



PUTUSAN

Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perlawanan pihak ketiga (derden verzet) antara :

**PT Bangunbina Persada**, berkedudukan di Bekasi, beralamat di M. Gold Tower 17<sup>th</sup> Floor Suite, Jl. KH. Noer Alie Bekasi Selatan 17148, diwakili oleh Frans Susanto, S.T., selaku Direktur, berdasarkan Akta No. 28 tanggal 24 Agustus 2020 tentang Pernyataan Keputusan Rapat PT Bangunbina Persada, dalam hal ini memberikan kuasa kepada E. Cynthia Tobing, S.H., M.H., Dorastina Simanullang, S.H., Rusiana Damayanti, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Cynthia Tobing & Partners beralamat kantor di 18 Office Park 22<sup>nd</sup> Floor Suite EFG Jl. Simatupang Kav 18 Jakarta 12520, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Januari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 25 Januari 2021 register nomor W11.U6-105-HT.04.10.Tahun 2021, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan Eksekusi**;

Lawan

1. **Drs. H. Rudi Alamsjah**, beralamat di Jl. Grand Hotel No. 27 RT. 001 RW. 005 Desa Lembang, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan Eksekusi I**;
2. **Bupati Pemerintah Kabupaten Bandung Barat**, berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemerintahan Daerah Kabupaten Bandung Barat lantai 3 Gedung Utama, Jl. Padalarang Cisarua Km 2 Desa Mekarsari, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan Eksekusi II**;  
Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara;  
Setelah mendengar keterangan saksi dan bukti surat Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan Eksekusi dengan surat gugatan tanggal 25 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 25 Januari 2021 register Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN.Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Halaman 1 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun alasan – alasan keberatan Pelawan Eksekusi atas Penetapan Sita Eksekusi tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan laporan masyarakat mengenai khabar akan adanya eksekusi terhadap lingkungan Pasar Panorama Lembang sehingga memaksa Pelawan untuk mencari informasi kepada Pihak Kantor Kabupaten Bandung Barat mengenai relaas tersebut. Ternyata benar, ada Relaaas Surat Panggilan Teguran No. 4/ Pdt.Eks/PUT/2021/PN. Blb terhadap pelaksanaan putusan No. 155/Pdt.G/2016/PN. Blb. Jo 365/Pdt/2017/PT.Bdg Jo. 2429 K/Pdt/2018 jo. 446 PK/Pdt/2020 tertanggal 08 Juli 2020, untuk Panggilan Teguran kepada Bupati Pemerintah Kabupaten Bandung Barat , untuk hari Selasa, 26 Januari 2021.
2. Bahwa berdasarkan keterangan dari pihak Kantor Kabupaten Bandung Barat / Terlawan Eksekusi II, Pasar Panorama Lembang termasuk bagian yang akan di eksekusi menurut Surat Relaaas Panggilan Teguran No. 4/ Pdt.Eks/PUT/2021/PN. Blb.
3. Bahwa dengan adanya relaas tersebut diatas, Pelawan Eksekusi **sangat di rugikan**, karena Pelawan Eksekusi dan Terlawan Eksekusi II telah bekerjasama cukup lama, dan pasar Panorama Lembang dibangun diatas tanah milik Kabupaten Bandung yang telah di duduki selama 46 (empat puluh enam) tahun yang lalu.

## STATUS PELAWAN EKSEKUSI DI PASAR PANORAMA LEMBANG.

4. Bahwa Pelawan Eksekusi dalam perkara ini tidak termasuk pihak dalam perkara No. 155/Pdt.G/2016/PN. Blb. Jo 365/Pdt/2017/PT.Bdg jo. 2429 K/Pdt/2018 jo. 446 PK/Pdt/2020.
5. Bahwa Pelawan Eksekusi adalah Pihak yang menerima kerjasama dari Pemerintah Kabupaten Bandung Barat / Terlawan Eksekusi II untuk membangun dan mengelola Pasar Panorama Lembang berdasarkan Akta Notaris TATTI MUKHTIATI HIDAYAT, SH. No. 3 , tentang Perjanjian Kerjasama Pembangunan, Pengelola dan Penyerahan ( Bangun Guna Serah ) Pasar Panorama Lembang antara Pemerintah Kabupaten Bandung Barat dengan PT. Bangunbina Persada, tertanggal 15 Juli 2016, dengan objek tanah seluas 24.926 M<sup>2</sup> (dua puluh empat ribu sembilan ratus dua puluh enam meter persegi) sebagaimana halaman 3 akta di atas dengan batas-batas sebagai berikut :  
Sebelah Barat : Jalan Raya Panorama Lembang  
Sebelah Timur : Bidang Lahan KPSBU Lembang  
Sebelah Utara : Jalan Gunung Sari  
Sebelah Selatan : Jalan Kayu Ambon

Halaman 2 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



Jangka waktu bagi Pelawan Eksekusi untuk mengelola Pasar Panorama Lembang adalah selama 15 tahun.

6. Bahwa Pelawan Eksekusi dan Terlawan Eksekusi II akan menciptakan lingkungan pasar yang kondusif, guna memberikan iklim usaha yang baik bagi para Pedagangnya termasuk dalam menyelesaikan perselisihan. Pelawan akan menetapkan standar kinerja yang baik dalam Pengelolaan pasar sesuai pasal 15 Ayat 3 dan 4 dalam Akta Notaris tersebut diatas.
7. Bahwa kerjasama dimaksud point 6 diatas, bertujuan untuk memajukan perekonomian daerah Lembang dan menciptakan lapangan pekerjaan bagi masyarakat setempat. Sesuai dengan Undang – Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat 3 yang menyatakan bahwa : “ Bumi , dan air dan Kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan di pergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

## **BILA PASAR PANORAMA LEMBANG ADALAH OBJEK EKSEKUSI, MAKA EKSEKUSI DIMAKSUD SALAH OBJEK.**

8. Bahwa Pasar Panorama Lembang dibangun bukan diatas persil 74, sebagaimana :
  - a. Laporan Hasil Pelaksanaan Inventarisasi dan Pengukuran rincian atas kasus Tanah Ex. Milik /Ex. Adiwarta HGU PT. Barudjak dan Pemerintah yang dibuat oleh Team Khusus Agraria Propinsi Daerah TK I Jawa Barat 1985/1986 yang menyatakan bahwa letak tanah Pasar Panorama Lembang, termasuk dalam lokasi instansi pemerintah **bukan Persil 74**.
  - b. PETA yang dikeluarkan oleh Direktorat Pendaftaran tanah/Direktorat Agraria BPN pada tanggal 17 Maret 1984 , telah NYATA BAHWA OBJEK YANG DISENGKETAKAN BERBEDA LETAK PERSIL 74. Hal itu menunjukkan bahwa objek dari Terlawan Eksekusi I adalah SALAH OBJEK ATAU “ ERROR IN OBJECTO”.
9. Bahwa Pemerintah Kabupaten Bandung Barat atas objek tanah *a quo* telah mengajukan Permohonan alas hak berupa sertifikat kepada BPN dengan dasar : Keputusan Bupati Bandung Nomor 030/Kep-229/2010 Tentang Penghapusan Barang Milik Pemerintah Kabupaten Bandung yang diserahkan dari Pemerintah Kabupaten Bandung Kepada Pemerintah Kabupaten Bandung Barat, Berita Acara Serah Terima (BAST) Pemindahtanganan Nomor : 030/912/Aset tanggal 01 Juli 2010, Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Bandung Nomor 09 Tahun 2010 Tentang Persetujuan DPRD Kabupaten Bandung Terhadap Aset Yang Dihapuskan Atau Diserahkan Dari Pemerintah Kabupaten Bandung Ke Pemerintah Kabupaten Bandung Barat, Keputusan Bupati Bandung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 030/Kep.553-Aset/2012 Tentang Penghapusan Barang Milik Pemerintah Kabupaten Bandung yang Diserahkan Dari Pemerintah Kabupaten Bandung Kepada Pemerintah Kabupaten Bandung Barat, Keputusan Bupati Bandung Nomor : 030/Kep 561-Aset/2012 Tentang Perubahan atas Keputusan Bupati Bandung Nomor 030/Kep.553-Aset/2012 Tentang Penghapusan Barang Milik Pemerintah Kabupaten Bandung yang Diserahkan Dari Pemerintah Kabupaten Bandung Kepada Pemerintah Kabupaten Bandung Barat, bahwa Pasar Panorama Lembang terletak di Jl. Pasar Baru Lembang RT. 01/ RW. 04, Desa Lembang Kabupaten Bandung Barat, seluas : 24.925 M2 dengan batas – batas sebagai berikut :

**Sebelah Utara** : Tanah milik Adat  
**Sebelah Selatan** : Jalan.  
**Sebelah Barat** : Jalan Panorama Lembang.  
**Sebelah Timur** : Terminal dan KPSBU Lembang.

Berdasarkan BA (Berita Acara) Serah Terima tersebut, tanah tersebut **telah dikuasai Kabupaten Bandung sejak tahun 1973, yang sampai saat ini dikuasai secara terus - menerus oleh Kabupaten Bandung Barat**, untuk diajukan permohonan Hak atas objek tanah pasar tersebut kepada BPN.

Sementara Objek Eksekusi yang didalilkan Terlawan Eksekusi I, berdasarkan Salinan Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 446 PK/Pdt/2020 tertanggal 08 Juli 2020, sebagai dasar Objek Eksekusi adalah Sebidang tanah Persil 74, D.III Kohir/C Nomor 46, seluas 23.370 M2, terletak di Blok Pasar, Desa Lembang, Kecamatan Lembang, dulu Kabupaten Bandung sekarang Kabupaten Bandung Barat dengan batas – batas :

**Sebelah Utara** : Jalan Desa atau Jalan Pasar.  
**Sebelah Selatan** : Jalan Kabupaten atau Jalan Kawi.  
**Sebelah Barat** : Jalan Kabupaten dan Jalan Pasar.  
**Sebelah Timur** : Tanah Persil 74 yang digunakan KPPSBU.

Oleh karena itu **tanah lokasi Pasar Panorama Lembang, adalah OBJEK YANG BERBEDA dengan OBJEK SITA EKSEKUSI** yang dimaksud dengan Relaas Panggilan Teguran No. 4/ Pdt.Eks/PUT/2021/PN. Blb terhadap pelaksanaan putusan No. 155/Pdt.G/2016/PN. Blb. Jo 365/Pdt/2017/PT.Bdg Jo. 2429 K/Pdt/2018 Jo. 446 PK/Pdt/2020 tertanggal 08 Juli 2020.

10. Bahwa berdasarkan Putusan Kasasi No: 2429 K/Pdt/2018, Majelis Hakim Kasasi telah memenangkan Terlawan II / Pemerintah Bandung Barat, dalam pertimbangan Hukum dan Putusan Majelis Hakim dari Mahkamah Agung RI

Halaman 4 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Blb



yang menyatakan hal-hal sebagai berikut : Pada halaman 9 dari 11 hal. Put. No 2429K/Pdt/2018 yang berbunyi :

*“ Bahwa pertimbangan hukum putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung yang membatalkan Putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Bale Bandung yang mengabulkan gugatan Penggugat tidak dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara aquo, judex facti Pengadilan tinggi Jawa Barat di Bandung telah salah menerapkan hukum, dimana ternyata objek sengketa terus menerus telah dikuasai dan dikelola secara fisik oleh Tergugat semenjak tahun 1970 atau lebih dari 46 (empat puluh enam) tahun yang lalu, dan penguasaan tersebut secara tertulis telah diserahkan oleh ahli waris Alm. Adiwarta berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan tertanggal November 1992, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana Tergugat dapat di nilai dalam memperoleh objek sengketa dengan itikad baik dengan mendaftarkan objek sengketa sebagai asset Tergugat dan secara nyata (fisik) menguasainya dengan mendirikan fasilitas-fasilitas umum seperti Pasar dan perkantoran Pemerintah Daerah dan terhadapnya telah pula diterbitkan hak, untuk itu Penggugat tidak dapat menuntut atau menggugat haknya dengan alasan secara tertulis telah mencabut Surat Pernyataan Penyerahan tersebut.”*

*Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi BUPATI PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG BARAT dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung No. 365/PDT/PT. BDG tanggal 31 Oktober 2017 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor: 155/Pdt.G/2016 /PN. Blb tanggal 5 April 2017 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang disebutkan dibawah ini :*

**MENGADILI**

- Mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi BUPATI PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG BARAT, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung Nomor 365/PDT/PT. BDG tanggal 31 Oktober 2017 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor: 155/Pdt.G/2016 /PN. Blb tanggal 5 April 2017;

**MENGADILI SENDIRI :**

Dalam Provisi :

- Menolak Provisi Penggugat;

Halaman 5 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Dalam Eksepsi :*

- *Menolak Eksepsi Tergugat*

*Dalam Pokok Perkara :*

- *Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;*
- *Menghukum Termohon Kasasi semula Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat Peradilan, yang dalam tingkat Kasasi sebesar Rp. 500.000; (lima ratus ribu rupiah).*

*Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Hakim pada hari Selasa, tanggal 30 Oktober 2018.*

11. Bahwa berdasarkan Undang – Undang No. 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, **Pasal 50 secara tegas menyebutkan pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap aset negara.**

Hal ini sesuai dengan Prinsip “**Good Governance**” atas pengelolaan barang milik daerah telah mendapat pengaturan dalam peraturan Perundang-undangan yang sudah semestinya untuk di tindak lanjuti dalam mengatur, menyusun dan mengelola aset milik pemerintah daerah, pengaturannya melalui produk hukum, salah satunya Pemandagri No. 17 tahun 2007.

Oleh karenanya, TERLAWAN Eksekusi II/ Pemkab Bandung Barat / Dinas Perindustrian dan Perdagangan dalam hal ini selaku pemeganghak Pengelolaan harus melaksanakan Pengamanan barang milik daerah sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Negara No. 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara. Yang kemudian Terlawan Eksekusi II/ Kabupaten Bandung Barat (Dinas Perindustrian dan Perdagangan) bekerjasama dengan Pelawan Eksekusi / PT. Bangunbina Persada untuk membangun Pasar dan mengelolanya serta di tetapkan dalam Perjanjian Kerja Sama yang saling menguntungkan dan menciptakan lapangan pekerjaan bagi masyarakat setempat dan digunakan untuk KEPENTINGAN UMUM dalam MENSEJAHTERAKAN MASYARAKAT.

12. Bahwa Pelawan Eksekusi keberatan dan menolak Relas Surat Panggilan Teguran No. 4/ Pdt.Eks/PUT/2021/PN. Blb terhadap pelaksanaan putusan No. 155/Pdt.G/2016/PN. Blb. Jo 365/Pdt/2017/PT.Bdg jo. 2429 K/Pdt/2018 Jo. 446 PK/Pdt/2020 tertanggal 08 Juli 2020 dengan alasan-alasan sebagai berikut :
  - a. Bahwa Pasar Panorama Lembang tidak didirikan diatas Persil 74. DIII C. 46 berdasarkan Peta Situasi yang di keluarkan oleh Direktorat Agraria Provinsi Jawa Barat tanggal 17 Maret 1984.

Halaman 6 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa Pasar Panorama Lembang didirikan diatas Tanah Negara, dahulu dipergunakan oleh Dinas Pekerjaan Umum (PU) Kabupaten Bandung berdasarkan Peta Gambar tanah yang dikeluarkan oleh Bupati Bandung tanggal 10 April 1972 dan Peta Situasi yang di keluarkan oleh Dir Agraria Dishub Pendaftaran tanah tanggal 17 Maret 1984.
- c. Pasar Panorama Lembang didirikan di tanah negara Ex Hak Barat Ex Hak Erfacht NV Baruadjak bernomor BIII.

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka Pelawan Eksekusi mohon kepada yang Mulia Hakim Pengadilan Negeri Bale Endah Bandung yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini kiranya berkenan mengeluarkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak Penetapan Eksekusi berdasarkan Relas Surat Panggilan Teguran No. 4/Pdt.Eks/PUT/2021/PN.Bib terhadap pelaksanaan putusan No. 155/Pdt.G/2016/PN. Bib. Jo 365/Pdt/2017/PT.Bdg Jo. 2429 K/Pdt/2018 jo. 446 PK/Pdt/2020 tertanggal 08 Juli 2020.
2. Mengabulkan perlawanan Pelawan Eksekusi seluruhnya.
3. Menyatakan bahwa perlawanan Pelawan Eksekusi terhadap Eksekusi yang dlajukan Pelawan Eksekusi benar dan beralasan.
4. Menyatakan bahwa Pelawan Eksekusi adalah Pelawan Eksekusi yang benar.
5. Menghukum Para Terlawan Eksekusi untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan kehadiran para pihak adalah sebagai berikut:

- Untuk Pelawan Eksekusi telah datang menghadap kuasanya E. Cynthia Tobing, S.H., M.H., Dorastina Simanullang, S.H., dan Rusiana Damayanti;
- Untuk Terlawan Eksekusi I telah datang menghadap kuasanya Dr. Nanang Solihin, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Hukum Nanang Solihin, SH & Rekan berkedudukan di Jl. Edang Suwanda No. 3 Cimuncang Atas, Kp. Pasir Honje RT 01/14 Desa Padasuka Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Januari 2021;
- Untuk Terlawan Eksekusi II telah datang menghadap kuasanya Asep Wahidin Sudiro, S.H., M.H., Angga Setiaputra, S.H., Rida Dari Milyawati, S.H. dan Ani Purwantini, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Nomor 183.5/S.Kuasa-07/Huk tanggal 1 Pebruari 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi, dengan menunjuk Sdri. Ika Lusiana Riyanti, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung sebagai hakim mediator, akan

Halaman 7 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



tetapi ternyata upaya mediasi tersebut tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan di persidangan;

Menimbang bahwa terhadap surat gugatan tersebut, Pelawan Eksekusi menyatakan tetap pada gugatan dan tidak ada perubahan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan Eksekusi I telah menyampaikan jawaban sebagai berikut :

## **Jawaban Terlawan Eksekusi I**

### **I. Dalam Eksepsi**

#### **- Pelawan Tidak Mempunyai Legal Standing Untuk Mengajukan Perlawanan**

Bahwa Pelawan tidak mempunyai kapasitas (legal standing) untuk mengajukan perlawanan, karena kepentingan Pelawan tidak didasarkan adanya alas hak yang dimiliki Pelawan atas objek tanah tereksekusi aquo, adapun kepentingan Pelawan karena adanya kerjasama pengelolaan pasar panorama lembang dengan Terlawan Eksekusi II, hal tersebut merupakan bagian dari kepentingan Pelawan yang tidak terpisahkan dengan Terlawan Eksekusi II yang telah diberikan hak-haknya untuk melakukan sanggahan dalam perkara No. 155/Pdt.G/2016/PN.Blb. jo No. 365/Pdt/2017/PTR.BDG jo No. 2429 K/Pdt2018 jo No. 446 PK/Pdt/2020, oleh karena itu pada dasarnya setiap pihak yang merasa mempunyai hak, menuntut, melawan atau membantah, dan ingin mempertahankan atau mengambil haknya itu adalah harus pihak yang mempunyai alasan hukum dalam kewenangannya selaku pihak, dalam hal ini selaku Pelawan, (harus memiliki legitima persona standi in judicio), bukan dengan suatu keinginan tertentu yang sebebasnya dari Pelawan, yaitu sebagai penentu seseorang atau pihak yang mempunyai kapasitas yang memenuhi syarat (legal Standing) untuk mengajukan perlawanan, maka oleh karena itu Perlawanan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

**- Perlawanan Pelawan Prematur dan Tidak Ada Hubungan Hukum** Bahwa pelawan Pelawan Esekusi terhadap Penetapan Eksekusi No.4/Pdt.Eks /PUT/2021/PN.Blb. terhadap pelaksanaan isi putusan perkara No.155/Pdt.G/2016/PN.Blb. jo No. 365/Pdt/2017/PTR.BDG jo No. 2429 K/Pdt2018 jo No. 446 PK/Pdt/2020 adalah perlawanan Pelawan yang prematur dan tidak ada hubungan hukum dengan dikeluarkannya Penetapan tersebut, oleh sebab tidak ada ketentuan yang mengatur mengenai perlawanan terhadap penetapan eksekusi yang masih bersifat Teguran (Aanmaning), lihat ketentuan tentang "perlawanan" pada Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung R I tahun 2000 jo Hukum Acara Perdata M.Yahya Harahap, S.H. jo Hukum Acara Perdata dalam Terori dan Praktek, Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dst. oleh karena tidak ada pihak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketiga yang dirugikan dengan penetapan aquo, terkecuali telah ada penetapan sita atau sita eksekusi dalam penetapan dimaksud yang bisa saja berdampak merugikan pihak ketiga yang memiliki alas hak lain terhadap objek tereksekusi, sebab tidak ada yang dapat merugikan pihak ketiga terkecuali telah ditetapkan sita atau sita eksekusi dan jika sita telah diangkat atau dibatalkan, maka sudah tidak ada lagi pihak ketiga yang dirugikan sebab pelaksanaan eksekusi terhadap suatu objek terlebih dahulu harus dilakukan sita/sita eksekusi, terlebih dalam putusan perkara pokok aquo adalah putusan yang bersifat alternatif berupa putusan kondemnator (condemnatoir) yang menghukum pihak Tergugat untuk membayar sejumlah uang sehingga demikian pula sangat jelas bahwa dikeluarkannya penetapan aquo menjadi tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan Pelawan;

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## - Perlawanan Pelawan Kabur (*Exceptio Obscuri Libelli*)

Bahwa pada pokoknya seluruh perlawanan Pelawan Eksekusi, baik dalam posita, maupun petitum perlawanannya adalah kabur dan tidak jelas dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa perlawanan Pelawan Eksekusi tidak jelas karena dalam titel perlawanannya, Pelawan Eksekusi kepada pihak Penggugat asal disebut sebagai Terlawan Eksekusi I dan kepada Bupati Pemerintah Kabupaten Bandung Barat (Tergugat) sebagai Terlawan Eksekusi II, akan tetapi dalam Penetapan Eksekusi No. 4/Pdt.Eks /PUT/2021/PN.Bib hanya ada titel Pemohon Eksekusi dan Termohon Eksekusi yang berarti, kalau dalam perlawanannya, maka titel dalam perlawanannya hanya ada titel Terlawan Eksekusi dan Terlawan Tereksekusi, bukan titel yang disebutkan Pelawan yaitu Terlawan Eksekusi I dan Terlawan Eksekusi II, atau kalau sudah ada sita eksekusi maka titelnya disebutkan menjadi Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita;
- Bahwa Pelawan Eksekusi dalam posita perlawanannya pada pokoknya merasa berkepentingan, berkeberatan dan sangat merasa dirugikan, apabila sita eksekusi tetap dilaksanakan, namun disisi lain permohonan sita eksekusi pun oleh Pemohon (Terlawan Eksekusi I) belum diajukan, dan tentunya belum ada penetapan sita eksekusinya dari Ketua Pengadilan, begitu pula tidak dijelaskan mengenai kepentingan, keberatan dan kerugiannya tersebut seperti apa ?, oleh sebab penetapan aquo masih bersifat Terguran kepada Termohon Eksekusi/Terlawan Eksekusi II (Bupati Pemerintah Kabupaten Bandung Barat), yang tidak menyebabkan kerugian apapun kepada Pelawan, karena masih tergantung dari Termohon Eksekusi / Terlawan Eksekusi II, mau atau tidak melaksanakannya terlebih putusan dalam perkara pokoknya yang bersifat alternatif yang merupakan putusan kondemnator yang menghukum Terlawan Eksekusi II untuk membayar sejumlah uang kepada Terlawan Eksekusi I selaku pemilik tanah yang sah berdasarkan adanya putusan kepemilikan tanah pasar panorama Lembang yang telah berkuat hukum tetap;



- Bahwa Pelawan Eksekusi dalam posita perlawanannya pada point 3 pada pokoknya mendalilkan bahwa pasar panorama Lembang dibangun diatas tanah milik Kabupaten Bandung Barat, maka menjadi tidak jelas dan berlawanan dengan dalil perlawanannya pada point 7 yang pada pokoknya mendalilkan sesuai dengan Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3: bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, dan berdasarkan undang-undang dasar tersebut Pemerintah Kabupaten Bandung Barat adalah sebagai Negara, oleh karenanya tidak bisa memiliki tanah pasar panorama lembang, akan tetapi hanya bisa menguasai atau menjadi aset yang dikuasai oleh Pemerintah Kabupaten Bandung Barat;
- Bahwa ketidak jelasan perlawanan Pelawan adalah pada point 10 yang mendalilkan adanya putusan Kasasi No. 2429 K/Pdt/2018 yang dalam pertimbangannya antara lain ” .... dan penguasaan tersebut secara tertulis telah diserahkan oleh ahli waris almarhum Adiwarta...” yang berarti objek tanah tersebut berasal dari tanah milik adat yaitu tanah milik Alm. Adiwarta kakek dari Penggugat (Terlawan Eksekusi I), akan tetapi antara lain dalam point 12 huruf (b) Pelawan mendalilkan bahwa Pasar Panorama didirikan di atas tanah negara, apalagi dalam perkara pokoknya Tergugat (Terlawan Eksekusi II) tidak membantah dan mengakui tanah tersebut berasal dari penyerahan tanah milik adat yaitu tanah adat milik alm. Adiwarta yang merupakan persil 74, dimamana pasar panorama yang merupakan persil 74 merupakan kepastian yang telah dipertimbangkan dari seluruh tingkatan semua putusan perkara No. 155/Pdt.G/2016/ PN.Bib. jo No. 365/Pdt/2017/PTR.BDG jo No. 2429 K/Pdt2018 jo No. 446 PK/Pdt/2020 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, namun kemudian pelawan tiba-tiba menguji sendiri bahwa ojek tanah tersebut merupakan tanah negara, salah persil dan bukan persil 74;



- Begitu pula petitum dalam perlawanan Pelawan Eksekusi adalah tidak jelas, karena, petitum yang seharusnya diletakan dalam point 1 menjadi point 2 dan sebaliknya, kemudian apa pula yang dimaksud Pelawan Eksekusi dalam petitumnya angka 1 yang memohon untuk menolak penetapan karena permohonan untuk menolak penetapan eksekusi tidak dikenal dalam suatu petitum dalam mengajukan perlawanan, juga dalam petitum perlawanan, pelawan tidak menuntut dengan jelas, hak-hak apa saja dan alas hak apa yang hendak dipertahankan oleh Pelawan Eksekusi dalam petitumnya, sehingga oleh karena itu berdasarkan uraian dalam eksepsi Terlawan Eksekusi I tersebut di atas yang sejalan dengan posita atau dasar perlawan yang tidak jelas, maka sesuai Yurisprudensi MA RI No.28 K/Sip/1973 tanggal 15-11-1975 perlawanan seperti itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard);

## II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Terlawan Eksekusi I menolak dengan tegas seluruh dalil Perlawanan Pelawan Eksekusi point 1 s/d 12 dan juga seluruh petitumnya, terkecuali secara tegas diakui oleh Terlawan Eksekusi I tentang kebenarannya;
2. Bahwa mohon terhadap seluruh jawaban Terlawan Eksekusi I pada bagian Eksepsi tersebut di atas seluruhnya dimasukan dan dianggap serta dipergunakan kembali dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada jawaban dalam pokok perkara ini. Dan Terlawan Eksekusi dalam jawabannya ini tidak akan menjawab point-perpoint, akan tetapi menjawab secara keseluruhan;
3. Bahwa Pelawan Eksekusi adalah pelawan yang tidak benar dan tidak jujur, karena posita perlawanan Pelawan Eksekusi seharusnya ditujukan terhadap adanya kesalahan atau ketidakbenaran dari sistem administrasi peradilan dalam hal ini tentang diskresi Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam mengeluarkan penetapan dimaksud yang merugikan Pelawan Eksekusi, bukan perlawanan Pelawan Eksekusi yang positanya menilai dan menguji terhadap pokok perkara gugatan asal atau semula, yang telah diuji dan dipertimbangkan dalam suatu putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, oleh karenanya seluruh perlawan Pelawan harus dinyatakan ditolak;



4. Bahwa Pelawan Eksekusi adalah Pelawan Eksekusi yang tidak benar dan tidak jujur, oleh sebab dalil perlawanan Pelawan Eksekusi yang pada intinya, bila pasar panorama lembang adalah objek eksekusi, maka eksekusi dimaksud salah objek, bukan persil 74, dan error in objecto sebagaimana dalil pembuktian dalam point 8 huruf a dan b dimaksud, bahwa dali pelawan tersebut sudah dijadikan dalil dan dijadikan bukti oleh Terlawan Eksekusi II (Tergugat semula) dan sudah dipertimbangkan seluruhnya dalam perkara No.155/Pdt.G/2016/PN.Blb. jo No. 365/Pdt/ 2017/PT.BDG jo No.2429 K/Pdt2018 jo No.446 PK/Pdt/2020, sehingga tidak dapat dijadikan dalil lagi oleh Pelawan yang dapat menguatkan dalam perlawanan pelawan, oleh karenanya perlawanan pelawan seluruhnya harus dinyatakan ditolak;
5. Bahwa seperti yang didalilkan Pelawan Eksekusi pada perlawanan point 10 yang mengutip putusan Kasasi No. 2429 K/Pdt/2018 yang memenangkan Tergugat (Terlawan Eksekusi II), yang dalam pertimbangannya antara lain “.. dan penguasaan tersebut secara tertulis telah diserahkan oleh ahli waris almarhum Adiwarta yang berarti objek tanah tersebut berasal dari tanah milik adat yaitu tanah milik Alm. Adiwarta kakek dari Penggugat (Terlawan Eksekusi I), kemudian pertimbangan tersebut diperkuat oleh putusan Peninjauan kembali, namun ada kehilapan hakim judex juris Mahkamah Agung dalam memutus perkara kasasi tersebut, sehingga putusan Peninjauan Kembali No.446 PK/Pdt/2020 antara lain dalam pertimbangannya menyebutkan “ Bahwa sulit diterima akal sehat seorang warga in casu kakek Pemohon Peninjauan Kembali menyerahkan tanah adatnya seluas ± 2,3 hektar kepada penguasa in casu Termohon Peninjauan Kembali tanpa adanya sejumlah ganti rugi” untuk itulah permohonan pemohon peninjauan kembali /Penggugat/Terlawan Eksekusi I dikabulkan sebagaimana putusan Peninjauan Kemabali dimaksud;



6. Bahwa Pelawan Eksekusi adalah Pelawan yang tidak benar dan tidak jujur sebab seluruh perlawanan Pelawan Eksekusi yang pada pokoknya mendalilkan bahwa objek tereksekusi adalah error in objecto (salah objek), bukan persil 74 dan merupakan tanah negara adalah, keliru, salah dan tidak benar, oleh karena seluruh dalil perlawanan Pelawan Eksekusi yang dimaksud, dalam pokok gugatan dalam perkara No.155/Pdt.G/2016/PN.Blb. jo No. 365/Pdt/ 2017/PT.BDG jo No.2429 K/Pdt2018 jo No.446 PK/Pdt/2020, seluruhnya sudah dipertimbangkan, baik terhadap dalil gugatan Penggugat, dalil Jawaban Tergugat, bukti-bukti, dan saksi saksi dari kedua belah pihak serta acara pemeriksaan setempat, semuanya telah menjadi suatu putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, baik dalam pertimbangannya, maupun putusannya tidak salah objek, merupakan persil 74 dan bukan tanah negara sehingga tidak termasuk dalam ketentuan Undang-Undang No. 1 tahun 2004, pasal 50 tentang pembendaharaan negara yang dimaksud Pelawan dalam perlawanannya dalam point 11;
7. Bahwa dalil perlawanan Pelawan Eksekusi yang menyatakan objek tereksekusi bukan persil 74 dan salah objek bertentangan dengan dalil dalam Duplik dan Daftar Bukti yang diajukan Kepala Desa Lembang dalam perkara lain No.243/Pdt.G.2018/PN.Blb. jo No. 60/PDT/2020/PT.BDG. yang menyangkut objek yang sama, yang menegaskan kembali bahwa Pasar Lembang tersebut adalah merupakan persil 74, kohir No. 46, atas nama Adiwarta alias Adi, dan terhadap perkara tersebut, gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya, sehingga sampai tingkat banding gugatan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Maka berdasarkan seluruh uraian di atas, baik dalam eksepsi maupun jawaban dalam pokok perkara Terlawan Eksekusi I, mohon kiranya Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

**I. Dalam Eksepsi:**

- Mengabulkan eksepsi Terlawan Eksekusi I;

**II. Dalam Pokok Perkara:**

- Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya dalam perkara ini;

**Jawaban Terlawan Eksekusi II**

**DALAM POROK PERKARA**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa TERLAWAN EKSEKUSI II pada pokoknya menolak dengan tegas terhadap segala sesuatu yang telah diuraikan dalam dalil-Gugatan yang dikemukakan oleh PELAWAN EKSEKUSI EKSEKUSI kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui TERLAWAN EKSEKUSI II dengan secara tegas dan bulat dalam Perkara ini;
2. Bahwa dasar dari penguasaan tanah *a quo* yang dilakukan oleh TERLAWAN EKSEKUSI II berdasarkan dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kabupaten Bandung Barat di Provinsi Jawa Barat Pasal 14 ayat 7 huruf (a) yang berbunyi:  
"Aset dan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3), meliputi:  
a. barang milik/dikuasai yang bergerak dan tidak bergerak dan/atau dimanfaatkan oleh Pemerintah Kabupaten Bandung yang berada dalam wilayah Kabupaten Bandung Barat"  
Berdasarkan aturan tersebut Objek Tanah yang dijadikan sebagai Pasar Panorama Lembang dan menjadi objek sengketa telah ada sejak tahun 1980an dimana Pasar tersebut merupakan Barang Milik Daerah Kabupaten Bandung yang tercatat dalam Kartu Inventaris Barang Milik Pemerintah Kabupaten Bandung yang diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten Bandung Barat berdasarkan Berita Acara SerahTerima Pemindahtanganan Nomor : 030/912/Aset Tanggal 01 Juli 2010 beserta lampiran-lampirannya maka berdasarkan hal tersebut tanah *a quo* beralih kepemilikannya menjadi Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat.
3. Bahwa TERLAWAN EKSEKUSI II membenarkan posita PELAWAN EKSEKUSI halaman 2 point 2 bahwa Pihak Kabupaten Bandung Barat telah menerima Relaas Surat Panggilan Teguran Nomor 4/Pdt.Eks/PUT/2021/PN.Bib tertanggal 26 Januari 2021 Terhadap pelaksanaan Putusan Nomor 155/Pdt.G/2016/PN.Bib Jo. 365/Pdt/2017/vr.Bdg Jo.2429 K/Pdt/2018 Jo. 446 PK/Pdt/2020 tertanggal 08 Juli 2020;
4. Bahwa TERLAWAN EKSEKUSI II membenarkan posita PELAWAN EKSEKUSI halaman 3 point 3 adalah benar bahwa tanah *a quo* merupakan aset milik/barang Milik Daerah Kabupaten Bandung Barat berdasarkan Keputusan Bupati Bandung Nomor 030/Kep/581-Aset/20013 Tanggal 16 Desember 2013 Tentang Perubahan Atas Keputusan Bupati Bandung Nomor 030/Kep.553-Aset/2012 Tentang Penghapusan Barang Milik Pemerintah Kabupaten Bandung yang Diserahkan Dari Pemerintah Kabupaten Bandung Kepada Pemerintah Kabupaten Bandung Barat, yang untuk saat ini secara terus menerus dipergunakan untuk Kepentingan

Halaman 15 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umum sebagai Pasar guna terciptanya peningkatan kesejahteraan dan ekonomi masyarakat Kabupaten Bandung Barat.

5. Bahwa TERLAWAN EKSEKUSI II membenarkan positaPELAWAN EKSEKUSI halaman 3 point 6 bahwa hingga saat ini PT. Bangunbina Persada adalah Pengelola Pasar Panorama dengan Sitem Bangun Guna Serah atau disebut BOT (BuildOperate-Transfer) ditentukan melalui penunjukan lelang yang mekanismenya telah sesuai dengan Peraturan PerundangUndangan yang berlaku serta berdasarkan akta notaris TattiMukhtiati, SH Nomor 3, Tentang PerjanJian Kerjasama Pembangunan, Pengelolaan dan Penyerahan (Bangun GunaSerah) Pasar Panorama Lembang antara Pemerintah Kabupaten Bandung Barat dengan PT. BANGUNBINA PERSADA Tertanggal15 Juli 2016 dengan Objek Tanah Seluas 24.926 m<sup>2</sup>.;
6. Bahwa TERLAWAN EKSEKUSI II membenarkan dalil PELAWAN EKSEKUSI pada point 8 halaman 4 yang menyatakan pada Peta situasi yang dikeluarkan oleh Direktorat Pendaftaran Tanah/Direktorat Agraria BPN pada tanggal 17 Maret 1984 bahwa letak Persil 74 tersebut bukan berada diatas tanah yang dibangun Pasar Panorama Lembang melainkan berada di seberang atau sebelah selatan Objek Perkara yang saat inidijadikan Pasar Panorama Lembang, Sehingga jelas dapatdibenarkan bahwa Objek tanah *a quo* dari TERLAWAN EKSEKUSI adalah salah Objek atau in Objecto•.
7. Bahwa TERLAWAN EKSEKUSI II membenarkan dalil PELAWAN ERSEKUSI pada positanya halaman 5 point 10 sebagaimana amar putusan dari Putusan Mahkamah Agung dalam perkara kasasi No. 2429 K/Pdt/2018 dalam amar putusannya telah memenangkan Objek sengketa tanah dan diberikan hak kemenangan, kepemilikan dan hak pengelolaan kepada Pemerintah Kabupaten Bandung Barat atau TERLAWANEKSEKUSI II tanpa terkecuali, dimana awalnya Drs. RudiAlamsjah saat ini TERLAWAN EKSEKUSI I mengklaim bahwa Objek sengketa tersebut adalah milik-nya namun dalil dan pernyataan tersebut sudah terbantahkan dengan adanya putusan kasasi tersebut, maka dari itu alasan hukum dari pihakTERLAWAN EKSEKUSI I yang mengaku-ngaku sebagai pemilik atas Objek sengketa yang sama dengan Objek sengketa yang terdapat dalam putusan No. 2429 K/Pdt/2018 adalah menjadi sia-sia serta tidak berdasar, berikut telah dibantahkan secara yuridis oleh Mahkamah Agung atas kepemilikan dan pengelolaan Barang Milik Daerah yang sah dari pihak TERLAWANEKSEKUSI II.

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, Terlawan Eksekusi II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung agar berkenan memeriksa dan memutuskan:

Halaman 16 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PRIMAIR

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Penetapan Eksekusi Nomor 4/Pdt.Eks/PUT/2021/PN.Blb Tertanggal 26 Januari 2021 terhadap Pelaksanaan Putugan Nomor 155/Pdt.G/2016/PN.Blb tanggal 05 April 2017 Jo. 365/Pdt/2017/Mr.Bdg Tanggal 25 Oktober 2017 Jo. 2429K/Pdt/2018 Tanggal 30 Oktober 2018 Jo.446PK/Pdt/2020 Tcrtanggal 08 Juli 2020;
2. Menyatakan Putusan Nomor 155/Pdt G/2016/PN Bib tanggal 05 April 2017 Jo. 365/Pdt/2017/PT.Bdg Tanggal 25 Oktober 2017 Jo. 2429K/Pdt/2018 Tanggal 30 Oktober 2018 Jo. 446PK/Pdt/2020 Tertanggal (08 Juli 2020 Tidak Dapat Dieksekusi (NonExecutable)
3. Memutuskan bahwa tanah pasar Panorama Lembang Kabupaten Bandung Barat Aset Milik Pemerintah Kabupaten Bandung Barat.

## SUBSIDAIR

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

Menimbang bahwa terhadap jawaban dari para pihak Para Terlawan Eksekusi tersebut, Pelawan Eksekusi telah menanggapi dalam replik dan pihak Para Terlawan Eksekusi telah pula menanggapi dalam duplik masing-masing sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang bahwa oleh karena dalam perkara ini tidak terdapat eksepsi yang berkaitan dengan kewenangan mutlak/*absolute competency*, persidangan langsung dilanjutkan dengan acara pembuktian.

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Pelawan Eksekusi telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

- Fotokopi dari fotokopi Surat Panggilan Teguran Nomor 4/Pdt.Eks/PUT/2021/PN Blb, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-1;
- Asli dan fotokopi Akta Notaris TATTI MUKHTIATI HIDAYAT, S.H. Nomor 3 tentang Perjanjian Kerjasama Pembangunan, Pengelola dan Penyerahan (Bangun Guna Serah) Pasar Panorama Lembang antara Pemerintah Kabupaten Bandung dengan PT Bangunbina Persada tanggal 15 Juli 2016, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-2;
- Asali dan fotokopi peta yang dikeluarkan oleh Direktorat Pendaftaran Tanah/Direktorat Agraria BPN pada tanggal 17 Maret 1984, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-3;
- Fotokopi dari fotokopi Laporan Hasil Pelaksanaan Inventarisasi dan Pengukuran rincian atas kasus tanah Ex Milik/Ex Adiwarta HGU PT Baruadjak dan Pemerintah

Halaman 17 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat oleh Team Khusus Agraria Propinsi Daerah Tk I Jawa Barat 1985/1986, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-4;

- Asli dan fotokopi Gambar Tanah Ex Hak Adiwarta dan tanah Ex Hak Barat (Ex R.v.E NU Baruadjak tanggal 10 April 1972, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-E5;
- Asli dan fotokopi Keputusan Bupati Bandung Nomor 030/Kep-229/2010 tanggal 17 Juni 2010, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-6;
- Asli dan fotokopi Berita Acara Serah Terima Pemindahtanganan Nomor 030/912/Aset tanggal 1 Juli 2010, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-7;
- Fotokopi dari fotokopi Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Bandung Nomor 09 Tahun 2010 tanggal 12 Mei 2010, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-8;
- Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak Nomor 030/1641/2020 yang dibuat oleh Sekretaris Daerah Kabupaten Bandung Barat, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-9;
- Fotokopi dari fotokopi Surat Pencabutan Kuasa tanggal 27 Januari 2021 oleh warga dari Advokat Law Office H.M. Yos Faizal Husni K. Hass, S.H., M.Hum dan Association, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-10;
- Asli dan fotokopi Kronologis Berdirinya Pasar Panorama Lembang, yang dibuat oleh Tokoh Masyarakat Pedagang tanggal 23 Januari 2021, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-11;
- Fotokopi dari fotokopi Salinan Putusan Kasasi Nomor 2429 K/Pdt/2018 tanggal 30 Oktober 2018, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-12;
- Fotokopi dari fotokopi Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-13;
- Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Kepala Desa Lembang Nomor 593/PATED-02/1/2021 tanggal 12 Januari 2021, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-14;
- Fotokopi dari print out Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-15;
- Fotokopi dari fotokopi Turunan/Salinan resmi putusan Peninjauan Kembali Nomor 446 PK/Pdt/2020 tanggal 8 Juli 2020, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-16;
- Asli dan fotokopi Undangan Peresmian Pasar Raya Panorama Lembang tanggal 7 Desember 1993, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-17;
- Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 02106/Lembang atas nama Hj. Oo Kumiasih, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-18;

Halaman 18 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 02108/Lembang atas nama H. Agus Hidayat, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-19;
- Fotokopi dari fotokopi Daftar Aset yang Dihapuskan/Serahkan dari Pemkab Bandung ke Pemda Bandung Barat Tanah dan Bangunan, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-20;
- Fotokopi dari fotokopi Denah Kios Pasar Panorama Lembang, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-21;
- Asli dan fotokopi Lembar Buku Inventaris Barang tanggal 31 Desember 2020 yang dibuat oleh Kepala Badan Keuangan dan Aset Daerah, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-22A;  
Asli dan fotokopi Lembar Buku Inventaris Barang tanggal 31 Desember 2020 yang dibuat oleh Kepala Badan Keuangan dan Aset Daerah, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-22B;
- Fotokopi dari fotokopi Surat Perjanjian Nomor 593.1/Perj.10-Huk/2002, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-23;
- Fotokopi dari fotokopi Daftar Aset tetap yang diserahkan ke Kab. Bandung Barat, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-24;
- Fotokopi dari fotokopi Daftar Aset Tetap Yang Diserahkan Kabupaten Bandung ke Kabupaten Bandung Barat, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-25;
- Fotokopi dari fotokopi Rekapitulasi Daftar Aset Tetap yang diserahkan ke Kabupaten Bandung Barat, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-26;
- Print out gambar Pasar Panorama Lembang dengan plang bertuliskan "Tanah Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat", pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-27;
- Asli dan fotokopi surat Ijin Sewa kios/IPK a.n. Zaidan Hasan Nomor 511.3/443/Disperindag tanggal 17 Mei 2018, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-28;
- Asli dan fotokopi Surat Pemakaian Tempat Berjualan Nomor 5113/400/DISPERINDAG, tanggal 17 Mei 2018, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda PE-29;

Menimbang bahwa seluruh bukti tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah diperiksa di persidangan, ternyata foto kopi surat-surat tersebut ada yang dapat diperlihatkan asli suratnya dan saling bersesuaian, tetapi ada juga yang tidak dapat diperlihatkan asli suratnya, sehingga masing masing surat telah diberi nomor urut dan diberi tanda untuk itu, selanjutnya seluruh fotokopi surat bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Halaman 19 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Pelawan Eksekusi telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi **H. Aay Suryana**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi mulai berdagang di Pasar Panorama Lembang sejak tahun 1974 tapi belum punya kios, tahun 1978 saksi baru beli kios;
  - Bahwa saat ini kios tersebut milik Saksi;
  - Bahwa awalnya Saksi beli kios dari perorangan namun surat-suratnya dari Mantri Pasar dibawah UPTD Kabupaten Bandung;
  - Bahwa bukti surat kepemilikan kios tidak ada, yang ada hanya berupa surat ijin sewa kios yang diperbaharui setiap satu tahun;
  - Bahwa Saksi membayar retribusi pasar ke pemerintah;
  - Bahwa setahu Saksi ijin pemakaian los bayar ke pemda melalui UPTD Pasar;
  - Bahwa pada waktu terjadi kebakaran pada tahun 2015, surat-surat yang ada diambil oleh pemerintah, kemudian setelah itu pedagang membeli kios kepada PT Bangun Bina Persada;
  - Bahwa Saksi membeli kios karena diarahkan oleh pemerintah daerah supaya berhubungan dengan PT Bangun Bina Persada;
  - Bahwa setahu Saksi dari sejak mulai berdagang tidak pernah berurusan dengan pribadi tetapi dengan pihak pemerintah termasuk masalah pajak, retribusi kecuali masalah pembelian kios yang awalnya dengan pihak PT Nuansa kemudian sejak tahun 2016 dengan PT Bangun Bina Persada;
  - Bahwa selama ini belum pernah ada pihak lain yang datang untuk memperlmasalahkan pasar;
  - Bahwa setahu Saksi tahun 1970-an lahan pasar berupa tanah kosong;
  - Bahwa Saksi tidak pernah melihat papan pengumuman pemilik tanah yang dipasang di lahan pasar;
  - Bahwa setahu Saksi tahun 1972 pasar sudah jadi;
  - Bahwa setahu Saksi pasar lama dibangun di daerah Rest Area Mandarin Lembang atas;
  - Bahwa Saksi pernah melihat papan pengumuman yang bertuliskan tanah ini milik pemda tapi kapan waktunya saksi lupa;
  - Bahwa tempo hari ketika Saksi sedang berjualan, ada orang lain yang berjualan kemudian karena takut sehingga Saksi lapor kemudian datang Satpol PP yang dipimpin oleh Ibu Susilawati;
  - Bahwa Saksi pernah melihat bukti P-21;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tinggal dekat pasar Panorama Lembang menempati persil nomor 74;
- Bahwa saat membeli kios Saksi langsung ke PT Bangun Bina Persada dengan persyaratan yaitu IPK (Ijin Pemakaian Kios) yang lama dan sejumlah uang, berdasarkan arahan dari dinas;
- Bahwa masalah kios dibidang pemilik boleh, kalau kontrak juga bisa, kenapa saya bilang begitu karena kios saya bisa dijual kepada orang lain, hanya kios bukan tanahnya;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti P-18 dan P-19;
- Bahwa Saksi tinggal di tanah yang berlokasi di sebelah selatan Pasar Panorama Lembang;
- Bahwa Saksi tidak menjadi pihak dalam perkara lain;
- Bahwa Saksi adalah pengurus paguyuban;
- Bahwa benar atas nama paguyuban mengajukan perlawanan dalam perkara lain;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah persil nomor 74;
- Bahwa Saksi tahu asal persil 74 dari sertifikat, namun asalnya dari mana Saksi tidak tahu, Saksi beli dari tetangga;
- Bahwa setahu Saksi sebelumnya tidak ada pasar yang dibangun di atas lahan tersebut;
- Bahwa sebelum kebakaran pasar berada di kawasan rest area namanya Pasar Lembang hingga tahun 70-an;
- Bahwa dasar pembelian kios hanya kuitansi saja, penjual PT Bangun Bina Persada, Saksi sebagai pembeli;
- Bahwa Saksi punya kios di Pasar Panorama Lembang;
- Bahwa Saksi pernah menjual kios secara dibawah tangan;
- Bahwa setahu Saksi batas utara yaitu jalan terminal, selatan jalan kiwi/jalan kayu ambom, barat jalan Panorama, timur berbatasan dengan KPSBU;
- Bahwa alas hak yang Saksi miliki hanya berupa IPK saja;
- Bahwa PT Bangun Bina Persada membangun Pasar Panorama Lembang setelah kebakaran tahun 2015;
- Bahwa Saksi tidak tahu atas dasar apa PT Bangun Bina Persada membangun pasar Panorama Lembang;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah Ijin Mendirikan Bangunan PT Bangun Bina Persada;
- Bahwa Saksi menempati rumah di persil 74 sejak tahun 1978;

Halaman 21 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat pembuatan sertifikat hak milik ada prona program pembuatan sertifikat hak milik secara masal;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat peta persil 74;
- Bahwa Saksi tinggal di lokasi tersebut sejak tahun 1978, sepuluh tahun kemudian dibuatkan sertifikat hak milik melalui desa;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat bukti TE.2-1;
- Bahwa Persil 74 tempat Saksi tinggal sekarang berlokasi di seberang selatan Pasar Panorama Lembang;
- Bahwa ijin Pemakaian Kios dimlai sejak tahun 1978 dan diperpanjang setiap tahun ke UPTD, terakhir diperpanjang tahun 2021;
- Bahwa setahu Saksi pasar dikelola oleh PT Bangun Bina Persada sesuai arahan dari pihak pemerintah daerah, karena Saksi mendengar dari pegawai pemerintah bahwa tender dimenangkan oleh PT Bangun Bina Persada;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah peralihan dari Pemerintah Kabupaten Bandung ke Pemerintah Kabupaten Bandung Barat;
- Bahwa pada waktu awal sewa kios kepada Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Bandung;
- Bahwa untuk pembelian kios Saksi berhubungan langsung dengan PT Bangun Bina Persada, atas arahan Pemda Kabupaten Bandung Barat;
- Bahwa Saksi tidak tahu hubungan antara PT Bangun Bina Persada dengan Pemda Kabupaten Bandung Barat, Saksi pernah mendengar dari orang yang mengurus pasar bahwa tender dimenangkan oleh PT Bangun Bina Persada, dan pasar dikontrak oleh PT Bangun Bina Persada selama 15 (lima belas) tahun sejak tahun 2016;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah antara Drs. Rudi Alamsjah dengan Pemda Kabupaten Bandung Barat dan PT Bangun Bina Persada;
- Bahwa Saksi pernah menjadi saksi dalam perkara lain pada tahun 2015;
- Bahwa setahu Saksi sejak tahun 1974 pasar sudah dikelola oleh pihak Pemkab, karena di gerbang pasar ada palng bertuliskan Pasar Pemerintah Kabupaten Bandung dan ada penarikan retribusi pasar oleh pihak pemda;
- Bahwa setahu Saksi tidak pernah ada permasalahan hukum yang berkaitan dengan Pasar Panorama Lembang;
- Bahwa setahu Saksi Drs. Rudi Alamsjah adalah cucu dari Almarhum Adiwarta;
- Bahwa sebelum dibangun oleh PT Bangun Bina Persada sebelumnya pasar dibangun oleh PT Nuansa Timur Sejahtera selesai dibangun pada tahun 1993, PT Bangun Bina Sejahtera setelah peristiwa kebakaran pada tahun 2015;

Halaman 22 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



- Bahwa pada saat tahap pembangunan ada papan pengumuman pasar ini dibangun oleh PT Bangun Bina Persada;
  - Bahwa sejak tahun 2017 sudah ada arahan dari pemerintah daerah untuk booking kios ke PT Bangun Bina Persada;
  - Bahwa setahu Saksi pihak ahli waris Almarhum Adiwarta melalui pengacaranya belum pernah datang ke Pasar Panorama Lembang untuk melakukan somasi;
- Terhadap keterangan Saksi, para pihak menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **Peppen Efendi**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mulai berdagang sejak tahun 1974;
- Bahwa saat ini kios tersebut milik saksi;
- Bahwa awalnya Saksi beli kios dari perorangan namun surat-suratnya dari Mantri Pasar dibawah UPTD Kabupaten Bandung;
- Bahwa setahu Saksi arahan pihak pemda kalau membeli kios harus melalui PT Bangun Bina Persada, masalah lain Saksi tidak tahu, kata pemerintah ini kerjasama pemerintah dengan pihak swasta yaitu PT Bangun Bina Persada tetapi ada jaminan dari pemerintah daerah, bahkan sebelum pasar dibangun ada pernyataan dari Bupati Bandung Barat saat itu yaitu H. Abu Bakar bahwa pasar adalah milik pemerintah, makanya Saksi percaya;
- Bahwa selama ini belum pernah ada pihak lain yang datang untuk mempermasalahkan pasar;
- Bahwa setahu Saksi tahun 1970-an lahan pasar berupa tanah kosong;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat papan pengumuman pemilik tanah yang dipasang di lahan pasar;
- Bahwa setahu Saksi tahun 1974 pasar sudah jadi;
- Bahwa setahu Saksi pasar lama dibangun di daerah Rest Area Mandarin Lembang atas;
- Bahwa Saksi pernah melihat papan pengumuman yang bertuliskan tanah ini milik pemda tapi kapan waktunya saksi lupa;
- Bahwa tempo hari ketika Saksi sedang berjualan, ada orang lain yang berjualan kemudian karena takut sehingga Saksi lapor kemudian datang Satpol PP yang dipimpin oleh Ibu Susilawati;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti P-21;
- Bahwa Saksi tinggal dekat pasar Panorama Lembang menempati persil nomor 74;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat membeli kios Saksi langsung ke PT Bangun Bina Persada dengan persyaratan yaitu IPK (Ijin Pemakaian Kios) yang lama dan sejumlah uang, berdasarkan arahan dari dinas;
- Bahwa masalah kios dibidang pemilik boleh, kalau kontrak juga bisa, kenapa saya bilang begitu karena kios saya bisa dijual kepada orang lain, hanya kios bukan tanahnya;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti P-18 dan P-19;
- Bahwa Saksi tinggal di tanah yang berlokasi di sebelah selatan Pasar Panorama Lembang;
- Bahwa Saksi tidak menjadi pihak dalam perkara lain;
- Bahwa Saksi adalah pengurus paguyuban;
- Bahwa benar atas nama paguyuban mengajukan perlawanan dalam perkara lain;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah persil nomor 74;
- Bahwa Saksi tahu asal persil 74 dari sertifikat, namun asalnya dari mana Saksi tidak tahu, Saksi beli dari tetangga;
- Bahwa setahu Saksi sebelumnya tidak ada pasar yang dibangun di atas lahan tersebut;
- Bahwa sebelum kebakaran pasar berada di kawasan rest area namanya Pasar Lembang hingga tahun 70-an;
- Bahwa dasar pembelian kios hanya kuitansi saja, penjual PT Bangun Bina Persada, Saksi sebagai pembeli;
- Bahwa Saksi punya kios di Pasar Panorama Lembang;
- Bahwa setahu Saksi batas utara yaitu jalan terminal, selatan jalan kiwi/jalan kayu ambom, barat jalan Panorama, timur berbatasan dengan KPSBU;
- Bahwa alas hak yang Saksi miliki hanya berupa IPK saja;
- Bahwa PT Bangun Bina Persada membangun Pasar Panorama Lembang setelah kebakaran tahun 2015;
- Bahwa Saksi tidak tahu atas dasar apa PT Bangun Bina Persada membangun pasar Panorama Lembang;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah Ijin Mendirikan Bangunan PT Bangun Bina Persada;
- Bahwa Saksi menempati rumah di persil 74 sejak tahun 1978;
- Bahwa pada saat pembuatan sertifikat hak milik ada prona program pembuatan sertifikat hak milik secara masal;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat peta persil 74;

Halaman 24 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tinggal di lokasi tersebut sejak tahun 1978, sepuluh tahun kemudian dibuatkan sertifikat hak milik melalui desa;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat bukti TE.2-1;
- Bahwa Persil 74 tempat Saksi tinggal sekarang berlokasi di seberang selatan Pasar Panorama Lembang;
- Bahwa ijin Pemakaian Kios dimulai sejak tahun 1978 dan diperpanjang setiap tahun ke UPTD, terakhir diperpanjang tahun 2021;
- Bahwa setahu Saksi pasar dikelola oleh PT Bangun Bina Persada sesuai arahan dari pihak pemerintah daerah, karena Saksi mendengar dari pegawai pemerintah bahwa tender dimenangkan oleh PT Bangun Bina Persada;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah peralihan dari Pemerintah Kabupaten Bandung ke Pemerintah Kabupaten Bandung Barat;
- Bahwa pada waktu awal sewa kios kepada Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Bandung;
- Bahwa untuk pembelian kios Saksi berhubungan langsung dengan PT Bangun Bina Persada, atas arahan Pemda Kabupaten Bandung Barat;
- Bahwa Saksi tidak tahu hubungan antara PT Bangun Bina Persada dengan Pemda Kabupaten Bandung Barat, Saksi pernah mendengar dari orang yang mengurus pasar bahwa tender dimenangkan oleh PT Bangun Bina Persada, dan pasar dikontrak oleh PT Bangun Bina Persada selama 15 (lima belas) tahun sejak tahun 2016;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah antara Drs. Rudi Alamsjah dengan Pemda Kabupaten Bandung Barat dan PT Bangun Bina Persada;
- Bahwa Saksi pernah menjadi saksi dalam perkara lain pada tahun 2015;
- Bahwa setahu Saksi sejak tahun 1974 pasar sudah dikelola oleh pihak Pemkab, karena di gerbang pasar ada plang bertuliskan Pasar Pemerintah Kabupaten Bandung dan ada penarikan retribusi pasar oleh pihak pemerintah daerah;
- Bahwa setahu Saksi tidak pernah ada permasalahan hukum yang berkaitan dengan Pasar Panorama Lembang;
- Bahwa setahu Saksi Drs. Rudi Alamsjah adalah cucu dari Almarhum Adiwarta;
- Bahwa sebelum dibangun oleh PT Bangun Bina Persada sebelumnya pasar dibangun oleh PT Nuansa Timur Sejahtera selesai dibangun pada tahun 1993, PT Bangun Bina Sejahtera setelah peristiwa kebakaran pada tahun 2015;
- Bahwa pada saat tahap pembangunan ada papan pengumuman pasar ini dibangun oleh PT Bangun Bina Persada;

Halaman 25 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sejak tahun 2017 sudah ada arahan dari pemerintah daerah untuk booking kios ke PT Bangun Bina Persada;
  - Bahwa setahu Saksi pihak ahli waris Almarhum Adiwarta melalui pengacaranya belum pernah datang ke Pasar Panorama Lembang untuk melakukan somasi;
- Terhadap keterangan Saksi, para pihak menanggapinya dalam kesimpulan;
3. Saksi **Lilik Abdul Holik**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mulai berdagang sejak tahun 1992 join dengan kakak;
  - Bahwa saat ini kios tersebut milik saksi;
  - Bahwa awalnya Saksi beli kios dari perorangan namun surat-suratnya dari Mantri Pasar dibawah UPTD Kabupaten Bandung;
  - Bahwa selama ini belum pernah ada pihak lain yang datang untuk mempermasalahkan pasar, bahkan setiap tahun memperpanjang legalitas ke pihak pemda;
  - Bahwa Saksi tidak pernah melihat papan pengumuman pemilik tanah yang dipasang di lahan pasar;
  - Bahwa setahu Saksi pasar lama dibangun di daerah Rest Area Mandarin Lembang atas;
  - Bahwa Saksi pernah melihat papan pengumuman yang bertuliskan tanah ini milik pemda tapi kapan waktunya saksi lupa;
  - Bahwa Saksi pernah melihat bukti P-21;
  - Bahwa saat membeli kios Saksi langsung ke PT Bangun Bina Persada dengan persyaratan yaitu IPK (Ijin Pemakaian Kios) yang lama dan sejumlah uang, berdasarkan arahan dari dinas;
  - Bahwa Saksi tidak menjadi pihak dalam perkara lain;
  - Bahwa Saksi adalah pengurus paguyuban;
  - Bahwa benar atas nama paguyuban mengajukan perlawanan dalam perkara lain;
  - Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah persil nomor 74;
  - Bahwa setahu Saksi sebelumnya tidak ada pasar yang dibangun di atas lahan tersebut;
  - Bahwa dasar pembelian kios hanya kuitansi saja, penjual PT Bangun Bina Persada, Saksi sebagai pembeli;
  - Bahwa Saksi punya kios di Pasar Panorama Lembang;
  - Bahwa setahu Saksi batas utara yaitu jalan terminal, selatan jalan kiwi/jalan kayu ambom, barat jalan Panorama, timur berbatasan dengan KPSBU;
  - Bahwa alas hak yang Saksi miliki hanya berupa IPK saja;

Halaman 26 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa PT Bangun Bina Persada membangun Pasar Panorama Lembang setelah kebakaran tahun 2015;
  - Bahwa Saksi tidak tahu atas dasar apa PT Bangun Bina Persada membangun pasar Panorama Lembang;
  - Bahwa Saksi tidak tahu masalah Ijin Mendirikan Bangunan PT Bangun Bina Persada;
  - Bahwa Saksi belum pernah melihat bukti TE.2-1;
  - Bahwa setahu Saksi pasar dikelola oleh PT Bangun Bina Persada sesuai arahan dari pihak pemerintah daerah, karena Saksi mendengar dari pegawai pemerintah bahwa tender dimenangkan oleh PT Bangun Bina Persada;
  - Bahwa Saksi tidak tahu masalah peralihan dari Pemerintah Kabupaten Bandung ke Pemerintah Kabupaten Bandung Barat;
  - Bahwa pada waktu awal sewa kios kepada Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Bandung;
  - Bahwa untuk pembelian kios Saksi berhubungan langsung dengan PT Bangun Bina Persada, atas arahan Pemda Kabupaten Bandung Barat;
  - Bahwa Saksi tidak tahu hubungan antara PT Bangun Bina Persada dengan Pemda Kabupaten Bandung Barat, Saksi pernah mendengar dari orang yang mengurus pasar bahwa tender dimenangkan oleh PT Bangun Bina Persada, dan pasar dikontrak oleh PT Bangun Bina Persada selama 15 (lima belas) tahun sejak tahun 2016;
  - Bahwa Saksi tidak tahu masalah antara Drs. Rudi Alamsjah dengan Pemda Kabupaten Bandung Barat dan PT Bangun Bina Persada;
  - Bahwa setahu Saksi tidak pernah ada permasalahan hukum yang berkaitan dengan Pasar Panorama Lembang;
  - Bahwa setahu Saksi Drs. Rudi Alamsjah adalah cucu dari Almarhum Adiwarta;
  - Bahwa sebelum dibangun oleh PT Bangun Bina Persada sebelumnya pasar dibangun oleh PT Nuansa Timur Sejahtera selesai dibangun pada tahun 1993, PT Bangun Bina Sejahtera setelah peristiwa kebakaran pada tahun 2015;
  - Bahwa pada saat tahap pembangunan ada papan pengumuman pasar ini dibangun oleh PT Bangun Bina Persada;
  - Bahwa sejak tahun 2017 sudah ada arahan dari pemerintah daerah untuk booking kios ke PT Bangun Bina Persada;
  - Bahwa setahu Saksi pihak ahli waris Almarhum Adiwarta melalui pengacaranya belum pernah datang ke Pasar Panorama Lembang untuk melakukan somasi;
- Terhadap keterangan Saksi, para pihak menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 27 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terlawan Eksekusi I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Asli dan fotokopi Surat Bupati Bandung Barat Nomor 593/922/HUKUM tanggal 5 Agustus 2016 perihal Jawaban Somasi, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda T.I-1;
2. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 155/Pdt.G/2015/PN Blb tanggal 5 April 2017, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda T.I-2;
3. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 365/PDT/2017/PT Bdg tanggal 31 Oktober 2017, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda T.I-3;
4. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 446 PK/PDT/2020 tanggal 8 Juli 2020, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda T.I-4;
5. Asli dan fotokopi Daftar Bukti Surat Turut Tergugat IV dalam perkara Nomor 248/Pdt.G/2018/PN Blb yang diajukan oleh Kepala Desa Lembang, , pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda T.I-5;
6. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 60/PDT/2020/PT Bdg tanggal 11 Mei 2020, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TI-6;

Menimbang, bahwa seluruh fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan dengan pembandingnya sehingga masing masing bukti surat telah diberi nomor urut dan diberi tanda untuk itu, selanjutnya seluruh fotokopi surat bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Kuasa Terlawan Eksekusi I telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi **Toniman Muharam**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi tahu mengenai Pasar Lembang;
  - Bahwa setahu Saksi Pasar Lembang dibangun di atas tanah Persil 74;
  - Bahwa Saksi tahu karena ayah saksi pernah menjabat ketua RW dan saat itu ada gugatan dari pihak ahli waris Adiwarta;
  - Bahwa setahu Saksi Persil 74 seluas 25 (dua puluh lima) hektar;
  - Bahwa setahu Saksi Pasar Lembang termasuk ke dalam Persil 74;
  - Bahwa setahu Saksi Pasar Panorama Lembang seluas 2,5 hektar;
  - Bahwa Saksi tahu luas Pasar Panorama Lembang dari kepala desa yang pernah mengukur pasar tersebut;

Halaman 28 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi yang membangun Pasar Panorama Lembang adalah PT Bangun Bina Persada, sebelumnya dikelola oleh PT Nuansa;
- Bahwa setahu Saksi batas Pasar Panorama Lembang yaitu utara berbatasan dengan jalan desa, barat berbatasan dengan Jalan Panorama, timur berbatasan dengan selokan termasuk KPSBU;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya eksekusi dari media berkaitan dengan gugatan oleh ahli waris Adiwarta terhadap Pemda;
- Bahwa setahu Saksi paguyuban ada dua yaitu IKAPI dan Paguyuban yang mewakili pedagang karena banyak teman-teman saksi yang berprofesi sebagai pedagang;
- Bahwa setahu Saksi batas Persil 74 sebelah timur berbatasan dengan Sesko AU, selatan berbatasan dengan Jalan Repelita IV hingga Jalan Cijeruk;
- Bahwa menurut Saksi peta dimaksud salah karena Jalan Adiwarta tidak berbatasan langsung dengan Pasar Panorama Lembang karena saat itu jalan dimaksud belum ada nama, maka nama Adiwarta diabadikan sebagai nama jalan;
- Bahwa menurut informasi rekan pedagang, ijin pemakaian kios didapat dengan cara membeli ke PT Bangun Bina Persada;
- Bahwa setahu Saksi pada jaman bapak Saksi ketika pasar mau dibangun, pihak PT Nuansa dan pihak pemda sowan ke pihak ahli waris untuk pamitan karena ceritanya waktu itu pemda pinjam;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai surat pinjam meminjam antara pihak ahli waris dan pihak pemda;
- Bahwa berdasarkan cerita orang tua Saksi yang diukur oleh pihak desa, pada saat itu salah satunya tanah Pasar Panorama Lembang yang berada di wilayah RW 14 termasuk ke dalam persil 74;
- Bahwa setahu Saksi pada waktu pasar dikelola oleh PT Nuansa tidak ada komplain dari pihak ahli waris;
- Bahwa Saksi tinggal dan membuka usaha bengkel di sebelah selatan Pasar Panorama Lembang;
- Bahwa Saksi tinggal di lokasi tersebut sejak tahun 1980 dan saat itu pasar sudah ada;
- Bahwa orang tua Saksi menjabat ketua RW sejak tahun 1984;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai gugatan yang diajukan oleh ahli waris;
- Bahwa usia saksi pada tahun 1980 sekitar 13 tahun;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat persil 74 di desa;

Halaman 29 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi pengukuran saat itu untuk kepentingan pengukuran tanah desa;
- Bahwa setahu Saksi pengukuran dimaksud untuk kepentingan tanah desa, saksi tahu melihat dari peta yang ada di kantor desa, saksi tidak hadir saat pengukuran, Saksi tidak tahu siapa yang mengukur dan siapa saja yang hadir saat pengukuran;
- Bahwa peta desa dimaksud adalah persil 74 secara keseluruhan bukan hanya pasar;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya gugatan dari media sosial sekitar 2-3 tahun ke belakang;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut adalah milik Adiwarta berdasarkan C desa dan masalah mulai muncul sekitar tahun 1998 sejak adanya plang "Tanah Milik Pemda", pihak ahli waris menanyakan kenapa ada plang dimaksud, lalu timbul gugatan, penggugatnya ahli waris Adiwarta dan tergugatnya pihak Pemda namun kapan diajukan gugatan Saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu Saksi gugatan dimenangkan oleh pihak ahli waris Adiwarta;
- Bahwa gugatan dimaksud adalah pada tahun 2015;
- Bahwa setahu Saksi tanah yang berukuran dibawah 500 meter dihibahkan oleh pihak ahli waris Adiwarta kepada masyarakat karena sudah dikuasai oleh masyarakat, mengenai dasarnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu Saksi ada tanah yang dihibahkan kepada Kinder (Panti Asuhan);
- Bahwa setahu Saksi pada saat dikelola PT Nuansa KPSBU merupakan bagian dari pasar tapi sekarang menjadi terpisah, kemudian waktu Pasar Panorama KPSBU tidak ada, saat itu hanya ada KUD, selanjutnya pada waktu dikelola PT Nuansa mulai ada KPSBU dan sejak dikelola oleh PT Bangun Bina Persada KPSBU menjadi tambah gede;
- Bahwa dulu KPSBU termasuk bagian dari Pasar Panorama Lembang;
- Bahwa setahu Saksi Jalan Adiwarta berjarak sekitar 500 meter;
- Bahwa Saksi mengetahui KPSBU merupakan bagian dari Persil 74 dari peta desa;
- Bahwa setahu Saksi perkara ini perkara gugatan perusahaan terhadap pemilik tanah dan saksi merasa aneh;
- Bahwa Saksi hadir untuk meluruskan masalah dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi kenal dengan Rudi Alamsjah dari sejak tahun 1980;
- Bahwa Saksi tidak ada kepentingan dalam perkara ini;
- Bahwa setahu Saksi dasar silaturahmi karena mengakui jika tanah tersebut tanah milik ahli waris Adiwarta;

Halaman 30 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa masalah sewa Saksi tidak tahu, setahu Saksi hanya silaturahmi;
- bahwa sekitar tahun 1967 Saksi bersama keluarga tinggal di daerah Gegerkalong kemudian pada tahun 1980 Saksi bersama keluarga mulai menetap di daerah Lembang, saat itu Saksi masih kelas 6 SD dan berteman dengan Rudi Alamsjah;
- Bahwa awalnya nama jalan dimaksud tidak ada namanya lalu diberikan nama Jalan Adiwarta untuk mengabadikan nama pemberi tanah atas ide dan persetujuan tokoh-tokoh RW 04 termasuk bapak saksi;
- Bahwa Saksi tidak faham jika harus menunjukkan objek sengketa berdasarkan bukti T2-1;
- Bahwa setahu Saksi pada tahun 1980 ada plang bertuliskan "Pasar Lembang" tidak ada tulisan Tanah Milik Pemda;
- Bahwa setahu Saksi Ijin Pemakaian Kios diajukan kepada dinas pasar bukan kepada ahli waris;
- Bahwa setahu Saksi tidak pernah ada peralihan untuk ijin pemakaian kios kepada pihak lain;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya silaturahmi pihak PT Nuansa dan pihak pemda beserta tokoh-tokoh pasar ke pihak ahli waris dimaksud berdasarkan cerita orang tua, setahu Saksi pertemuan saat itu membahas masalah pembangunan pasar bukan untuk menyelesaikan masalah kepemilikan tanah;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah hibah pihak ahli waris kepada pihak pemda, setahu Saksi adanya hibah kepada masyarakat berdasarkan informasi di surat kabar;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti T2-12, T2-13 dan T2-14;
- Bahwa setahu Saksi di lokasi pasar tersebut terjadi tiga kali kebakaran;
- Bahwa setahu Saksi tidak ada pihak lain yang merenovasi pasar selain pihak pemda;

Terhadap keterangan Saksi, para pihak menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **Nana Sumarna**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu Pasar Panorama Lembang;
- Bahwa Saksi pernah menggarap lahan tanah yang sekarang dijadikan Pasar Panorama Lembang pada tahun 1968;
- Bahwa Saksi bersama orang tua menggarap lahan tersebut atas suruhan Ibu Alti istri dari Almarhum Adiwarta;
- Bahwa lahan tersebut ditanami tanaman sayuran;

Halaman 31 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menggarap lahan tersebut bersama orang tua dan ahli waris yang lain;
- Bahwa jumlah orang yang menggarap lahan tersebut Saksi lupa;
- Bahwa Saksi menggarap lahan tersebut selama sekitar 3 (tiga) tahun;
- Bahwa tempat tinggal Saksi berjarak sekitar tiga kilometer dari pasar;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Pasar Panorama lembang dibangun, setahu pasar yang dulu ada di sebelah barat pasar yang sekarang;
- Bahwa Saksi tidak tahu peristiwa kebakaran pasar, setahu Saksi pasar pindah ke lokasi pasar yang sekarang;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai surat-surat yang berhubungan dengan lahan tersebut, setahu Saksi lahan tersebut termasuk persil 74 karena ditunjukkan oleh ahli waris, mengenai luas lahan Saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu Saksi batas garapan lahan yang digarap saat itu yaitu barat berbatasan dengan Jalan Panorama, utara berbatasan dengan lapangan sepak bola, timur berbatasan dengan Asrama AURI, selatan berbatasan dengan Jalan Kayu Ambon;
- Bahwa orang tua Saksi adalah pekerja yang bekerja pada keluarga ahli waris;
- Bahwa setelah Saksi berhenti menggarap, lahan tersebut berubah menjadi pasar tetapi sebagian lahan kosong masih ada yang digarap oleh orang lain;
- Bahwa setahu Saksi lahan tersebut dikelola oleh ibu Alti bersama dengan keluarganya yang lain;
- Bahwa hasil panen diserahkan kepada Ibu Alti;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas garapan karena Saksi dibayar harian;
- Bahwa setahu Saksi lahan tersebut milik ahli waris;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membangun pasar tersebut;
- Bahwa Saksi melihat kondisi pasar sekarang sudah berubah berbeda dengan kondisi pasar yang dulu;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat plang yang bertuliskan "Tanah ini Milik Pemda";
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat ada plang bertuliskan "Tanah Ini Milik Adiwarta";
- Bahwa Saksi berusia 12 (dua belas) tahun saat ikut orang tua menggarap lahan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu cikal bakal berdirinya Pasar Panorama Lembang;
- Bahwa pada tahun 1968 lahan yang sekarang dibangun pasar masih lahan kosong berupa kebun;
- Bahwa lokasi lahan yang Saksi garap yaitu bagian selatan pasar;

Halaman 32 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengerti peta;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar pihak ahli waris membangun pasar;
- Bahwa Saksi mengetahui pemilik tanah berdasarkan pengakuan pihak ahli waris;

Terhadap keterangan Saksi, para pihak menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi **Asep Cahyadinata**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu Pasar Panorama Lembang;
- Bahwa Saksi tinggal di Desa Cikole Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung Barat;
- Bahwa Saksi mengetahui persil 74 dari obrolan dengan ahli waris Adiwarta yang menerangkan Pasar Panorama Lembang termasuk di dalamnya dan adanya putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 990 Tahun 1953;
- Bahwa setahu Saksi batas-batas persil 74 yaitu utara berbatasan dengan jalan desa, selatan berbatasan dengan Jalan Kiwi, timur berbatasan dengan KPSBU, barat berbatasan dengan Jalan Panorama;
- Bahwa setahu Saksi Ahli Waris Adiwarta diantaranya yaitu Ibu Imas, Ibu Nenny (Alm), Bapak Aat, H. Rudi Alamsjah, Bapak Deni, selain itu ada Ibu Ai Rokayah, Dodi Masdi (Alm) dan Agus Setiawan;
- Bahwa seingat Saksi pasar lembang yang pertama berada di sebelah barat;
- Bahwa setahu Saksi pasar pindah karena kebakaran;
- Bahwa Saksi mendengar dari Ahli Waris Adiwarta Pasar Panorama Lembang termasuk tanah miliknya dalam Persil 74, kemudian Saksi diperlihatkan putusan Nomor 990 Tahun 1953;
- Bahwa pada sekitar tahun 1986 waktu itu orang tua Saksi sebagai kuasa hukum Ahli Waris Adiwarta bertemu dengan lurah-lurah yang ada di daerah Lembang, Saksi melihat ada catatan;
- Bahwa pada saat itu Saksi menjadi sopir dan asisten orang tua sehingga Saksi selalu dibawa dan Saksi mengetahui obrolan-obrolan orang tua Saksi;
- Bahwa Saksi tidak ada dokumentasi terkait surat-surat persil 74, Saksi hanya melihat dan mendengar obrolan saja;
- Bahwa setahu Saksi Pasar Panorama Lembang sekarang dikelola oleh PT Bangun Bina Persada;
- Bahwa Saksi tidak tahu kerja sama antara PT Bangun Bina Persada dengan pihak lain;

Halaman 33 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekitar tahun 1980 Saksi mulai mengantar orang tua menemui ahli waris dan pihak desa, terakhir Saksi mengantar orang tua ke Lembang pada saat orang tua meninggal dunia pada tahun 1995;
- Bahwa Saksi mengetahui putusan Nomor 990 Tahun 1953 karena Saksi sering disuruh membereskan meja kerja bapak Saksi, Saksi melihat di meja kerja bapak saksi banyak putusan-putusan yang beliau tangani diantaranya yang menyangkut tanah-tanah eks Adiwarta, Saksi sempat membacanya;
- Bahwa Ahli Waris yang sering ngobrol dengan Saksi yaitu H. Rudi Alamsjah sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi lahir pada tahun 1960;
- Bahwa seingat Saksi pasar mulai dibangun sekitar tahun 1971 dan tahun 1972;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membangun pasar tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang berjualan di pasar tersebut dan kapan pasar tersebut diresmikan;
- Bahwa setahu Saksi pihak Ahli Waris Adiwarta tidak pernah bercerita tentang siapa yang membangun pasar, seingat Saksi pasar yang pertama dibangun pada waktu Saksi masih kecil kemudian pada waktu dikelola oleh PT Nuansa Saksi sekolah di Bandung dan pindah ke Lembang pada tahun 2004, sehingga Saksi tidak mengetahui perkembangan pasar;
- Bahwa Saksi tidak membawa bukti putusan Nomor 990 Tahun 1953;
- Bahwa jarak antara tempat tinggal Saksi dengan Pasar Panorama Lembang sekitar 3 kilometer;
- Bahwa Saksi pernah melihat plang bertuliskan "Tanah Milik Pemda Kabupaten Bandung" tapi mengenai waktunya Saksi lupa, setahu Saksi saat itu pasar masih dikelola oleh PT Nuansa;
- Bahwa tahun 1986 Saksi sering mengantar orang tua dan mengantar surat-surat ke desa;
- Bahwa menurut informasi pedagang membayar sewa kios kepada PT Bangun Bina Persada;
- Bahwa Saksi tidak tahu kerja sama antara PT Bangun Bina Persada dengan pihak pemerintah daerah;
- Bahwa Saksi tidak tahu pasti kapan PT Bangun Bina Persada membangun Pasar Panorama Lembang;
- Bahwa Saksi tidak faham jika harus menunjukkan persil 74 berdasarkan bukti Te-2.1, kalau di lapangan Saksi bisa tunjukkan;

Halaman 34 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi menurut putusan Nomor 990 tahun 1953 luas tanah persil 1974 sekitar 25 hektar 645 meter persegi dan Pasar Panorama Lembang termasuk di dalamnya;
- Bahwa Saksi masih berhubungan dengan H. Rudi Alamsjah karena kantor tempat Saksi bekerja melewati rumah H. Rudi Alamsjah dan hubungan antara Saksi dengan H. Rudi Alamsjah sudah seperti keluarga sendiri;
- Bahwa setahu Saksi Alm Adiwarta bekerja di PT Baru Adjak;
- Bahwa Saksi tidak tahu pasti apakah putusan Nomor 990 Tahun 1953 sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Bahwa seingat Saksi lahan yang sekarang dijadikan pasar dulu digarap oleh Ibu Alti (istri Alm Adiwarta) dan mantunya yang bernama Pak Rohendi serta ada penggarap lain yang Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi melihat kondisi lahan yang sekarang dijadikan pasar pada tahun 1968 berupa tanah kosong yang digarap oleh Ibu Alti (istri Alm Adiwarta), kemudian tahun 1971-1972 sudah ada perubahan, lahan dimaksud sudah menjadi pasar besar walaupun bangunan masih sederhana, waktu itu Saksi sekolah SMP di depan pasar tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah pihak ahli waris Adiwarta meminjamkan atau menyewakan lahan pasar dimaksud;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang keberatan pihak ahli waris Adiwarta terhadap pembangunan pasar;
- Bahwa seingat Saksi pasar pindah ke lokasi yang sekarang pada sekitar tahun 1971-1972;
- Bahwa setahu Saksi pasar pernah terjadi kebakaran namun waktunya Saksi lupa;
- Bahwa setahu Saksi gugatan pengelola pasar diajukan pada saat pasar dikelola oleh PT Bangun Bina Persada;
- Bahwa Saksi tidak tahu pengelola pasar yang lama;
- Bahwa pada waktu SMP Saksi tidak mengetahui adanya plang bertuliskan Pasar Milik Pemda;

Terhadap keterangan Saksi, para pihak menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Terlawan Eksekusi II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

- Asli dan fotokopi Peta Situasi Bekas Hak Agraris Eigondom Adiwarta-HGU PT Baru Ajak-Instansi Pemerintah dibuat di Bandung pada tanggal 17 Maret 1984 atas nama Gubernur KDH Tk I Provinsi Jawa Barat dan ditandatangani oleh

Halaman 35 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Sub DIT Pendaftaran Tanah, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TE.2-1;

- Asli dan fotokopi Gambar Tanah Ex Hak Adiwarta dan Tanah Negara Ex Hak Barat (Ex RVE NV Baruadjak) yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Bupati Kabupaten Bandung R. Lily Soemantri tanggal 10 April 1972, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TE.2-2;
- Fotokopi dari fotokopi Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.SK.38/DDA/1969 tanggal 1 Agustus 1969 perihal penyelesaian peruntukan/penggunaan tanah-tanah ex Adiwarta, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TE.2-3;
- Asli dan fotokopi Surat Keputusan Gubernur Propinsi Djawa Barat Nomor 255/B.XII/KTT/Pem/SK/1970 tanggal 9 Desember 1970 perihal Peruntukan/penggunaan tanah hak milik/eigendom ex. Adiwarta, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TE.2-4;
- Asli dan fotokopi Surat Gubernur Propinsi Jawa Barat Nomor 4221/PM 130-Pem/78 tanggal perihal Penyelesaian tanah ex hak Adiwarta i.c. N.V. Baruadjak di Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TE.2-5;
- Asli dan fotokopi Surat Gubernur Provinsi Jawa Barat Nomor 593.4/4437/Pem.Um perihal Masalah Tanah Bekas Hak Agraris Eigendom atas nama Adiwarta dan Tanah Hak Guna Usaha atas nama PT Baruadjak terletak di Lembang Kabupaten DT II Bandung tanggal 26 Mei 1984, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TE.2-6;
- Asli dan fotokopi Berita Acara Serah Terima Pemindahtanganan Nomor 030/912/Aset ditandatangani oleh Bupati Kabupaten Bandung dan Bupati Kabupaten Bandung Barat, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TE.2-7;
- Asli dan fotokopi Salinan Akta Nomor 3 tanggal 15 Juli 2016 Perjanjian Kerjasama Pembangunan, Pengelolaan dan Penyerahan (Bangun Guna Serah) Pasar Panorama Lembang antara Pemerintah Kabupaten Bandung Barat dengan PT Bangunbina Persada, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TE.2-8;
- Asli dan fotokopi Peta Bidang Tanah Nomor 2351/2016 Desa Lembang Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung Barat luas 21.830 m<sup>2</sup> , pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TE.2-9;
- Asli dan fotokopi Kartu Inventaris Barang Kabupaten Bandung Barat yang ditandatangani oleh Kepala Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Bandung Barat pada tanggal 31 Desember 2020, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TE.2-10;

Halaman 36 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak Nomor 030/1641/2020 dibuat oleh Sekretaris Daerah Kabupaten Bandung Barat, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TE.2-11;
- Asli dan fotokopi Surat Keterangan Nomor 593/PATED-02/I/2021 tanggal 12 Januari 2021 yang ditandatangani oleh Kepala Desa Lembang, pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TE.2-12;
- Asli dan fotokopi Surat Kepala Desa Lembang Nomor 141.1/05/Pem yang ditujukan kepada Bupati Bandung Barat tanggal 25 Januari 2021, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TE.2-13;
- Fotokopi dari fotokopi Surat Panggilan Teguran Nomor 4/Pdt.Eks/PUT/2021/PN Blb, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TE.2-14;
- Fotokopi dari fotokopi Daftar Aset yang dihapuskan/diserahkan dari Pemerintah Kabupaten Bandung ke Pemerintah Kabupaten Bandung Barat, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TE.2-15;
- Fotokopi dari fotokopi Daftar Aset Tetap yang diserahkan ke Pemerintah Kabupaten Bandung Barat pada Dinas Koperasi UKM, Perindustrian dan Perdagangan, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TE.2-16;
- Fotokopi dari fotokopi Laporan Hasil Pelaksanaan Inventarisasi dan Pengukuran Rincikan atas kasus tanah Ex. Milik/A.E. Adiwarta HGU PT Baruajak dan Instansi Pemerintah yang disusun oleh Team Khusus Agraria Provinsi Daerah TK I Jawa Barat pada tahun 1985/1986, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TE.2-17;
- Asli dan fotokopi Undangan Peresmian Pasar Raya Panorama Lembang Kabupaten Daerah TK II Bandung dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bandung kepada tokoh masyarakat pedagang di Lembang yang akan diresmikan oleh Gubernur KDH TK I Jawa Barat pada tanggal 7 Desember 1993, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TE.2-18;
- Fotokopi dari fotokopi Daftar dan Rekapitulasi Koreksi dan Mutasi Aset yang diserahkan dari Pemerintah Kabupaten Bandung ke Pemerintah Kabupaten Bandung Barat, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TE.2-19;
- Fotokopi dari fotokopi Rekapitulasi Daftar Aset Tetap yang diserahkan ke Kabupaten Bandung Barat ditandatangani oleh Bupati Kabupaten Bandung tentang Penghapusan Barang Milik Pemerintah Kabupaten Bandung yang diserahkan dari Pemerintah Kabupaten Bandung kepada Pemerintah Kabupaten Bandung Barat Tahun Anggaran 2010, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TE.2-20;
- Fotokopi dari fotokopi Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Bandung Nomor 9 Tahun 2010 Tentang Persetujuan DPRD Kabupaten

Halaman 37 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung Terhadap Asset Yang Dihapuskan Atau Diserahkan Dari Pemerintah Kabupaten Bandung Ke Pemerintah Kabupaten Bandung Barat, pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TE.2-21;

- Fotokopi dari fotokopi Surat Keputusan Bupati Bandung Barat Nomor 188.45/Kep.330-DisperindagkopUMKM/2016 tanggal 14 Juni 2016 tentang Penetapan Pemenang Pengadaan Badan Usaha Mitra Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Pasar Panorama Lembang, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TE 2-22;
- Fotokopi dari fotokopi Surat keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 188.4/Kep.018-HK/DPRD/2016 tanggal 30 Juni 2016 tentang Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Bandung Barat Terhadap Perjanjian Kerja Sama Bangun Guna Serah antara Pemerintah Kabupaten Bandung Barat dengan PT Bangun Bina Persada tentang Pembangunan dan Pengelolaan Pasar Panorama Lembang, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TE 2-23;
- Fotokopi dari fotokopi Surat Bupati Bandung Barat Nomor 027/681/DISPERINDAG tanggal 16 Juni 2016 kepada PT Bangun Bina Persada perihal Penunjukan Pemenang Mitra Kerja Sama Pembangunan dan Pengelolaan Pasar Panorama Lembang, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TE 2-24;

Menimbang bahwa seluruh fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan dengan pembandingnya sehingga masing masing bukti surat telah diberi nomor urut dan diberi tanda untuk itu, selanjutnya seluruh fotokopi surat bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Terlawan Eksekusi II telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi **Ricky Riyadi**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi hadir dan mengetahui pada saat penandatanganan kerja sama antara PT Bangun Bina Persada dan Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat;
  - Bahwa yang hadir pada saat acara dimaksud yaitu Bupati yang saat itu dijabat oleh H. Abu Bakar (Alm), Direktur Utama PT Bangun Bina Persada, Notaris Ibu Tatti Muktiati dan disaksikan oleh OPD (Organisasi Perangkat Dinas) yang terkait pembangunan Pasar Panorama Lembang;
  - Bahwa penandatanganan perjanjian kerja sama tersebut di hadapan Notaris Tatti Muktiati;
  - Bahwa akta perjanjian tersebut langsung diregistrasi;

Halaman 38 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi akta dimaksud nomor 3 tanggal 15 Juli 2016;
- Bahwa benar bukti Te-2.8 adalah akta perjanjian kerja sama antara Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat dengan pihak PT Bangun Bina Persada;
- Bahwa sebelumnya ada proses lelang kerja sama investasi yang terbuka, diawali dengan pengumuman di surat kabar harian nasional kemudian yang mengikuti tender ada 5 perusahaan, kemudian sesuai proses lelang yang sudah ditentukan aturannya oleh LKPP dan yang muncul sebagai pemenang yaitu PT Bangun Bina Persada;
- Bahwa penetapan PT Bangun Bina Persada sebagai pemenang lelang ada penetapan yang dikeluarkan oleh Bupati sebagai penanggung jawab kegiatan;
- Bahwa ada kontribusi yang diberikan oleh PT Bangun Bina Persada kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat dan hal tersebut dirinci dalam perjanjian kerja sama dimaksud selama 15 (lima belas) tahun, setiap tahun PT Bangun Bina Persada memberikan kontribusi berupa uang yang langsung diserahkan ke kas daerah;
- Bahwa setahu Saksi sampai saat ini PT Bangun Bina Persada telah memberikan kontribusi yang langsung disetorkan ke kas daerah sejumlah Rp6.001.913.500,00 (enam milyar satu juta sembilan ratus tiga belas ribu lima ratus rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui adanya gugatan terhadap Pasar Panorama Lembang antara Rudi Alamsjah melawan Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat yang melibatkan PT Bangun Bina Persada;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya gugatan antara pihak Ahli Waris Adiwarta dengan pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat;
- Bahwa Saksi mengetahui isi perjanjian dimaksud;
- Bahwa hak dan kewajiban tercantum dalam perjanjian dimaksud;
- Bahwa tidak ada kewajiban bagi pemerintah daerah untuk menerbitkan Hak Guna Bangunan;
- Bahwa benar tanda tangan Bupati dalam bukti TI-1, kop suratnya benar;
- Bahwa setahu Saksi PT Bangun Bina Persada memiliki Ijin Mendirikan Bangunan namun kapan diterbitkannya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi mendengar Ijin Mendirikan Bangunan dari berita;
- Bahwa penandatanganan perjanjian kerja sama tersebut dilaksanakan di Hotel Arya Duta atas kesepakatan kedua belah pihak?
- Bahwa Saksi bukan sebagai saksi dalam perjanjian kerja sama dimaksud, Saksi hanya menyaksikan saja;

Halaman 39 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



- Bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat memilih PT Bangun Bina Persada sebagai pemenang lelang berdasarkan lelang terbuka yang sudah sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan oleh LKPP;
- Bahwa ketentuan yang wajib dipenuhi oleh peserta lelang yaitu punya uang dan pengalaman;
- Bahwa setahu Saksi foto pasar dimaksud sebelum Pasar Panorama Lembang dibangun oleh PT Bangun Bina Persada?
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang memasang plang dan membangun pasar dimaksud;
- Bahwa pada saat penandatanganan perjanjian kerja sama dimaksud Saksi sudah bekerja di Dinas Perindustrian dan Perdagangan selama 6 (enam) tahun;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membangun Pasar Panorama Lembang sebelum dikelola oleh PT Bangun Bina Persada;
- Bahwa sesuai dengan persyaratan yang ditentukan bahwa syarat utama untuk mengikuti lelang yaitu pertama harus menunjukkan ada laporan dari akuntan public keuangan selama 3 (tiga) tahun berturut-turut, kemudian kedua dari sisi pengalaman harus melampirkan tanda bukti bahwa ia membangun dan mengelola jadi bukan hanya membangun saja tetapi membangun dan mengelola pasar;
- Bahwa Saksi tidak tahu proses pembangunan Pasar Panorama Lembang karena Saksi sudah tidak bertugas di Dinas Perindustrian dan Perdagangan;
- Bahwa setelah ditetapkan sebagai pemenang lelang, pasar tidak langsung dibangun tetapi harus melalui perjanjian kerja sama terlebih dahulu;
- Bahwa hak dan kewajiban para pihak tercantum dalam perjanjian kerjasama sama;
- Bahwa pada saat pengumuman pemenang lelang tidak ada keberatan dari pihak lain;
- Bahwa setahu Saksi pada saat pembangunan pasar tidak ada keberatan dari pihak lain;
- Bahwa setahu Saksi tidak pernah ada complain dari para pedagang terhadap pembayaran sewa kios kepada PT Bangun Bina Persada;
- Bahwa Saksi mengetahui surat ijin sewa kios dimaksud yang dikeluarkan oleh Disperindag yang berlaku sampai dengan tahun 2031;
- Bahwa Saksi bertugas pada Dinas Perindustrian dan Perdagangan sejak tahun 2009 sampai dengan tahun 2017;
- Bahwa jabatan terakhir Saksi adalah sebagai kepala bidang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi, pasar tersebut terjadi beberapa kali kebakaran namun waktunya Saksi lupa, setelah kebakaran kondisi pasar sangat memprihatinkan, program revitalisasi pasar sudah ada sejak lama sebelum pembangunan Pasar Panorama Lembang;
  - Bahwa Saksi tidak tahu adanya keberatan pihak lain yang ditujukan kepada LKPP setelah adanya penetapan pemenang lelang;
  - Bahwa setelah ditetapkan sebagai pemenang lelang kemudian dilakukan pembahasan mengenai hak dan kewajiban para pihak sekitar 2 (dua) bulan sebelum penandatanganan perjanjian kerja sama;
  - Bahwa pada saat dilakukan penandatanganan perjanjian kerja sama tidak ada keberatan dari pihak lain;
  - Bahwa Saksi tidak tahu masalah gugatan terhadap kepemilikan tanah Pasar Panorama Lembang karena ditangani oleh bagian hukum;
  - Bahwa setahu Saksi mulai ada masalah setelah pembangunan pasar;
  - Bahwa pada saat dilakukan penandatanganan perjanjian kerja sama tidak ada demo dari masyarakat;
  - Setahu Saksi tidak ada perubahan dalam surat perjanjian kerja sama tersebut;
- Terhadap keterangan Saksi, para pihak menanggapi dalam kesimpulan;
2. Saksi **Dadan Priatna**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa benar perjanjian kerja sama antara Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat dengan PT Bangun Bina Persada tercatat di Kantor Notaris Tatti Muktiati;
  - Bahwa jangka waktu perjanjian kerja sama dimaksud selama 15 (lima belas) tahun dihitung sejak penandatanganan akta itu;
  - Bahwa yang menjadi objek dalam perjanjian kerja sama dimaksud yaitu Pasar Panorama Lembang;
  - Bahwa yang menandatangani perjanjian kerja sama yaitu pihak pertama Pak Abu Bakar sebagai Bupati dan pihak kedua Direktur Utama PT Bangun Bina Persada Bangun Bina Persada;
  - Bahwa Saksi tidak hadir pada saat penandatanganan perjanjian kerja sama tersebut;
  - Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena waktu itu Ibu Notaris berangkat dan pulang membawa surat perjanjian kerja sama yang sudah ditandatangani oleh para pihak, kemudian kami diperintahkan untuk membuat Salinan akta;

Halaman 41 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu penandatanganan dilakukan dihadapan Notaris, setahu Saksi Notaris yang membawanya;
- Bahwa seingat Saksi dalam perjanjian kerja sama tersebut diatur masalah spesifikasi bangunan, cara pembayaran, bagi hasil keuntungan;
- Bahwa masalah hak dan kewajiban secara prinsip merupakan hal biasa dalam suatu perjanjian, setahu Saksi ada kurun waktu cicilan dan bagi hasil, Saksi tidak baca secara detail seluruhnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya addendum dalam perjanjian kerja sama dimaksud;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah Ijin Mendirikan Bangunan dalam perjanjian kerja sama dimaksud;
- Bahwa hal yang harus dilakukan pemeriksaan yaitu mengenai keabsahannya, misalnya apakah KTP sesuai atau tidak, kedua ia sebagai apa, kalau sebagai Bupati harus ada surat keputusannya, dasar keabsahan kepemilikannya, pihak kedua juga harus diperiksa apakah akta pendirian perusahaannya ada atau tidak, setelah itu apa yang dituangkan dalam perjanjian;
- Bahwa mengenai surat keputusan pemenang lelang kami tidak periksa secara detail;
- Bahwa setahu Saksi Ibu Notaris Tatti Muktiati menderita vertigo dan pendengarannya terganggu;
- Bahwa Saksi tidak ikut sebagai saksi yang menandatangani perjanjian kerja sama dimaksud;
- Bahwa Perjanjian Kerja Sama dimaksud yaitu Akta Nomor 3 antara Bupati Bandung Barat dengan Tuan Yodin sebagai Direktur Utama dibuktikan dengan Akta Pendirian Perusahaan PT Bangun Bina Persada;
- Bahwa kami menanyakan kepada para mengenai identitas seperti nama, umur dan sebagainya apakah sudah sesuai atau tidak, kalau dasar hukum untuk perusahaan apakah benar ia sebagai direktur dan kami minta segala sesuatu yang berkaitan dengan perusahaan, kalau pihak pemda dasar kepemilikan harus jelas;
- Bahwa saat itu pihak pemda memberikan surat berupa Surat Keputusan Bupati Kabupaten Bandung berhubungan dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kabupaten Bandung Barat, ada klausul penyerahan asset Kabupaten Bandung yang diserahkan kepada pihak Kabupaten Bandung Barat termasuk salah satunya Pasar Panorama Lembang;
- Dokumen surat yang diserahkan kepada Notaris berupa fotokopi namun aslinya diperlihatkan;

Halaman 42 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa surat keputusan Bupati tersebut merupakan dasar hukum bagi pemda terhadap kepemilikan pasar tersebut;
- Bahwa dasar PT Bangun Bina Persada menandatangani perjanjian kerja sama adalah karena sebagai pemenang lelang;
- Bahwa kami hanya membuat perjanjian kerja sama mengenai masalah perijinan Saksi tidak tahu karena merupakan kewenangan pihak pemda;
- Bahwa untuk perjanjian kami hanya memperbaiki masalah kata-kata yang dituangkan dalam perjanjian, mengenai isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak kami tidak berhak mengubahnya, secara administrasi memenuhi syarat karena kedua belah pihak sudah setuju;
- Bahwa Notaris Ibu Tatti Muktiati juga sebagai PPAT;
- Bahwa setahu Saksi Notaris Tatti Muktiati bukan notaris bank, siapapun klien yang datang bisa dilayani;
- Bahwa judulnya adalah perjanjian kerja sama namun di halaman terakhir disebutkan demikian akta ini dibuat .....dengan saksi-saksi.....(bukti Te-2.8);
- Bahwa salinan perjanjian kerja sama diserahkan kepada masing-masing pihak;
- Bahwa setahu Saksi tidak ada keberatan dari para pihak terhadap perjanjian kerja sama tersebut bahkan sampai Saksi berhenti bekerja di kantor notaris tersebut pada tahun 2018;
- Bahwa setahu Saksi pada halaman terakhir salinan perjanjian tersebut ada tanda tangan notaris, tidak ada tanda tangan para pihak;
- Bahwa setahu Saksi pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat dan PT Bangun Bina Persada datang satu kali pada sekitar bulan Juli 2016 untuk menyerahkan draft perjanjian kerja sama;
- Bahwa yang datang saat itu yang datang yaitu Kepala Dinas Perindustrian dan Perdagangan dan dari pihak PT Bangun Bina Persada;
- Bahwa draft perjanjian kerja sama sudah jadi Saksi hanya baca untuk meneliti keabsahan menurut jabatannya masing-masing dan dasar hukum untuk perjanjian kerja sama tersebut;
- Bahwa setahu Saksi tidak ada perubahan terhadap draft tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan penandatanganan dilakukan, setahu Saksi antara 2-3 hari perjanjian kerja sama dimaksud sudah ditandatangani;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah gugatan pada tahun 2019;
- Bahwa setahu Saksi masalah gugatan Ahli Waris Adiwarta terhadap sekolah karena Pak Rudi Alamsjah salah satu klien di kantor notaris Ibu Tatti Muktiati, tidak ada kaitannya dengan perkara ini;

Halaman 43 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa seingat Saksi pada tahun 2016 Pak Rudi Alamsjah sudah menjadi klien di kantor notaris Ibu Tatti Muktiati;
- Bahwa seingat Saksi sebelum perjanjian kerja sama pernah bertemu dengan Pak Rudi Alamsjah tapi bulannya Saksi tidak ingat;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar adanya masalah gesekan baik dari cerita Notaris maupun cerita Pak Rudi Alamsjah sendiri, setahu Saksi masalah tanah Ahli Waris Adiwarta banyak tapi Saksi tidak tahu dengan pihak siapa;
- Bahwa yang Saksi ketahui waktu itu dari orang Dinas perindustrian dan perdagangan menerangkan bahwa PT Bangun Bina Persada adalah pemenang tender Pasar Panorama Lembang, mengenai proses lelang Saksi tidak tahu;
- Bahwa pada saat penyerahan draft perjanjian kerja sama pihak PT Bangun Bina Persada belum menyerahkan surat keputusan pemenang lelang;
- Bahwa semua persyaratan dokumen dimaksud dibawa pada saat penyerahan draft perjanjian kerja sama karena sebagai dasar dari perjanjian kerja sama tersebut;

Terhadap keterangan Saksi, para pihak menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa untuk kepastian dan kejelasan tanah obyek sengketa, pada tanggal 21 Mei 2021, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah obyek sengketa, dimana hasil pemeriksaan termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini.

Menimbang bahwa pada akhirnya para pihak telah menyampaikan kesimpulan masing-masing pada tanggal 8 November 2021;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Sidang dianggap telah termuat dalam putusan ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

### I. Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam jawaban Terlawan Eksekusi I terdapat dalil eksepsi yang bukan mengenai kewenangan mengadili (absolut atau relatif) yang pada pokoknya Pelawan tidak mempunyai legal standing / kepentingan hukum / kapasitas untuk mengajukan gugatan a quo, perlawanan Pelawan prematur dan tidak ada hubungan hukum dengan penetapan eksekusi No. 4/Pdt.Eks/PUT/2021/PN.Blb. terhadap pelaksanaan isi putusan perkara No.155/Pdt.G/2016/PN.Blb. Jo. No. 365/Pdt/2017/PT.BDG Jo. No. 2429 K/Pdt/2018 Jo. No. 446 PK/Pdt/2020, perlawanan Pelawan kabur ( Obscuri Libeli) dengan dalil atau alasan sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pelawan Esekusi terhadap Penetapan Eksekusi Nomor 4/Pdt.Eks/PUT/2021/PN.Blb Tertanggal 26 Januari 2021 terhadap Pelaksanaan Putusan Nomor 155/Pdt.G/2016/PN.Blb tanggal 05 April 2017 Jo. 365/Pdt/2017/PT Bdg tanggal 25 Oktober 2017 Jo. Putusan 2429K/Pdt/2018 tanggal 30 Oktober 2018 Jo. Putusan 446PK/Pdt/2020 tanggal 08 Juli 2020 tidak mempunyai legal standing / kepentingan hukum / kapasitas untuk mengajukan perlawanan, karena kepentingan Pelawan Esekusi tidak didasarkan adanya alas hak yang dimiliki Pelawan Esekusi atas objek tanah tereksekusi a quo, adapun kepentingan Pelawan Esekusi karena adanya kerjasama pengelolaan Pasar Panorama Lembang dengan Terlawan Eksekusi II, hal tersebut merupakan bagian dari kepentingan Pelawan Esekusi yang tidak terpisahkan dengan Terlawan Eksekusi II yang telah diberikan hak-haknya untuk melakukan sanggahan dalam perkara No. 155/Pdt.G/2016/PN.Blb. jo No. 365/Pdt/2017/PT.BDG jo No. 2429 K/Pdt2018 jo No. 446 PK/Pdt/2020, oleh karena itu asasnya setiap pihak yang merasa mempunyai hak, menuntut, melawan atau membantah, dan ingin mempertahankan atau mengambil haknya itu adalah harus pihak yang mempunyai alasan hukum dalam kewenangannya selaku pihak, dalam hal ini selaku Pelawan (harus memiliki *legitima personae standi in judicio*), bukan dengan suatu keinginan tertentu yang sebebasnya dari Pelawan, yaitu sebagai penentu seseorang atau pihak yang mempunyai kapasitas yang memenuhi syarat (*legal standing*) untuk mengajukan perlawanan, maka oleh karena itu perlawanan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 45 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perlawanan Pelawan Esekusi prematur dan tidak ada hubungan hukum, dimana dengan adanya Penetapan Eksekusi No.4/Pdt.Eks /PUT/2021/PN.Blb. terhadap pelaksanaan isi putusan dalam perkara No.155/ Pdt.G/2016/PN.Blb. Jo No. 365/Pdt/2017/PT.BDG Jo No. 2429 K/Pdt2018 jo No. 446 PK/Pdt/2020 adalah perlawanan Pelawan Esekusi yang prematur dan tidak ada hubungan hukum dengan dikeluarkannya Penetapan tersebut, oleh sebab tidak ada ketentuan yang mengatur mengenai perlawanan terhadap penetapan eksekusi yang masih bersifat Teguran (Aanmaning), lihat ketentuan tentang "perlawanan" pada Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung R I tahun 2000 Jo Hukum Acara Perdata M. Yahya Harahap, S.H. Jo Hukum Acara Perdata dalam Terori dan Praktek, Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dst. oleh karena tidak ada pihak ketiga yang dirugikan dengan penetapan a quo, terkecuali telah ada penetapan sita atau sita eksekusi dalam penetapan dimaksud yang bisa saja berdampak merugikan pihak ketiga yang memiliki alas hak lain terhadap objek tereksekusi, sebab tidak ada yang dapat merugikan pihak ketiga terkecuali telah ditetapkan sita atau sita eksekusi dan jika sita telah diangkat atau dibatalkan, maka sudah tidak ada lagi pihak ketiga yang dirugikan sebab pelaksanaan eksekusi terhadap suatu objek terlebih dahulu harus dilakukan sita/sita eksekusi, terlebih dalam putusan perkara pokok a quo adalah putusan yang bersifat alternatif berupa putusan kondemnator (condemnatoir) yang menghukum pihak Tergugat untuk membayar sejumlah uang sehingga demikian pula sangat jelas bahwa dikeluarkannya penetapan a quo menjadi tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan Pelawan Esekusi;
- Bahwa perlawanan Pelawan Esekusi Kabur (*Obscure Libell*), baik dalam posita maupun petitumnya yang tidak jelas karena dalam titel perlawanannya, Pelawan menyebut Terlawan I dengan Terlawan Eksekusi I dan kepada Bupati Pemerintah Kabupaten Bandung Barat sebagai Terlawan Eksekusi II, akan tetapi dalam Penetapan Eksekusi No. 4/Pdt.Eks /PUT/2021/PN.Blb hanya ada titel Pemohon Eksekusi dan Termohon Eksekusi yang berarti, kalau dalam perlawanannya, maka titel dalam perlawanannya hanya ada titel Terlawan Eksekusi dan Terlawan Tereksekusi, bukan titel yang disebutkan Pelawan yaitu Terlawan Eksekusi I dan Terlawan Eksekusi II, atau kalau sudah ada sita eksekusi maka titelnya disebutkan menjadi Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita;

Halaman 46 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



- Bahwa Pelawan Esekusi dalam posita perlawanannya pada pokoknya merasa berkepentingan, berkeberatan dan sangat merasa dirugikan, apabila sita eksekusi tetap dilaksanakan, namun disisi lain permohonan sita eksekusi pun oleh Pemohon (Terlawan Eksekusi I) belum diajukan, dan tentunya belum ada penetapan sita eksekusinya dari Ketua Pengadilan, begitu pula tidak dijelaskan mengenai kepentingan, keberatan dan kerugiannya tersebut seperti apa ?, oleh sebab penetapan a quo masih bersifat Terguran kepada Termohon Eksekusi/Terlawan Eksekusi II (Bupati Pemerintah Kabupaten Bandung Barat), yang tidak menyebabkan kerugian apapun kepada Pelawan Esekusi, karena masih tergantung dari Termohon Eksekusi/Terlawan Eksekusi II, mau atau tidak mau melaksanakannya terlebih putusan dalam perkara pokoknya bersifat alternatif yang merupakan putusan kondemnatoir yang menghukum Tergugat untuk membayar sejumlah uang;
- Bahwa Pelawan dalam posita perlawanannya pada point 3 pada pokoknya mendalilkan pasar panorama Lembang dibangun di atas tanah milik Kabupaten Bandung Barat, maka menjadi tidak jelas dan berlawanan dengan dalil perlawanannya pada point 7 yang pada pokoknya mendalilkan sesuai dengan Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3: bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, dan bedasarkan undang-undang dasar tersebut Pemerintah Kabupaten Bandung Barat adalah sebagai Negara, oleh karenanya tidak bisa memiliki tanah pasar panorama lembang, akan tetapi hanya bisa menguasai atau menjadi aset yang dikuasai oleh Pemerintah Kabupaten Bandung Barat;



- Bahwa ketidakjelasan perlawanan Pelawan Esekusi adalah pada point 10 yang mendalilkan adanya putusan Kasasi No. 2429 K/Pdt/2018 yang dalam pertimbangannya antara lain " .... dan penguasaan tersebut secara tertulis telah diserahkan oleh ahli waris almarhum Adiwarta..." yang berarti objek tanah tersebut berasal dari tanah milik adat yaitu tanah milik Alm. Adiwarta kakek dari Penggugat (Terlawan Eksekusi I), akan tetapi antara lain dalam point 12 huruf (b) Pelawan mendalilkan bahwa Pasar Panorama didirikan di atas tanah negara, apalagi dalam perkara pokoknya Tergugat (Terlawan Eksekusi II) tidak membantah dan mengakui tanah tersebut berasal dari penyerahan tanah milik adat yaitu tanah adat milik alm. Adiwarta yang merupakan persil 74, dimana Pasar Panorama yang merupakan persil 74 merupakan kepastian yang telah dipertimbangkan dari seluruh tingkatan semua putusan perkara No. 155/Pdt.G/2016/PN.Blb. jo No. 365/Pdt/2017/PT.BDG jo No. 2429 K/Pdt/2018 jo No. 446 PK/Pdt/2020 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, namun kemudian Pelawan Esekusi tiba-tiba menguji sendiri bahwa objek tanah tersebut merupakan tanah negara, salah persil dan bukan persil 74;
- Dengan adanya petitum dalam perlawanan Pelawan Esekusi yang tidak jelas, karena, petitum dalil-dalil eksepsi sebagaimana tersebut dalam point 1 menjadi point 2 dan sebaliknya, kemudian apa pula yang dimaksud Pelawan dalam petitumnya angka 1 yang memohon untuk menolak penetapan karena permohonan untuk menolak penetapan eksekusi tidak dikenal dalam suatu petitum dalam mengajukan perlawanan, juga dalam petitum perlawanan, pelawan tidak menuntut dengan jelas, hak-hak apa saja dan alas hak apa yang hendak dipertahankan oleh Pelawan dalam petitumnya;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil tersebut diatas, maka yang sejalan dengan posita atau dasar perlawanan yang tidak jelas, maka sesuai Yurisprudensi MA RI No.28 K/Sip/1973 tanggal 15-11-1975 perlawanan seperti itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklard);

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawaban Terlawan Esekusi I sebagaimana tersebut di atas, telah diajukan dalil eksepsi bukan mengenai kompetensi tentang mengadili baik absolut maupun relatif dari Pengadilan Negeri Bale Bandung, maka terhadap eksepsi tersebut haruslah diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 HIR Jo Pasal 114 *Reglement op de Rechevordering* (RV);

Menimbang, bahwa untuk dalil eksepsi dari Terlawan Eksekusi I a quo yang meminta Majelis Hakim menyatakan Pelawan Esekusi tidak mempunyai legal standing / kepentingan hukum / kapasitas hukum / hubungan hukum dengan tanah obyek



sengketa yang sebelumnya berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap pada tahun 2020 telah diputuskan milik Terlawan Eksekusi I / Penggugat dalam gugatan kepemilikan tanah Pasar Panorama;

Menimbang, bahwa kepentingan atau hubungan antara Pelawan Esekusi dengan Pasar Panorama karena adanya penetapan aanmaning No.4/Pdt.Eks/PUT/2021/PN.Blb. terhadap pelaksanaan isi putusan perkara No.155/Pdt.G/2016/PN.Blb. jo No. 365/Pdt/2017/PT.BDG jo No. 2429 K/Pdt2018 jo No. 446 PK/Pdt/2020 yang telah dilaksanakan pada tahun 2021 yang lalu, dimana semua kuasa hukum pasti mengetahui tahapan *aanmaning* merupakan langkah awal dari suatu tahapan eksekusi terhadap suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, bila pihak yang kalah dalam putusan dengan amar putusan *condemtaoir* yang menghukum pihak yang kalah untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada yang dimenangkan dalam putusan tersebut baik secara sukarela maupun secara paksa/rirel;

Menimbang, bahwa proses *aanmaning* tidak dapat ditinggalkan atau tidak dilaksanakan sebagai tahapan awal dari suatu tahapan eksekusi setelah adanya permohonan dari pemohon yang menginginkan pelaksanaan dari putusan yang berkekuatan hukum tersebut dilaksanakan secara hukum, dimana setelah tahapan *aanmaning* dilakukan akan ada waktu yang cukup bagi Termohon Eksekusi untuk menjawab atau berpikir-pikir, apakah mau melaksanakan isi putusan tersebut secara sukarela atau melalui eksekusi riel, bila melalui cara eksekusi riel maka semua bangunan / gedung atau tanaman yang berdiri di atasnya harus dirubuhkan dan eksekusi riel akan dilakukan oleh pihak Pengadilan Negeri pemutus perkara awal berdasarkan permohonan dari Pemohon Eksekusi atas suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dari perlawanan Pelawan Eksekusi serta jawaban Para Terlawan Eksekusi telah diakui secara nyata dan tegas, tahapan *aanmaning* terhadap tanah obyek sengketa Pasar Panorama telah selesai dilakukan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung dan juga sudah diketahui sikap dari Terlawan Eksekusi II yang pada pokoknya tidak mau melaksanakan putusan tersebut secara sukarela hingga saat ini, sehingga cepat atau lambat nantinya akan dilanjutkan ke tahapan eksekusi berikutnya yakni sita eksekusi dan eksekusi riel berdasarkan permohonan dari Terlawan Eksekusi I selaku pihak yang telah dinyatakan sebagai pemilik tanah yang sah oleh hukum dan bila dilakukan perbuatan eksekusi riel telah tergambar secara jelas bangunan / gedung Pasar Panorama akan dirubuhkan, dan bilamana hal terjadi maka akan membawa dampak atau akibat bagi Pelawan Esekusi yang cukup besar yang telah membiayai pembangunan dan pengelolaan sepenuhnya dari Pasar Panorama tersebut yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semuanya murni atas biaya dari Pelawan Esekusi, tidak ada dana APBN / APBD Kabupaten Bandung Barat dan pembangunan serta pengelolaan pasar tersebut disebutkan dalam perjanjian kerjasamanya berlaku selama 15 tahun (dari tahun 2016 s/d 2031);

Menimbang, bahwa perjanjian pembangunan dan pengelolaan Pasar Panorama antara Pelawan Eksekusi dengan Terlawan Eksekusi II telah berlaku dan ditandatangani pada tahun 2016, dimana pembangunan atau pelaksanaan Pasar Panorama telah dimulai atau dilaksanakan sejak tahun 2016 s/d 2017 oleh Pelawan Eksekusi dengan sistem Pelawan Esekusi berhak menyewakan dan mengelola Pasar Panorama tersebut selama masa perjanjian berlaku (15 tahun) serta hak dan kewajiban lainnya sebagaimana telah tersebut dalam perjanjian pembangunan dan pengelolaa dari pasar panorama antara Pelawan Esekusi dengan Terlawan Eksekusi II;

Menimbang, bahwa proses pembangunan dan pengelolaan dari Pasar Panorama oleh Pelawan Esekusi telah dilakukan dengan biaya inventasi murni dari Pelawan Eksekusi, tidak ada dana dari APBN/APBD Kabupaten Bandung Barat dengan harapan investasi a quo akan kembali dalam jangka waktu 15 tahun kedepan sesuai dengan perhitungan serta berlakunya perjanjian kerjasama pembangunan serta pengelolaan pasar panorama antara Pelawan Esekusi dan Terlawan Eksekusi II pada tahun 2016;

Menimbang, bahwa perjanjian kerjasama pembangunan dan pengelolaan dilakukan oleh pihak Pelawan Eksekusi setelah memenangkan lelang di LPS Kabupaten Bandung Barat dengan sistem biaya murni pembangunan seluruhnya dari pemenang lelang / Pelawan Esekusi dengan hak dan kewajiban lainnya sebagaimana tersebut dalam perjanjian kerjasama pembangunan serta pengeloaan tersebut;

Menimbang, bahwa perjanjian kerjasama pembangunan serta pengeloaan pasar panorama Lembang berlaku sejak tahun 2016 s/d 2031 dan pembangunan pasar itu sendiri telah selesai dilaksanakan dari tahun 2016 s/d 2017 oleh Pelawan Esekusi dan pada tahun 2020 barulah turun putusan yang telah berkekuatan hukum tetap atas tanah yang di atasnya berdiri Pasar Panorama a quo dan pada tahun 2021 telah dilaksanakan proses *aanmaning* terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tersebut oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung sebagai pengadilan negeri awal pemutus dari perkara tersebut;

Menimbang, bahwa pada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tahun 2020 itu, para pihak yang terlibat dalam putusan tersebut hanyalah Para Terlawan Eksekusi, tidak ada pihak Pelawan Esekusi ikut sebagai pihak Tergugat maupun Turut Tergugat, sehingga peristiwa / fakta hukum adanya perjanjian kerjasama

Halaman 50 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



pembangunan dan pengeloan dari pasar panorama a quo yang ada dan masih berlaku tidak diketahui atau tergambar dalam putusan No.155/ Pdt.G/2016/PN.Blb. jo No. 365/Pdt/2017/PT.BDG jo No. 2429 K/Pdt2018 jo No. 446 PK/Pdt/2020 dan juga dalam putusan a quo hanyalah menentukan tentang kepemilikan tanah saja (PMH), tidak menyinggung permasalahan perjanjian kerjasama pembangunan dan pengeloan dari Pasar Panorama Lembang tersebut;

Menimbang, bahwa perjanjian kerjasama tersebut masih berlaku dan juga dari data perkara di Pengadilan Negeri Bale Bandung belum adanya putusan hakim yang tetap yang membatalkan perjanjian kerjasama pembangunan dan pengelolaan Pasar Panorama tersebut, sehingga Majelis Hakim mengkonstatir perjanjian kerjasama pembangunan Pasar Panorama yang telah berlaku dari tahun 2016 s/d 2031 nanti masih berlaku dan sah serta harus dihormati baik oleh pihak yang menandatangani karena telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian (1320 KUHPerdara), sehingga untuk membatalkan suatu perjanjian / kontrak haruslah dilakukan melalui jalur gugatan wanprestasi atau adanya cacat tersembunyi atau masa berlakunya sudah habis, sehingga kepastian investasi bagi pihak swasta dalam pembangunan akan tetap terjaga dengan baik sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim melihat dan menilai pada pihak Pelawan Eksekusi terdapat *legal standing*/kepentingan hukum/hubungan hukum antara Pelawan Eksekusi dengan gedung/bangunan Pasar Panorama yang telah dibangunnya pada tahun 2016 sampai dengan tahun 2017 berdasarkan perjanjian kerjasama pembangunan dan pengelolaan Pasar Panorama yang berlaku sejak tahun 2016 sampai dengan tahun 2031, bukan kepentingan hukum terhadap tanah pasarnya, namun karena tidak mungkin suatu eksekusi riel terhadap suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dilaksanakan tanpa merubuhkan/merobohkan/menebang tanaman yang berdiri di atasnya, maka bangunan/gedung Pasar Panorama a quo akan dirobohkan apabila eksekusi riel dilaksanakan dan bilamana hal a quo terjadi, kepentingan hukum Pelawan Eksekusi merasa dirugikan karena mengalami kerugian atas investasi yang belum kembali sepenuhnya sebagaimana masa berlaku perjanjian pembangunan dan pengelolaan Pasar Panorama tersebut yang semua biaya pembangunan dan pengelolaannya ditanggung oleh Pelawan Eksekusi dengan hak dan kewajiban sebagaimana tertulis dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa perlawanan Pelawan Eksekusi terhadap Penetapan Eksekusi iNo.4/Pdt.Eks /PUT/2021/PN.Blb. terhadap pelaksanaan isi putusan perkara No.155/ Pdt.G/2016/PN.Blb. jo No. 365/Pdt/2017/PT.BDG jo No. 2429 K/Pdt2018 jo No. 446 PK/Pdt/2020 adalah perlawanan Pelawan Eksekusi yang prematur dan tidak



ada hubungan hukum dengan dikeluarkannya Penetapan tersebut, oleh sebab tidak ada ketentuan yang mengatur mengenai perlawanan terhadap penetapan eksekusi yang masih bersifat Teguran (*aanmaning*), lihat ketentuan tentang "perlawanan" pada Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung R I tahun 2000 jo Hukum Acara Perdata M. Yahya Harahap, S.H. jo Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dst. oleh karena tidak ada pihak ketiga yang dirugikan dengan penetapan a quo, terkecuali telah ada penetapan sita atau sita eksekusi dalam penetapan dimaksud yang bisa saja berdampak merugikan pihak ketiga yang memiliki alas hak lain terhadap objek tereksekusi, sebab tidak ada yang dapat merugikan pihak ketiga terkecuali telah ditetapkan sita atau sita eksekusi dan jika sita telah diangkat atau dibatalkan, maka sudah tidak ada lagi pihak ketiga yang dirugikan sebab pelaksanaan eksekusi terhadap suatu objek terlebih dahulu harus dilakukan sita/sita eksekusi, terlebih dalam putusan perkara pokok a quo adalah putusan yang bersifat alternatif berupa putusan kondemnator (*condemnatoir*) yang menghukum pihak Tergugat untuk membayar sejumlah uang sehingga demikian pula sangat jelas bahwa dikeluarkannya penetapan a quo menjadi tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepi di atas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dengan melihat proses eksekusi itu sendiri secara utuh dan menyeluruh, baru kemudian menilai apakah *aanmaning* merupakan proses terpisah dari eksekusi atau satu rangkaian tahapan yang tidak terpisahkan dalam eksekusi riil dari suatu putusan yang telah berkuat hukum tetap, dimana secara umum bisa dikatakan *aanmaning* merupakan tahapan awal dari pelaksanaan eksekusi riil;

Menimbang, bahwa proses *aanmaning* itu sendiri tidak bisa ditinggalkan/tidak dilakukan terhadap permohonan eksekusi terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, bila proses *amaning* tidak dilakukan, maka proses eksekusi riil akan cacat atau batal demi hukum dan pada tahapan *aanmaning* itulah dapat diketahui sikap Termohon Eksekusi mau melaksanakan eksekusi putusan tersebut secara sukarela atau nantinya akan mempergunakan eksekusi riil;

Menimbang, bahwa dalam penetapan Eksekusi No. 4/Pdt.Eks/PUT/2021/PN.Blb. terhadap pelaksanaan isi putusan perkara No. 155/Pdt.G/2016/PN.Blb. Jo. No. 365/Pdt/2017/PT.BDG Jo. No. 2429 K/Pdt/2018 Jo. No. 446 PK/Pdt/2020 memang para pihak yang dipanggil adalah sesuai dengan nama-nama para pihak sebagaimana tersebut dalam putusan perkara No. 155/Pdt.G/2016/PN.Blb. Jo. No. 365/Pdt/2017/PTR.BDG Jo. No. 2429 K/Pdt/2018 Jo. No. 446 PK/Pdt/2020, tidak berhak Pengadilan pemutus memanggil pihak ketiga yang tidak tersebut dalam putusan a quo, sehingga keterkaitan peristiwa/fakta hukum seperti



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya perjanjian kerjasama pembangunan daan pengeloaan dari Pasar Panorama Lembang tersebut antara Pelawan dengan Terlawan Eksekusi II belumlah diketahui dan dinilai oleh suatu putusan yang berkuatn hukum tetap yang sebelumnya telah membatalkan perjajian kerjasama tersebut;

Menimbang, bahwa dalam proses aanmaning terhadap pelaksanaan isi putusan perkara No.1 55/Pdt.G/2016/PN.Blb. Jo. No. 365/Pdt/2017/PT.BDG Jo. No. 2429 K/Pdt2018 Jo. No. 446 PK/Pdt/2020 hingga saat ini telah diketahui secara jelas dari jawaban Tergugat Eksekusi II pada pokoknya tidak mau melaksanakan eksekusi isi putusan perkara No.155/ Pdt.G/2016/PN.Blb. Jo. No. 365/Pdt/2017/PT BDG Jo. No. 2429 K/Pdt/2018 Jo. No. 446 PK/Pdt/2020 secara sukarela, sehingga secara *mutatis mutandis* cepat atau lambat akhirnya akan dilaksanakan tahapan selanjutnya yakni sita eksekusi dan terkakhir eksekusi riel;

Menimbang, bahwa dengan harus dilakukannya tahapan aamaning diawal eksekusi terhadap suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yang berisi condemnatoir/penyerahan suatu barang atau benda kepada pihak pemenang sebagaimana tersebut dalam putusan yang telah berkuatn hukum tetap tersebut, maka bilamana aanmaning sebagai tahapan awal dari eksekusi riel tidak dilakukan, maka proses eksekusi riel secara hukum batal demi hukum karena adanya suatu proses/tahapan aanmaning yang tidak dilaksanakan;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas, maka proses aanmaning yang tidak dapat dipisahkan atau tidak dilaksanakan atau satu kesatuan tahapan dengan eksekusi riel oleh pihak Pengadilan Negeri yang memutus awal perkaranya, maka proses amaning haruslah dipandang dan dinilai satu rangkaian tahapan yang tidak terpisahkan dari eksekusi riel, dimana aanmaning akan menentukan langkah selanjutnya dari tahapan eksekusi yakni sita eksekusi dan eksekusi riel berupa perbongkaran harus dilakukan, bilamana Termohon Eksekusi dalam aanmaning telah menunjukkan sikap tidak mau melakukan eksekusi secara sukarela / baik-baik;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim menilai tahapan aanmaning merupakan satu kesatuan tahapan yang utuh dari tahapan eksekusi riel yang ada yang tidak dapat dipisahkan dan bilamana tidak dilakukan akan menyebabkan proses eksekusi riel dari putusan a quo batal demi hukum, maka bilamana tahapan eksekusi yang baru tahapan aanmaning saja sudah termasuk dalam tahapan dari suatu eksekusi riel itu sendiri yang merupakan tahapan awal yang akhirnya akan nada eksekusi riel, bilamana Termohon Eksekusi tidak mau melaksanakannya secara sukarela terhadap putusan yang ada setelah aanmaning dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim meniai perlawanan pihak ketiga yang belum terlibat dalam putusan terdahulu, namun

Halaman 53 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki kepentingan hukum terhadap tanah / gedung bangunan pasar yang akan eksekusi riel nantinya dari putusan a quo dapat melakukan perlawanan / bantahan agar dapat dinilai nantinya secara hukum apakah kepentingan dari pihak ketiga a quo dapat dibenarkan secara hukum karena adanya fakta hukum berupa bukti perjanjian kerjasama antara Pelawan Eksekusi dengan Terlawan Eksekusi II yang dalam putusan kepemilikan tanah dari Pasar Panorama belum tergambar;

Menimbang, bahwa perlawanan / bantahan dari pihak ketiga a quo dapat dilakukan setelah putusan a quo sudah memasuki tahapan eksekusi baik aanmaning hingga sebelum eksekusi riel itu sendiri selesai dilakukan, sehingga tempo / jangka waktu mengajukan perlawanan / bantahan terhadap suatu pelaksanaan eksekusi baik masih dalam tahap awal (aanmaning) maupun tahapan eksekusi lainnya sudah memasuki jangka waktu yang diperbolehkan untuk diajukan oleh pihak ketiga / pihak yang berkepentingan dengan dalil adanya kepentingan hukum terhadap eksekusi riel yang akan dilakukan, sehingga Majelis Hakim menilai perlawanan dari Pelawan Eksekusi terhadap Penetapan Eksekusi No. 4/Pdt.Eks/PUT/2021/PN.Blb. untuk pelaksanaan isi putusan dalam perkara No.155/Pdt.G/2016/PN.Blb. jo No. 365/Pdt/2017/PT.BDG jo No. 2429 K/Pdt2018 jo No. 446 PK/Pdt/2020 sudah masuk dalam rangkaian kegiatan / tahapan eksekusi riel itu sendiri, meskipun baru tahap awal, dan perlawanan a quo tetap dibenarkan secara hukum untuk diajukan karena aanmaning merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dari tahapan eksekusi itu sendiri yang menjadi tahapan awal yang tidak dapat ditinggalkan / dilupakan pada suatu proses eksekusi riel, sehingga perlawanan yang dimasukkan oleh pihak ketiga yang berkepentingan secara hukum dapat dilakukan dan untuk perlawanan tersebut dinilai oleh Majelis Hakim bukanlah termasuk perlawanan premature / belum waktunya diajukan, karena perlawanan tersebut dimasukkan setelah selesainya Penetapan Eksekusi No.4/Pdt.Eks /PUT/2021/PN.Blb. terhadap pelaksanaan isi putusan perkara No.155/ Pdt.G/2016/PN.Blb. jo No. 365/Pdt/2017/PT.BDG jo No. 2429 K/Pdt2018 jo No. 446 PK/Pdt/2020;

Menimbang, bahwa dengan adanya hubungan / kepentingan Pelawan Eksekusi terhadap gedung Pasar Panorama sebagaimana terurai dalam dalam pertimbangan sebelumnya diatas, maka jelas dan tegas hubungan / kepentingan hukum Pelawan Eksekusi dengan gedung Pasar Panorama sebagai bentuk investasi yang telah dilakukan oleh Pelawan Eksekusi, bukan tentang kepemilikan tanah dari Pasar Panorama yang telah diputuskan oleh putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam gugatan kepemilikan tanah sebelumnya pada tahun 2020;

Menimbang, bahwa untuk dalil eksepsi *obsecure libel* karena perlawanan Pelawan Eksekusi tidak jelas karena dalam judul perlawanannya, Pelawan Eksekusi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada pihak Penggugat asal disebut sebagai Terlawan Eksekusi I dan kepada Bupati Pemerintah Kabupaten Bandung Barat (Tergugat) sebagai Terlawan Eksekusi II, akan tetapi dalam Penetapan Eksekusi No. 4/Pdt.Eks/PUT/2021/PN.Blb hanya ada titel Pemohon Eksekusi dan Termohon Eksekusi yang berarti, kalau dalam perlawanannya, maka titel dalam perlawanannya hanya ada titel Terlawan Eksekusi dan Terlawan Tereksekusi, bukan titel yang disebutkan Pelawan yaitu Terlawan Eksekusi I dan Terlawan Eksekusi II, atau kalau sudah ada sita eksekusi maka titelnya disebutkan menjadi Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita dan Pelawan Eksekusi dalam posita perlawanannya juga merasa berkepentingan, berkeberatan dan sangat merasa dirugikan, apabila sita eksekusi tetap dilaksanakan, namun disini lain permohonan sita eksekusi pun oleh Pemohon (Terlawan Eksekusi I) belum diajukan, dan tentunya belum ada penetapan sita eksekusinya dari Ketua Pengadilan, begitu pula tidak dijelaskan mengenai kepentingan, keberatan dan kerugiannya tersebut seperti apa ?, oleh sebab penetapan a quo masih bersifat Terguran kepada Termohon Eksekusi/Terlawan Eksekusi II (Bupati Pemerintah Kabupaten Bandung Barat), yang tidak menyebabkan kerugian apapun kepada Pelawan, karena masih tergantung dari Termohon Eksekusi/Terlawan Eksekusi II, mau atau tidak mau melaksanakannya terlebih putusan dalam perkara pokoknya bersifat alternatif yang merupakan putusan kondemnator yang menghukum Tergugat untuk membayar sejumlah uang dan juga Pelawan dalam posita perlawanannya pada point 3 pada pokoknya mendalilkan bahwa Pasar Panorama Lembang dibangun di atas tanah milik Kabupaten Bandung, maka menjadi tidak jelas dan berlawanan dengan dalil perlawanannya pada point 7 yang pada pokoknya mendalilkan sesuai dengan Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3: bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, dan berdasarkan undang-undang dasar tersebut Pemerintah Kabupaten Bandung Barat adalah sebagai Negara, oleh karenanya tidak bisa memiliki tanah pasar panorama lembang, akan tetapi hanya bisa menguasai atau menjadi aset yang dikuasai oleh Pemerintah Kabupaten Bandung Barat dan adanya ketidakjelasan perlawanan Pelawan adalah pada point 10 yang mendalilkan adanya putusan Kasasi No. 2429 K/Pdt/2018 yang dalam pertimbangannya antara lain " .... dan penguasaan tersebut secara tertulis telah diserahkan oleh ahli waris almarhum Adiwarta..." yang berarti objek tanah tersebut berasal dari tanah milik adat yaitu tanah milik Alm. Adiwarta kakek dari Penggugat (Terlawan Eksekusi I), akan tetapi antara lain dalam point 12 huruf (b) Pelawan mendalilkan bahwa Pasar Panorama didirikan di atas tanah negara, apalagi dalam perkara pokoknya Tergugat (Terlawan Eksekusi II) tidak membantah dan mengakui tanah tersebut berasal dari penyerahan tanah milik adat yaitu tanah adat

Halaman 55 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



milik alm. Adiwarta yang merupakan persil 74, dimana Pasar Panorama yang merupakan persil 74 merupakan kepastian yang telah dipertimbangkan dari seluruh tingkatan semua putusan perkara No. 155/Pdt.G/2016/ PN.Blb. jo No. 365/Pdt/2017/PTR.BDG jo No. 2429 K/Pdt2018 jo No. 446 PK/Pdt/2020 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, namun kemudian pelawan tiba-tiba menguji sendiri bahwa ojek tanah tersebut merupakan tanah negara, salah persil dan bukan persil 74 dan petitum yang seharusnya diletakan dalam point 1 menjadi point 2 dan sebaliknya, kemudian apa pula yang dimaksud Pelawan dalam petitumnya angka 1 yang memohon untuk menolak penetapan karena permohonan untuk menolak penetapan eksekusi tidak dikenal dalam suatu petitum dalam mengajukan perlawanan, juga dalam petitum perlawanan, pelawan tidak menuntut dengan jelas, hak-hak apa saja dan alas hak apa yang hendak dipertahankan oleh Pelawan dalam petitumnya, sehingga berdasarkan uraian diatas yang sejalan dengan posita atau dasar perlawanan yang tidak jelas, maka sesuai Yurisprudensi MA RI No.28 K/Sip/1973 tanggal 15-11-1975 perlawanan seperti itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi *obsecure libel* karena alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya secara satu persatu alasan-alasan a quo untuk selanjutnya dinilai apakah dalil eksepsi *obsecure libel* a quo dapat dibenarkan / harus ditolak seluruhnya secara hukum;

Menimbang, bahwa untuk dalil eksepsi *obsecure libel* karena Pelawan Eksekusi kepada pihak Penggugat asal disebut sebagai Terlawan Eksekusi I dan kepada Bupati Pemerintah Kabupaten Bandung Barat (Tergugat) sebagai Terlawan Eksekusi II, akan tetapi dalam Penetapan Eksekusi No. 4/Pdt.Eks /PUT/2021/PN.Blb hanya ada titel Pemohon Eksekusi dan Termohon Eksekusi yang berarti seharusnya dalam perlawanannya, maka titel dalam perlawanan Pelawan Eksekusi hanya ada titel Terlawan Eksekusi dan Terlawan Tereksekusi, bukan titel yang disebutkan Pelawan Eksekusi yaitu Terlawan Eksekusi I dan Terlawan Eksekusi II, atau kalau sudah ada sita eksekusi maka titelnya disebutkan menjadi Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita dan Pelawan dalam posita perlawanannya juga merasa berkepentingan, berkeberatan dan sangat merasa dirugikan, apabila sita eksekusi tetap dilaksanakan, namun disisi lain permohonan sita eksekusi pun oleh Pemohon (Terlawan Eksekusi I) belum diajukan, dan tentunya belum ada penetapan sita eksekusinya dari Ketua Pengadilan, begitu pula tidak dijelaskan mengenai kepentingan, keberatan dan kerugiannya tersebut seperti apa ?, oleh sebab penetapan aquo masih bersifat Terguran kepada Termohon Eksekusi/Terlawan Eksekusi II (Bupati Pemerintah Kabupaten Bandung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat), yang tidak menyebabkan kerugian apapun kepada Pelawan, karena masih tergantung dari Termohon Eksekusi/Terlawan Eksekusi II, mau atau tidak mau melaksanakannya terlebih putusan dalam perkara pokoknya bersifat alternatif yang merupakan putusan kondemnator yang menghukum Tergugat untuk membayar sejumlah uang;

Menimbang, bahwa dalam Penetapan Eksekusi No. 4/Pdt.Eks/PUT/2021/PN.Blb terhadap permohonan eksekusi putusan No. 155/Pdt.G/2016/PN.Blb. jo No. 365/Pdt/2017/PTR.BDG jo No. 2429 K/Pdt2018 jo No. 446 PK/Pdt/2020, dimana tahapan aanmaning terhadap putusan a quo telah dilaksanakan dan belum dilanjutkan ketahapan berikutnya yakni sita eksekusi dan pelaksanaan eksekusi riel, dimana dalam relas panggilan dari awal anmaning Pengadilan Negeri hanya akan memanggil terhadap semua pihak yang tersebut dalam putusan dalam perkara a quo, tidak bisa memanggil pihak ketiga diluar putusan, sehingga pihak Pelawan Eksekusi sebagai pihak ketiga yang berkentingan tidak ikut dipanggil dalam tahapan aanmaning yang telah dilakukan;

Menimbang, bahwa perlawanan yang diajukan oleh Pelawan Eksekusi dengan menyebutkan title para pihak tereksekusi yang tidak sesuai dengan Penetapan Eksekusi No. 4/Pdt.Eks/PUT/2021/PN.Blb terhadap permohonan eksekusi putusan No. 155/Pdt.G/2016/ PN.Blb. jo No. 365/Pdt/2017/PTR.BDG jo No. 2429 K/Pdt2018 jo No. 446 PK/Pdt/2020, yakni Pemohon Eksekusi serta Tereksekusi, maka relas eksekusi terhadap putusan No. 155/Pdt.G/2016/ PN.Blb. jo No. 365/Pdt/2017/PTR.BDG jo No. 2429 K/Pdt2018 jo No. 446 PK/Pdt/2020 dalam putusan a quo hanya disebutkan adanya 2 nama yang tersebut dalam putusan yakni pihak Penggugat / Terlawan Eksekusi I dengan satu Tergugat saja yakni Tergugat Eksekusi II/Tergugat, sehingga *mutatis mutandis* title relaas panggilan anmaningnya juga hanya disebut Pemohon Eksekusi dan Termohon Eksekusi saja;

Menimbang, bahwa perlawanan yang diajukan oleh Pelawan Eksekusi selaku pihak ketiga yang merasa dirugikan atau berkepentingan hukum dengan proses awal dari eksekusi tersebut, dimana Pelawan Eksekusi sebelumnya bukan merupakan pihak yang ikut digugat oleh Terlawan Eksekusi I (Penggugat), tapi merupakan pihak ketiga yang berkentingan secara hukum atas kepastian investasinya dalam pembangunan dan pengelolaan Pasar Panorama tersebut, dimana masa perjanjian kerjasama pembangunan dan pengelolaan Pasar Panorama baru akan berakhir pada tahun 2031, sehingga kepentingan Pelawan Eksekusi sebelum jangka waktu perjanjian tersebut berakhir atau dibatalkan merasa dirugikan secara hukum atas bangunan / gedung dari Pasar Panorama, bukan terhadap kepemilikan tanahnya dan Pelawan Eksekusi akan dirugikan kepentingan hukumnya akibat adanya proses awal

Halaman 57 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksekusi riel dari putusan No. 155/Pdt.G/2016/ PN.Blb. jo No. 365/Pdt/2017/PTR.BDG jo No. 2429 K/Pdt2018 jo No. 446 PK/Pdt/2020 dan sikap Tereksekusi telah diketahui sejak awal dari tahapan aanmaning serta jawaban Termohon Eksekusi II yang pada pokoknya tidak mau melakukan eksekusi putusan secara sukarela, sehingga akhirnya eksekusi riel berupa penggusuran / perubahan bangunan pasar tersebut pasti akan dilakukan atas permohonan dai Termohon Eksekusi nantinya dalam waktu cepat atau lambat;

Menimbang, bahwa Pelawan Eksekusi melihat dan menilai para pihak yang akan merugikan kepentingan Pelawan Eksekusi terhadap investasi gedung Pasar Panorama tersebut bilamana nantinya dilakukan eksekusi riel karena gedung Pasar Panorama akan dirubuhkan dan selain hal tersebut dan juga Pelawan Eksekusi selaku pihak yang mengajukan perlawanan berhak menentukan siapa saja pihak yang dirasakan telah atau akan merugikan kepentingan hukum dari Pelawan Eksekusi yang oleh Pelawan Eksekusi dinilai hanya 2 pihak, sehingga wajar perlawanan yang diajukan oleh Pelawan Eksekusi dengan title para pihak yang berbeda dari Penetapan Eksekusi No. 4/Pdt.Eks/PUT/2021/PN.Blb karena para pihak yang dinilai oleh Pelawan Eksekusi harus ikut dalam perlawanan adalah Termohon Eksekusi I dan Termohon Eksekusi II, tidak satu pihak sebagaimana tersebut dalam Penetapan Eksekusi No. 4/Pdt.Eks /PUT/2021/PN.Blb yang akhirnya dalam perlawanan Pelawan disebutkan sebagai Termohon Eksekusi I/Pemohon dan Termohon Eksekusi II/Tereksekusi;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi *obsecure libel* dengan alasan Pelawan Termohon Eksekusi I dalam posita perlawanannya pada point 3 pada pokoknya mendalilkan bahwa Pasar Panorama dibangun di atas tanah milik Kabupaten Bandung Barat, maka menjadi tidak jelas dan berlawanan dengan dalil perlawanannya pada point 7 yang pada pokoknya mendalilkan sesuai dengan Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3: bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, dan berdasarkan undang-undang dasar tersebut Pemerintah Kabupaten Bandung Barat adalah sebagai Negara, oleh karenanya tidak bisa memiliki tanah pasar panorama lembang, akan tetapi hanya bisa menguasai atau menjadi aset yang dikuasai oleh Pemerintah Kabupaten Bandung Barat;

Menimbang, bahwa dalam undang-undang pokok agraria (UU No.5 tahun 1960 tentang ketentuan pokok-pokok agraria yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 sebelum perubahan maupun setelah perubahan telah dinyatakan kekuasaan tertinggi atas semua tanah, air dan kekayaan alam lainnya dikuasai oleh negara, dimana negara sebagai subyek hukum yang tidak nyata telah ditafsirkan dan mendelegasikan kewenangannya kepada organ

Halaman 58 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara/pemerintahan yang ada, baik dipusat maupun daerah yang bertugas melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya masing-masing atas deledasi kekuasaan tertinggi dari negara tersebut, seperti bidang agraria ada Kementerian ATR/BPN, bidang sumber daya alam (Kementerian ESDM), dan lain-lain, dimana masing-masing organ negara telah mengatur secara tegas dan jelas bidang-bidangnya yang selanjutnya bidang-bidang tersebut akan dikelola secara baik oleh organ-organ negara / pemerintahan demi kemakmuran masyarakat luas, sehingga dalam semua ketentuan hukum dibidang agraria maupun sumber daya alam yang ada, tidak diperbolehkan organ / lembaga pemerintah pusat maupun daerah diberikan hak milik atas tanah maupun memonopoli terhadap sumber daya alam yang ada, namun hanya diperbolehkan untuk mengelola atau hak pengelolaan terhadap tanah / sumber daya alam yang ada, sehingga sudah tegas dan jelas Pemkab. Bandung Barat tidak memiliki tanah pasar;

Menimbang, bahwa hal tersebut telah diuraikan secara jelas dan tegas bahwa Pasar Panorama Lembang hanya berhak mengelola saja yang saat ini telah didelegasikan pembangunan dan pengeloan kepada Pelawan Eksekusi yang berlaku hingga tahun 2031 berdasarkan perjanjian kerjasama yang telah terjadi pada tahun 2016 antara Pelawan Eksekusi dengan Termohon Eksekusi II yang sebelum adanya putusan yang berkuatan hukum tetap tentang kepemilikan tanah pada tahun 2020 tersebut sudah termasuk ke dalam aset daerah yang terdaftar di Pemda Kabupaten Bandung Barat dan sudah dikelola oleh Pemerintah Daerah Kab. Bandung Barat sejak pemekaran wilayah terjadi dari Pemda Kab. Bandung menjadi Pemda Kab. Bandung Barat, sehingga Majelis Hakim menilai arti atau maksud memiliki bukan berarti sebagaimana hak milik tapi sudah terdaftar sebagai aset Pemkab Bandung Barat untuk dikelola demi kemakmuran masyarakat umum, karena sudah jelas dalam ketentuan agraria lembaga pemerintahan tidak boleh diberikan hak milik dibidang apapun juga, yang diperbolehkan hanyalah hak pengelolaan saja;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi *obsecure libel* karena adanya ketidakjelasan perlawanan Pelawan pada point 10 yang mendalilkan adanya putusan Kasasi No. 2429 K/Pdt/2018 yang dalam pertimbangannya antara lain " .... dan penguasaan tersebut secara tertulis telah diserahkan oleh ahli waris almarhum Adiwarta..." yang berarti objek tanah tersebut berasal dari tanah milik adat yaitu tanah milik Alm. Adiwarta kakek dari Penggugat (Terlawan Eksekusi I), akan tetapi antara lain dalam point 12 huruf (b) Pelawan mendalilkan bahwa Pasar Panorama didirikan di atas tanah negara, apalagi dalam perkara pokoknya Tergugat (Terlawan Eksekusi II) tidak membantah dan mengakui tanah tersebut berasal dari penyerahan tanah milik adat yaitu tanah adat milik alm. Adiwarta yang merupakan persil 74, dimana Pasar Panorama yang

Halaman 59 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



merupakan persil 74 merupakan kepastian yang telah dipertimbangkan dari seluruh tingkatan semua putusan perkara No. 155/Pdt.G/2016/ PN.Blb. jo No. 365/Pdt/2017/PTR.BDG jo No. 2429 K/Pdt2018 jo No. 446 PK/Pdt/2020 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, namun kemudian pelawan tiba-tiba menguji sendiri bahwa ojek tanah tersebut merupakan tanah negara, salah persil dan bukan persil 74;

Menimbang, bahwa terhadap alasan dalil eksepsi *a quo*, Majelis Hakim menilai alasan tersebut hanyalah merupakan pengetahuan yang diketahui oleh Pelawan Eksekusi untuk menjelaskan rangkaian peristiwa/fakta dari posita yang digambarkan dalam posita perlawanan Pelawan Eksekusi, bukan untuk melakukan sendiri terhadap riwayat atau asal-usul kepemilikan dari tanah yang di atasnya berdiri Pasar Panorama yang telah dibangun dan dikelola oleh Pelawan Eksekusi berdasarkan perjanjian kerjasama pembangunan dan pengelolaan pasar panorama antara Pelawan dengan Terlawan Eksekusi II yang berlaku sejak tahun 2016 sampai dengan tahun 2031 dengan segala hak dan kewajiban sebagaimana tersebut dalam perjanjian tersebut, sehingga tidak dapat dikatakan Pelawan Eksekusi akan menguji kepemilikan dari tanah pasar tersebut lagi karena sudah adanya putusan yang telah kembali tentang kepemilikan tanah dari pasar panorama yang telah ada putusan berkuat hukum tetap pada tahun 2020;

Menimbang, bahwa untuk alasan eksepsi *obsecure libel* berupa petitum dalam perlawanan pelawan yang seharusnya diletakan dalam point 1 menjadi point 2 dan sebaliknya, kemudian apa pula yang dimaksud Pelawan dalam petitumnya angka 1 yang memohon untuk menolak penetapan karena permohonan untuk menolak penetapan eksekusi tidak dikenal dalam suatu petitum dalam mengajukan perlawanan, juga dalam petitum perlawanan, pelawan tidak menuntut dengan jelas, hak-hak apa saja dan alas hak apa yang hendak dipertahankan oleh Pelawan dalam petitumnya, sehingga berdasarkan uraian dalam eksepsi Terlawan Eksekusi I tersebut di atas yang sejalan dengan posita atau dasar perlawanan yang tidak jelas, maka sesuai Yurisprudensi MA RI No.28 K/Sip/1973 tanggal 15-11-1975 perlawanan seperti itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan eksepsi sebelumnya, tahapan anmaning merupakan rangkaian / tahapan awal dari suatu eksekusi riel, dimana dalam tahapan amaning tersebut maupun dari waktu yang layak dan patut setelah anmaning, akan diketahui secara pasti apakah Tereksekusi nantinya akan melakukan putusan tersebut secara sukarela atau melalui eksekusi riel dan dalam tahapan anmaning maupun dari jawaban Terlawan Eksekusi II telah jelas dan tegas pada pokoknya tidak mau melaksanakan putusan secara sukarela, sehingga nantinya Pemohon Eksekusi/Terlawan Eksekusi I pasti akan melanjutkannya



ke tahapan eksekusi selanjutnya yakni sita eksekusi serta eksekusi riil dalam jangka waktu cepat atau lambat dan karena aanmaning sudah memasuki tahapan eksekusi, meskipun baru tahap awal, maka perlawanan sudah dapat dilakukan oleh pihak ketiga yang merasa dirugikan dengan tahapan adanya pelaksanaan tahapan eksekusi yang telah dilakukan, hingga eksekusi riil itu sendiri belum dilaksanakan atau belum selesai dilaksanakan (Vide Yurisprudensi 954K/Sip/1973 tanggal 19 Pebruari 1975);

Menimbang, bahwa apabila terjadi eksekusi terhadap Pasar Panorama Lembang atas permohonan Termohon Eksekusi I selaku pihak yang dinilai sebagai pemilik tanah yang di atasnya telah berdiri Pasar Panorama Lembang atas investasi penuh dari Pelawan Eksekusi yang memenangkan lelang dari Pemkab. Bandung Barat pada tahun 2016 dan telah diperhitungkan investasi Pelawan Eksekusi baru akan kembali selama 15 tahun ke depan pada tahun 2031, sehingga bila sebelum tahun 2031 telah dilaksanakan eksekusi riil, maka Pelawan Eksekusi akan mengalami kerugian investasi yang telah dikeluarkan karena pembangunan dan pengelolaan Pasar Panorama Lembang murni dibiayai oleh Pelawan Eksekusi, bukan dari APBN/APBD Kabupaten Bandung Barat;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua uraian pertimbangan di atas, maka semua dalil eksepsi dari Terlawan Eksekusi I oleh dinilai haruslah ditolak seluruhnya secara hukum;

## ii. Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan dari Pelawan Eksekusi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dari hasil jawab menjawab antara Pelawan Eksekusi dengan Para Terlawan Eksekusi dapat Majelis Hakim simpulkan hal-hal yang menjadi pokok permasalahan antara Pelawan Eksekusi dengan Para Terlawan Eksekusi adalah sebagai berikut:

- a. Apakah benar Pelawan Eksekusi memiliki alasan yang sah dan dapat dibenarkan untuk menerangkan adanya hubungan atau kepentingan hukum antara Pelawan Eksekusi dengan gedung/bangunan Pasar Panorama Lembang, dimana alasan Pelawan Eksekusi tersebut nantinya dapat dipakai secara hukum untuk membenarkan atau menunda atau membatalkan suatu proses eksekusi dalam semua tahapan karena adanya fakta hukum/peristiwa hukum yang sebelumnya belum atau tidak diketahui atau tergambar secara jelas karena adanya kepentingan pihak ketiga yang sebelumnya tidak ikut digugat dalam gugatan sebelumnya, sehingga secara otomatis/mutatis mutandis pihak ketiga/Pelawan Eksekusi tidak mengetahui adanya gugatan kepemilikan tanah pasar tersebut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PMH) yang telah diajukan oleh Terlawan Eksekusi I (Penggugat dalam putusan gugatan kepemilikan tanah tahun 2020) yang telah dinyatakan sebagai pemilik tanah yang sah dari Pasar Panorama Lembang dan dalam gugatan kepemilikan tersebut, pihak yang digugat hanyalah Terlawan Eksekusi II selaku Tergugat, sehingga Pelawan Eksekusi selaku pihak yang tidak ikut digugat tidak mengetahui/mengajukan gugatan balik terhadap gugatan kepemilikan a quo dengan dasar ada perjanjian kerjasama pembangunan dan pengelolaan Pasar Panorama Lembang yang masih berlaku dengan pihak Terlawan Eksekusi II, sehingga gedung atau bangunan Pasar Panorama Lembang sementara masa waktu perjanjian masih berlaku dan masih hak Pelawan Eksekusi;

- b. Apakah alasan yang dikemukakan oleh Pelawan dalam perlawanannya dapat menunda atau membatalkan proses eksekusi dari Penetapan Eksekusi No. 4/Pdt.Eks/PUT/2021/PN.Blb tentang eksekusi terhadap putusan No. 155/Pdt.G/2016/ PN.Blb. jo No. 365/Pdt/2017/PTR.BDG jo No. 2429 K/Pdt2018 jo No. 446 PK/Pdt/2020 yang hingga perlawanan ini diajukan sudah selesai tahapan aanmaningnya;

Menimbang, bahwa dengan adanya permasalahan tentang penilaian benar atau tidaknya alasan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dalam perlawanannya, sehingga nantinya Majelis Hakim dapat menilai untuk membenarkan atau tidak semua dalil perlawanan Pelawan sebagai dalil yang sah secara hukum untuk dapat menunda/membatalkan suatu tahapan eksekusi yang telah atau akan dilakukan oleh pihak Pengadilan Negeri pemutus awal dari perkara a quo;

Menimbang, bahwa karena Pelawan dalam perlawanannya telah menyatakan mempunyai dalil/alasan perlawanan yang pada pokoknya menyatakan haknya terhadap gedung/bangunan Pasar Panorama Lembang dan Para Terlawan Eksekusi telah pula mendalilkan adanya dalil atau peristiwa atau perbuatan hukum yang menyangkal dalil-dalil perlawanan dari Pelawan, maka menurut Majelis Hakim, berdasarkan asas proporsional dalam beban pembuktian yang mendasarkan pada Pasal 163 HIR Jo Pasal 1865 KUH Perdata yang berbunyi "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut";

Menimbang, bahwa berdasarkan kewajiban pembuktian yang ditentukan dalam Pasal 163 HIR Jo 1865 KUH Perdata dimana setiap orang yang mendalilkan adanya suatu perbuatan hukum maka terhadap dirinya diwajibkan membuktikannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan kewajiban pembuktian tersebut di atas, maka Majelis Hakim memandang perlu bagi Pelawan untuk dibebani



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembuktian semua dalil-dalil perlawanannya dan begitu pula sebaliknya Para Terlawan Eksekusi juga dibebani untuk membuktikan semua dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti berupa surat yang diberi tanda PE-1 s/d PE-29 seperti tersebut di atas dan 3 (tiga) orang saksi, sedangkan Terlawan Eksekusi I untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat sebagaimana tersebut dalam bukti T1-1 s/d TI-6 serta 3 (tiga) orang saksi, sedangkan Terlawan Eksekusi II untuk menguatkan dalil bantahannya telah pula mengajukan bukti surat sebagaimana tersebut dalam bukti TII-1s/d TII-24 dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa untuk dapat menilai dan menentukan apakah dalil atau alasan yang dikemukakan oleh Pelawan terhadap gedung/bangunan Pasar Panorama Lembang yang akan dieksekusi secara paksa karena adanya putusan No. 155/Pdt.G/2016/ PN.Blb. Jo No. 365/Pdt/2017/PT.BDG Jo No. 2429 K/Pdt/2018 Jo. No. 446 PK/Pdt/2020, maka Majelis Hakim akan memperhatikan secara komprehensif dan teliti semua bukti-bukti alasan perlawanan Pelawan Eksekusi atas bangunan/gedung Pasar Panorama Lembang yang telah diajukan oleh para pihak di persidangan berdasarkan bukti-bukti yang relevan dengan gedung/bangunan dari Pasar Panorama Lembang saja, bukan menilai kembali asal-usul atau riwayat yang berkaitan dengan kepemilikan tanahnya serta bukti surat otentik yang asli bukan fotocopy dari fotocopy (Vide Yurisprudensi MARI No. 701K/Sip/1974 tanggal 1April 1976);

Menimbang, bahwa dipersidangan ternyata Pelawan Eksekusi telah mengemukakan dasar hubungan atau kepentingan hukum terhadap gedung Pasar Panorama Lembang yang akan dieksekusi berupa akta notaris No. 3 tanggal 15 Juli 2016 berupa perjanjian kerjasama pembangunan, pengelolaan dan penyerahan bangunan antara Pelawan dengan Terlawan Eksekusi II yang berlaku hingga tahun 2031 nantinya (bukti PE-2) dan Terlawan Eksekusi I telah pula mengajukan bukti surat otentik berupa fotocopy putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 155/Pdt.G/2016/PN.Blb tanggal 5 April 2017, putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 365/Pdt.G/2017/PT.BDG. tanggal 31 Oktober 2017, putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 60/Pdt.G/2020/PT.BDG. tanggal 11 Mei 2020, putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 446 PK/Pdt/2017 tanggal 8 Juli 2020 (TE-2, 3, 4, 6), maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu akta notaris dan putusan pengadilan serta Mahkamah Agung tersebut, apakah telah memenuhi persyaratan atau ketentuan sebagai akta otentik seperti akan dipertimbangan tersebut dibawah ini;

Halaman 63 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



Menimbang, bahwa dengan melihat akta notaris dan putusan pengadilan serta putusan Mahkamah Agung tersebut, dimana diterbitkan oleh lembaga / pejabat yang berwenang dan tidak ada persangkaan cacat formil maupun materiel dari akta notaris maupun dibatalkan oleh pejabat yang mengeluarkannya atau dibatalkan oleh putusan pengadilan lainnya yang dibuktikan oleh bukti yang telah diajukan oleh para pihak dipersidangan, maka Majelis Hakim menilai untuk akta notaris dan putusan pengadilan negeri maupun putusan Mahkamah Agung tersebut dapatlah dikatakan sebagai akta otentik dengan nilai pembuktian yang memiliki sifat sempurna dan mengikat kepada semua pihak, termasuk Majelis Hakim, sebagai akta otentik yang telah memenuhi syarat formil dan materiel serta mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna serta mengikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 1870 Jo Pasal 1871 KUH Perdata serta Yurisprudensi MARI No. 3917 K/Pdt/1986 tanggal 20 Desember 1988 dan dengan tidak terbantahkan oleh bukti lainnya yang sepadan, maka akta otentik tersebut telah memenuhi syarat minimum pembuktian dalam pengertian akta tersebut sudah cukup membuktikan suatu hak meskipun tidak terdapat alat bukti lainnya (M. YAHYA HARAHAAP, SH, Hukum Acara Perdata, hal. 545-546);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka selanjutnya Majelis Hakim akan melihat dan menilai bukti bantahan perlawanan yang telah diajukan oleh para Terlawan Eksekusi yang saat ini sudah selesai tahapan aanmaningnya, sehingga akankah semua bukti tersebut dapat menyanggah kebenaran dalil perlawanan yang telah diajukan oleh Pelawan Eksekusi yang telah diajukan;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan yang telah disebutkan sebelumnya diatas, Majelis Hakim akan menilai semua bukti dari para pihak yang hanya berkaitan dengan proses eksekusi dari putusan No. 155/Pdt.G/2016/PN.Blb. Jo. No. 365/Pdt/2017/PT.BDG Jo. No. 2429 K/Pdt/2018 Jo. No. 446 PK/Pdt/2020 saja, tidak akan menilai atau menyentuh bukti yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dari Pasar Panorama Lembang yang berdasarkan putusan No. 155/Pdt.G/2016/PN.Blb. Jo. No. 365/Pdt/2017/PT.BDG Jo. No. 2429 K/Pdt/2018 Jo. No. 446 PK/Pdt/2020 telah dinyatakan milik Terlawan Eksekusi I;

Menimbang, bahwa dari bukti PE-2 dan T2-2.8 serta para saksi yang telah diajukan Pelawan Eksekusi maupun Terlawan Esekusi II yang pada pokoknya menyatakan Pasar Panorama Lembang memang dibangun oleh Pelawan Eksekusi pada tahun 2016 karena sebelumnya pasar tersebut terbakar hebat dengan perjanjian kerjasama pembangunan dan pengelolaan penuh dilakukan oleh Pelawan Eksekusi



sesuai dengan hak dan kewajiban yang tertulis dalam perjanjian kerjasama tersebut yang berlaku hingga tahun 2031;

Menimbang, bahwa dari semua bukti yang berkaitan dengan proses eksekusi dari perkara No. 155/Pdt.G/2016/PN.Blb. Jo. No. 365/Pdt/2017/PT.BDG Jo. No. 2429 K/Pdt/2018 Jo. No. 446 PK/Pdt/2020 hanya diajukan oleh Pelawan Eksekusi dan itu juga hanya berupa fotocopy dari fotocopy saja bukan aslinya, sehingga bukti tersebut tidak dapat dipergunakan oleh Majelis Hakim untuk menilai kebenaran dari fakta/peristiwa anamning itu sendiri, namun dari perlawanan serta pengakuan para Terlawan Eksekusi telah membenarkan tahapan anamning telah selesai dilaksanakan oleh pihak Pengadilan Negeri Bale Bandung selaku pengadilan pemutus perkara awal dari perkara No. 155/Pdt.G/2016/PN.Blb. Jo. No. 365/Pdt/2017/PT.BDG Jo. No. 2429 K/Pdt/2018 Jo. No. 446 PK/Pdt/2020, sehingga selanjutnya fakta/peristiwa anamning tersebut dapat dibenarkan oleh Majelis Hakim untuk menentukan anamning sebagai salah satu tahapan eksekusi riel dari putusan No. 155/Pdt.G/2016/PN.Blb. Jo. No. 365/Pdt/2017/PT.BDG Jo. No. 2429 K/Pdt/2018 Jo. No. 446 PK/Pdt/2020 telah dilakukan;

Menimbang, bahwa dengan adanya bukti PE-2 serta TE-2.8 berupa akta notaris/otentik tentang perjanjian kerjasama pembangunan dan pengelolaan dari bangunan Pasar Panorama Lembang yang masih berlaku hingga tahun 2031 antara Pelawan Eksekusi dengan Terlawan Eksekusi II dan tidak adanya putusan hakim yang membatalkan perjanjian kerjasama tersebut yang telah disepakati oleh para pihak, maka Majelis Hakim menilai perjanjian kerjasama tersebut tetap berlaku sebagai layaknya undang-undang bagi para pihak yang menandatangani (*asas pacta sunt servanda* (Pasal 1321 KUH Perdata)) dan bagi pihak diluar perjanjian harus tetap menghormati adanya perjanjian yang ada hingga masa berlakunya habis atau dinyatakan tidak berlaku lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas yang pada pokoknya telah menyatakan perjanjian kerjasama pembangunan serta pengelolaan Pasar Panorama Lembang tahun 2016 antara Pelawan dengan Terlawan Eksekusi II masih berlaku hingga tahun 2031 dan perjanjian tersebut berlaku layaknya sebagai undang-undang bagi para pihak serta pihak luar perjanjian tersebut harus dihormati oleh pihak diluar perjanjian, hingga perjanjian kerjasama tersebut berakhir / habis masa berlakunya dan selanjutnya dapat membenarkan dan menyatakan beralasan dalil perlawanan yang telah diajukan oleh Pelawan Eksekusi untuk menunda atau membatalkan proses eksekusi yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung berdasarkan Penetapan Eksekusi No. 4/Pdt.Eks/PUT/2021/PN.Blb atas perkara No. 155/Pdt.G/2016/PN.Blb. Jo. No. 365/Pdt/2017/PT.BDG Jo. No. 2429



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/Pdt/2018 Jo. No. 446 PK/Pdt/2020 hingga masa perjanjian berakhir pada tahun 2031;

Menimbang, bahwa dari semua uraian pertimbangan tersebut diatas, maka cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan perlawanan Pelawan Eksekusi pada point 1, 2, 3 dan 4;

Menimbang, bahwa oleh karena semua petitum dalam perlawanan Pelawan telah dikabulkan, sehingga para Terlawan Eksekusi berada di pihak yang kalah, maka para Terlawan Eksekusi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 2.990.000,00 (dua juta sembilan ratus sembilan puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Mengingat, Pasal 136 HIR, Pasal 195 s/d 226 HIR, Pasal 1365 KUHPerdara serta peraturan perundang-undang lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### I. Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi dari Terlawan Eksekusi I untuk seluruhnya;

### II. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan perlawanan dari Pelawan Eksekusi untuk seluruhnya;
2. Menolak Penetapan Eksekusi berdasarkan Relas Surat Panggilan Teguran No. 4/Pdt.Eks/PUT/2021/PN.Blb terhadap pelaksanaan putusan No. 155/Pdt.G/2016/PN. Blb. Jo. No. 365/Pdt/2017/PT.Bdg Jo. No. 2429 K/Pdt/2018 Jo. No. 446 PK/Pdt/2020 tertanggal 08 Juli 2020;
3. Menyatakan bahwa perlawanan Pelawan Eksekusi terhadap Eksekusi yang diajukan Pelawan Eksekusi benar dan beralasan;
4. Menyatakan bahwa Pelawan Eksekusi adalah Pelawan Eksekusi yang benar;
5. Menghukum Para Terlawan Eksekusi untuk membayar biaya perkara yang besarnya Rp2.990.000,00 (dua juta sembilan ratus sembilan puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada hari Kamis, tanggal 16 Desember 2021, oleh kami Saputro Handoyo, SH., MH., sebagai Hakim Ketua Majelis, Firza Andriansyah, S.H., M.H., dan Heru Dinarito, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN.Blb tanggal 25 Januari 2021, putusan diucapkan pada hari Senin, tanggal 20 Desember 2021 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu Iwan

Halaman 66 dari 67 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.Plw/2021/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Budi Sofyan, SH., Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Pelawan Eksekusi dan Kuasa Terlawan Eksekusi II tanpa dihadiri oleh Kuasa Terlawan Eksekusi I;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Firza Andriansyah, S.H., M.H.

Saputro Handoyo, S.H., M.H.

Heru Dinarto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Iwan Budi Sofyan, S.H.

## Rincian biaya:

|                        |  |
|------------------------|--|
| - Pendaftaran          | : Rp30.000,00  |
| - Biaya Proses         | : Rp75.000,00  |
| - Redaksi              | : Rp10.000,00  |
| - Materai              | : Rp10.000,00  |
| - PNPB                 | : Rp40.000,00  |
| - Panggilan Sidang     | : Rp775.000,00   |
| - Sumpah               | : Rp50.000,00  |
| - Pemeriksaan Setempat | : Rp1.990.000,00   |
| Jumlah                 | : Rp2.990.000,00(dua juta sembilan ratus sembilan puluh ribu rupiah) |

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)