan Tergugat-II sebagai pengelola tidak melakukan kewajiban sebagai pengelola meskipun telah mengambil haknya berupa menarik retribusi kepada para pedagang (para Penggugat).

Menimbang, bahwa bukti T-II.24 tentang Rekapitulasi Kartu Inventaris Barang (KIB) tanah sebagai aset Tergugat-II pada tanggal 1 Januari 2017.

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas yang menyatakan penyerahan pengelolaan dan tanah Pusat Perbelanjaan 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.

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Tergugat-II telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan baik Tergugat-I dan Tergugat-II melakukan perbuatan melawan hukum maka patutlah petitum 2, petitum 4 dan petitum 5 dikabulkan.

Menimbang, bahwa dalil Penggugat tentang tuntutan ganti rugi sesuai dengan PERMA No.1 Tahun 2002 dalam ketentuan tentang tuntutan ganti rugi maka tuntutan tersebut harus jelas dan terperinci mengenai ganti rugi tentang apa , berapa jumlahnya dan dibayarkan secara individu atau kolektif dan penentuan kelompok atau sub kelompok yang berhak atas ganti rugi.

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak secara jelas dan terperinci tentang tuntutan ganti kerugian.

Menimbang, bahwa oleh karena tidak jelas dan tidak terperinci maka tuntutan ganti rugi tidak dapat dikabulkan maka petitum 6 patutlah ditolak.

Menimbang, bahwa tentang tuntutan Penggugat mengenai 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, ternyata berdasar bukti-bukti yang diajukan baik oleh Penggugat maupun Tergugat II dan Turut Tergugat tidak ada yang membuktikan telah terjadi perubahan hak atas tanah-tanah Pusat Perbelanjaan Saati Indah, sehingga oleh Majelis Hakim redaksi atas petitum tersebut diperbaiki ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat kedudukannya hanya tunduk pada putusan Hakim oleh karena Turut Tergugat tidak melakukan sesuatu perbuatan sehingga Turut Tergugat wajib tunduk dan taat pada isi putusan Hakim dan wajib melakukan proses balik lama atas tanah Pusat Perbelanjaan Sayati Indah apabila dimohonkan oleh Penggugat dan oleh karena perintah terhadap Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan tidak dimintakan dalam petitum gugatan maka sesuai dalam petitum subsidair tentang putusan yang seadil-adilnya Majelis Hakim akan menambah perintah dalam amar putusan, maka patutlah petitum 7 dikabulkan ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat memohon untuk putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipuan ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya ;

Menimbang, bahwa berdasar Pasal 195 dan 196 HIR pelaksanaan putusan baru dapat dilaksanakan baik sukarela maupun eksekusi, setelah putusan Pengadilan memperoleh kekuatan hukum tetap dan berdasar Pasal 180 HIR/ 191 Rbg dan Pasal 54 RV Hakim diberi wewenang menjatuhkan putusan yang berisi memerintahkan pelaksanaan lebih dahulu meskipun belum berkekuatan hukum tetap, dan penjatuhan isi putusan tersebut adalah bersifat eksepsional harus berdasarkan syarat-syarat khusus ;

Menimbang, bahwa syarat khusus dalam Pasal 180 HIR/ 191 Rbg dan Pasal 54 RV :

1. Gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik ;
2. Berdasarkan atas akta dibawah tangan yang diakui atau yang dianggap diakui jika putusan dijatuhkan verstek ;
3. Didasarkan pada putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa berdasar hal-hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa perkara aquo tidak memenuhi syarat dari Pasal 180 HIR/ 191 Rbg, Pasal 54 RV, maka permohonan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi atau upaya hukum lainnya patutlah ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum 9 patutlah ditolak ;

Menimbang , oleh karena Tergugat-I dan Tergugat-II dinyatakan sebagai pihak yang kalah maka dibebani ongkos perkara yang timbul secara tanggung renteng, maka petitum 8 patutlah dikabulkan ;

Menimbang , bahwa gugatan dikabulkan sebagian maka menolak gugatan selebihnya.

Mengingat ketentuan perundang-undangan yang berlaku ;

M E N G A D I L I :

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

II. Dalam Pokok Perkara :
   1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian.

2. Menyatakan TergugatI dan TergugatII 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 Tergugatl 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.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I.A, pada hari: Selasa, tanggal19 Pebruari 2019, oleh kami: Astea Bidarsari, SH.MH., sebagai Hakim Ketua, Tohari Tapsirin, SH.MH. dan Panji Surono, SH. MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 5 Maret 2019 oleh Hakim Ketua Majelis didampingi oleh Hakim anggota tersebut, dibantu oleh Asep Muharam, SH.,sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat beserta perwakilan kelompok, Kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat , tanpa dihadiri oleh Tergugat I ;

Hakim-hakim Anggota:	Hakim Ketua,
TOHARI TAPSIRIN, SH. MH.	ASTEA BIDARSARI, SH.,MH.
PANJI SURONO, SH., M.H.	

Panitera Pengganti,

ASEP MUHARAM, SH.

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 TergugatI 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.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I.A, pada hari: Selasa, tanggal19 Pebruari 2019, oleh kami: Astea Bidarsari, SH.MH., sebagai Hakim Ketua, Tohari Tapsirin, SH.MH. dan Panji Surono, SH. MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 5 Maret 2019 oleh Hakim Ketua Majelis didampingi oleh Hakim anggota tersebut, dibantu oleh Asep Muharam, SH.,sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat beserta perwakilan kelompok, Kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat , tanpa dihadiri oleh Tergugat I ;

Hakim-hakim Anggota:	Hakim Ketua,
ttd	ttd
TOHARI TAPSIRIN, SH. MH.	ASTEA BIDARSARI, SH.,MH.
ttd	
PANJI SURONO, SH., M.H.	

Panitera Pengganti,

ttd

ASEP MUHARAM, SH.

Perincian Biaya:

Biaya pendaftaran gugatan	Rp.	30.000,00
Biaya proses	Rp.	50.000,00
Biaya redaksi	Rp.	5.000,00
Biaya materai	Rp.	6.000,00
Biaya PNBP	Rp.	20.000,00
Biaya panggilan sidang	Rp.	5.780.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.500.000,00
Biaya Sumpah	Rp.	50.000,00
Jumlah	Rp.	7.441.000,00

(Tujuh Juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah)

Dicatat disini:

Pada hari ini, **S E N I N** tanggal **25 MARET 2019** turunan salinan Putusan **Nomor : 92/Pdt.G/2018/PN.Blb.,** tersebut telah diberikan kepada **FERDIE BARIANSYAH, SH. MH** selaku kuasa dari **PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG CQ. BUPATI KABUPATEN BANDUNG (TERGUGAT II)** berdasarkan Surat Permohonan tanggal 25 Maret 2019.

Bale Endah, 25 Maret 2019

P A N I T E R A
PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG KELAS I A

ttd

IBNU SUTAMA, SH. MH.
NIP : 1966 0418 198903 1 004

Untuk salinan sesuai dengan aslinya di berikan
Untuk dan atas permintaan FERDIE BARIANSYAH, SH. MH
sebagai kuasa tergugat II
pada hari ini Senin tanggal 25 Maret 2019
setelah yang bersangkutan membayar
biaya leges (Salinan Pertama/~~kedua~~)
Bale Endah, 25 Maret 2019
PANITERA
Pengadilan Negeri Bale Bandung

METERAI TEMPEL 25 C3AFF231897536 6000 ENAM RIBU RUPIAH

IBNU SUTAMA, SH. MH.
NIP : 1966 0418 198903 1 004

Perincian Biaya:

Materai	... Rp.	6.000,00
PNBP	... Rp.	49.000,00
Jumlah	... Rp.	55.000,00

Dicatat disini :

Bahwa isi Putusan Perkara **Nomor 92 / Pdt.G / 2018 / PN.Blb** telah diberitahukan kepada: Tergugat I, pada hari Senin, tanggal 15 Maret 2019.

Bale Endah, 19 Maret 2019

PANITERA
PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG KELAS I A

ttd

IBNU SUTAMA, SH. MH.
NIP : 1966 0418 198903 1 004

Dicatat disini :

Pada hari ini, **S E L A S A** tanggal **19 MARET 2019** Perkara **Nomor 92 / Pdt.G / 2018 / PN.Blb.**, tersebut belum mempunyai Kekuatan Hukum tetap karena pada hari **SENIN** tanggal **18 MARET 2019, FERDIE BARIANSYAH, SH. MH** selaku kuasa dari **PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG Cq. BUPATI KABUPATEN BANDUNG** (TERGUGAT II) telah menyatakan Banding.

Bale Endah, 19 Maret 2019

PANITERA
PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG KELAS I A

ttd

IBNU SUTAMA, SH. MH.
NIP : 1966 0418 198903 1 004

Dicatat disini :

Bahwa isi Putusan Perkara **Nomor 92 / Pdt.G / 2018 / PN.Blb** telah diberitahukan kepada: Tergugat I, pada hari Senin, tanggal 15 Maret 2019.

Bale Endah, 19 Maret 2019

PANITERA
PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG KELAS I A

ttd

IBNU SUTAMA, SH. MH.
NIP : 1966 0418 198903 1 004

Dicatat disini :

Pada hari ini, **S E L A S A** tanggal **19 MARET 2019** Perkara **Nomor 92 / Pdt.G / 2018 / PN.Blb.,** tersebut belum mempunyai Kekuatan Hukum tetap karena pada hari **SENIN** tanggal **18 MARET 2019, FERDIE BARIANSYAH, SH. MH** selaku kuasa dari **PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG Cq. BUPATI KABUPATEN BANDUNG** (TERGUGAT II) telah menyatakan Banding.

Bale Endah, 19 Maret 2019

PANITERA
PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG KELAS I A

ttd

IBNU SUTAMA, SH. MH.
NIP : 1966 0418 198903 1 004

Dicatat disini:

Pada hari ini, **S E L A S A** tanggal **19 MARET 2019** turunan salinan Putusan **Nomor : 92/Pdt.G/2018/PN.Blb.,** tersebut telah diberikan kepada **ALPHA GUGIANTO, SH** selaku kuasa dari **ENDANG YUSMAN, Dkk (PARA PENGGUGAT)** berdasarkan Surat Permohonan tanggal 19 Maret 2019.

Bale Endah, 19 Maret 2019

P A N I T E R A
PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG KELAS I A

ttd

IBNU SUTAMA, SH. MH.
NIP : 1966 0418 198903 1 004

Dicatat disini:

Pada hari ini, **S E L A S A** tanggal **19 MARET 2019** turunan salinan Putusan **Nomor : 92/Pdt.G/2018/PN.Blb.,** tersebut telah diberikan kepada **ALPHA GUGIANTO, SH** selaku kuasa dari **ENDANG YUSMAN, Dkk (PARA PENGGUGAT)** berdasarkan Surat Permohonan tanggal 19 Maret 2019./

Bale Endah, 19 Maret 2019

P A N I T E R A
PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG KELAS I A

ttd

IBNU SUTAMA, SH. MH.
NIP : 1966 0418 198903 1 004