



**PUTUSAN**

**Nomor 96/PDT/2017/PT BTN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara Perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **ROHIMAN**, Pekerjaan Wirawasta, No,KTP.3674021506770001, alamat Dongkal Barat RT/RW.003/003, Kelurahan Pakualam, Kecamatan Serpong Utara,Kota Tangerang Selatan;
2. **ALPIAN SUHARDI**, pekerjaan Karyawan Swasta, No.KTP 3674010801910003, alamat Kp.Poncol RT/RW.020/005,Kel.Lengkong Wetan Kec.Serpong Kota Tangerang Selatan;

Sebagai Wakil Kelompok mewakili Kelompok Warga dari 12 (dua) belas warga dari Kecamatan Serpong Utara Kota Tangerang Selatan yang dalam hal ini memberikan Kuasa Hukum kepada 1. Iming Maknawan Tesalonika, SH.MM.MCL., 2. Tonny Pasaribu, SH.MM., 3. Alvin Handrean Yosoenarto, SH.MH. 4. Nico, SH. Para Advokat dan Pengacara pada kantor Tesalonika & Partners di Grand Slipi Tower 16 th Floor, Unit H. Jln. Letjen S. Parman Kav. 22-24 Jakarta 11480, berdasarkan Akta Kuasa No. 07 tanggal 03 Juli 2015 dibuat dihadapan Yendra Wiharja, SH.MH. Notaris di Kota Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding semula Para Penggugat** ;

**Melawan**

1. **PT. ALFA GOLDLAND REALTY**, Perseroan Terbatas yang beralamat di Synergy Bldg G fl, Jalur Sutera Barat 17, Alam Sutera, Tangerang, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lucia Ratih Andini, SH. dan kawan-kawan, Para Advokat PT. Alfa Goldland Realty beralamat di Wisma Argo Manunggal, Lantai 18 Jalan Jend. Gatot Subroto Kavling 22 – Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 16 Oktober 2015, untuk selanjutnya disebut **Terbanding I semula Tergugat I**;

Hal. 1 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



2. **PEMERINTAH KOTA TANGERANG SELATAN**, beralamat di Jl. Raya Siliwangi No. 1, Pamulang Barat, Pamulang, Tangerang Selatan, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jannes Pakpahan, SH. dan kawan-kawan, Para Advokat dari Kantor Advokat Jannes Pakpahan & Partners beralamat di Apartemen City Park Tower DC Lt. 10 Nomor 21 Cengkareng - Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 180/585-Huk, tanggal 14 September 2016, untuk selanjutnya disebut **Terbanding II semula Tergugat II**;
3. **KELURAHAN PAKUALAM**, beralamat di Jl. Griya Hijau Raya No. 1, Pakualam, Serpong Utara, Tangerang Selatan, untuk selanjutnya disebut **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**;
4. **KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN (BPN)**, beralamat di Ruko Golden Road Blok C-27 No. 59-61, Bumi Serpong Damai, Tangerang Selatan, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jemmy D. Winerungan, A.Ptnh dan kawan-kawan, beralamat di Ruko Golden Road Blok C-27 No. 59-61, Bumi Serpong Damai, Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 845 A/ 600.7.36.13/X/2015 dan Surat Izin Beracara Insidentil No. /Iz.Insdt/2015/PN.Tng, tanggal 29 Oktober 2015, untuk selanjutnya disebut **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II**;

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Membaca penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 6 September 2017 Nomor : 96/PEN/PDT/2017/PT.BTN tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

Membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat sesuai dengan surat gugatannya tertanggal 28 September 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 28 September 2015 dibawah register perkara perdata Nomor : 579/Pdt.G/2015/PN.Tng. telah mengemukakan sebagai berikut :

Hal. 2 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



## I. LEGAL STANDING GUGATAN PARA PENGGUGAT

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2002 tentang Gugatan Perwakilan (*class action*) PARA PENGGUGAT berhak mewakili masyarakat dan/atau warga dari Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II.
2. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No. 2 tahun 2002 tentang gugatan Perwakilan (*class action*) yang menyatakan :  
*"Gugatan dapat diajukan dengan mempergunakan tata cara Gugatan Perwakilan Kelompok apabila :*
  - a. *Jumlah anggota kelompok sedemikian banyak sehingga tidaklah efektif dan efisien apabila gugatan dilakukan secara sendiri-sendiri atau secara bersama-sama dalam satu gugatan;*
  - b. *Terdapat kesamaan fakta atau peristiwa dan kesamaan dasar hukum yang digunakan yang bersifat substansial, serta terdapat kesamaan jenis tuntutan di antara wakil kelompok dengan anggota kelompoknya;*
  - c. *Wakil kelompok memiliki kejujuran dan kesungguhan untuk melindungi kepentingan anggotakelompok yang diwakilinya;"*
3. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah masyarakat dari Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan yang mengalami kerugian karena terkena dampak dari pembangunan Jasa Konstruksi di Kampung Dongkal, RT. 003/003 Kelurahan Pakualam, Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan setempat dikenal umum dengan JL. BHAYANGKARA, dan terakhir 19 November 2014 masih aktif dijadikan sarana jalan untuk masyarakat umum.
4. Bahwa PARA PENGGUGAT memiliki hak dan kepentingan yang sama yakni berhak mendapatkan fasilitas umum berupa akses jalan yang berada di Kampung Dongkal, RT. 003/003 Kelurahan Pakualam, Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan yang setempat dikenal umum dengan JL. BHAYANGKARA (untuk selanjutnya disebut sebagai "**Obyek Gugatan**") yang telah dirusak, ditutup dan dibongkar akibat perbuatan pekerjaan Jasa Konstruksi TERGUGAT I.
5. Bahwa berdasarkan Pasal 38 ayat (1) Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yang menyatakan :

Hal. 3 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



”(1) MASYARAKAT YANG DIRUGIKAN akibat penyelenggaraan pekerjaan konstruksi BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN KE PENGADILAN secara :

- a. Orang perseorangan;
- b. Kelompok orang dengan pemberian kuasa;
- c. Kelompok orang dengan kuasa melalui gugatan perwakilan.”

## II. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

6. Bahwa TERGUGAT I sebagai pengembang (*developer*) yang telah melakukan Perusakan, Penutupan Dan Pembongkaran terhadap fasilitas umum yang sekarang menjadi **Obyek Gugatan**, yang seharusnya menjadi akses jalan publik yang biasa digunakan oleh PARA PENGGUGAT untuk melakukan aktivitas sehari-hari.
7. Bahwa perbuatan TERGUGAT I yang telah melakukan Perusakan, Penutupan Dan Pembongkaran terhadap **Obyek Gugatan** mengakibatkan PARA PENGGUGAT menjadi tidak dapat melakukan aktivitas sehari-hari melalui jalan yang menjadi **Obyek Gugatan**.
8. Bahwa berdasarkan Lampiran Keputusan Desa Pakualam Kecamatan Serpong Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang Tanggal 11 Januari 1995 No. : 593/001/2021/05/95 (**Bukti P-1**), **Obyek Gugatan** adalah jalan desa yang terletak di antara jalan raya Serpong sampai dengan Dongkal Timur dikenal umum dengan Jalan BHAYANGKARA seluas lebih kurang 9.500 M<sup>2</sup> (sembilan ribu lima ratus meter persegi).
9. Bahwa kemudian ternyata diketahui **Obyek Gugatan** telah diperoleh oleh TERGUGAT I melalui proses *ruislag* yang diberikan oleh TERGUGAT II berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 90/Pakualam, Gambar Situasi Nomor 19031/1996 atas nama pemegang hak PT. Alfa Goldland Realty (TERGUGAT I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (TURUT TERGUGAT II) dahulu Kabupaten Tangerang semula seluas 9.500 M<sup>2</sup> (sembilan ribu lima ratus meter persegi) sekarang seluas 5.275 M<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi), yang sudah dipisah dengan diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 854 seluas 4.225 M<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus dua puluh lima meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 25 Oktober 2002 Nomor 590/2002 (selanjutnya disebut dengan “**Sertipikat HGB No. 90 dan Sertipikat HGB No. 854**”)



10. Bahwa TERGUGAT I menguasai **Obyek Gugatan** yang saat ini berstatus HGB atas nama TERGUGAT I dengan tidak memenuhi prosedur dan ketentuan yang berlaku dan terjadi kejanggalan secara administrasi dan hukum dalam pelaksanaan pendaftaran tanah antara lain :

a. Surat Keputusan Desa Pakualam, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang No. 593/001/2021/05/95 Tentang Pemufakatan Pembebasan dan Pemanfaatan Hasil *Ruislag* terhadap (**Obyek Gugatan**) Jalan Desa Yang Dilakukan Oleh TERGUGAT I (PT. Alfa Goldland Realty), tertanggal 11 Januari 1995 (**Bukti P-2.a**);

Kejanggalan-kejanggalan dalam Keputusan Desa (merujuk pada bukti P-2.a) yang diduga telah terjadi pelanggaran hukum adalah antara lain :

- 1) Tidak ada lampiran Permohonan *Ruislag* PT. Alfa Goldland Realty (TERGUGAT I);
- 2) Tidak ada perjanjian pelepasan atau perjanjian tukar-menukar antara Desa dengan TERGUGAT I (PT. Alfa Goldland Realty);
- 3) Status Desa Pakualam pada saat itu adalah berstatus Desa Persiapan hasil pemisahan atau pemekaran sehingga tidak memiliki asset atau tidak memiliki tanah Desa berdasarkan Surat keputusan Bupati DT II Tangerang No. 146.1/SK.277-Pemdes/1996 Tentang Peresmian Desa Persiapan Menjadi Desa Definitif (**Bukti P-2.b**);
- 4) Berdasarkan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangerang No. 141/SK.54-Pemdes Tahun 1993 dan Surat Perintah No. 141/5394-PEMDES/1996 (**Bukti P-2.c**), Kepala Desa saat itu adalah Sdr. MURSA'I selaku Pejabat Sementara (PJS), oleh karenanya Pejabat Kepala Desa saat itu tidak berwenang untuk membuat keputusan. Oleh karenanya status Desa dan Pejabatnya tersebut bertentangan dengan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979 Tentang Pemerintah Desa (**Bukti P-2.d**);
- 5) Bahwa Kepala Desa Pangedangan Ilir menyatakan tidak ada sebidang tanah seluas +- 3,5 Ha. atas nama Kelurahan Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, yang terletak di Desa Pangedangan Ilir, Kecamatan Kronjo, Kabupaten Tangerang. (**Bukti P-2.e**).
- 6) Bahwa Kepala Desa Cibogo tidak memiliki data dan tidak mengetahui perihal sebidang tanah darat yang terletak di Kp. Kedokan Rt. 009/002, Desa Cibogo, Kecamatan Cisauk Tangerang



Banten Blok : 003 seluas kurang lebih 1.000 M2 (yang diklaim/dinyatakan milik Kelurahan Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan – Banten). **(Bukti P-2.f)**;

- 7) **Tidak ada pergantian obyek tanah dengan luas setara, dalam wilayah yang sama, untuk fungsi yang sama;**
  - 8) Tidak ada tandatangan atau persetujuan sesuai peraturan perundang – undangan yang ada;
  - 9) Surat Keputusan tersebut tidak memakai Kop resmi Pemerintah;
- b. Surat Keputusan Kepala Daerah Tingkat II Tangerang Nomor 143/SK.79-PEMDES Tahun 1995 Tentang Pengesahan Keputusan Desa Pakualam, Kecamatan Serpong, Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang Nomor 593/001/2021/05/1995 Tentang Pemufakatan Pembebasan dan Pemanfaatan Hasil Ruislag Jalan Desa Yang Dilakukan Oleh PT. Alfa Goldland Realty, tertanggal 25 April 1995 **(Bukti P-3)**;

Dalam Keputusan Bupati diduga telah terjadi pelanggaran hukum diantaranya:

- 1) Isi maupun muatan klausul SK Bupati salah satunya mengatur tentang perbaikan Surat Keputusan Desa;
  - 2) Tidak dibentuk Panitia Penilai oleh Bupati untuk mengkaji secara yuridis pertimbangan terbitnya Surat Keputusan Bupati Tangerang;
  - 3) Tidak ada persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD);
  - 4) Tidak ada pertimbangan Rekomendasi dari BPN.
- c. Surat Persetujuan Gubernur Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 143.1/2019/Pemdes Tentang Persetujuan Pelepasan Tanah Kas Desa (TKD) Desa Pakualam, Pondok Jagung, Pakulonan, Cisauk, Kecamatan Serpong, tertanggal 26 Juni 1995 **(Bukti P-4.a)**;

Dalam Keputusan Gubernur, diduga telah terjadi pelanggaran hukum, diantaranya:

- 1) Yang menandatangani Persetujuan adalah Wakil Gubernur;
- 2) Pada bagian akhir butir III disebutkan kewajiban kepada PT. Alfa Goldland Realty **sampai dengan waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk dilaksanakan laporan sebagai pengganti sebidang tanah**, namun tidak pernah dilaksanakan (tidak ada tanah pengganti);
- 3) Bahwa setelah tahun 2005 tanah pengganti haknya disiapkan oleh Kelurahan Pakualam (TURUT TERGUGAT I), yang diwakili oleh



Sdr. SULAIMAN telah menyerahkan kepada Dinas Pendapatan Pajak Kekayaan Aset Daerah (DPPKAD) Pemerintah Kota Tangerang Selatan berbentuk Akta Jual-Beli (AJB), yang seharusnya diserahkan oleh PT Alfa Goldland Realty kepada Pemerintah Kota setempat, **(Bukti P-4.b)**;

Sehingga jelas proses *ruislag* baik secara administrasi maupun yang menjadi dasar hukum terkait penerbitan Sertipikat HGB No. 90 dan sertipikat HGB No. 854 yang sekarang menjadi **Obyek Gugatan** adalah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, kaidah-kaidah dan norma-norma hukum yang ada.

11. Bahwa atas dasar ketidakjelasan dari perolehan hak atas **Obyek Gugatan** yang saat ini atas nama TERGUGAT I, maka **Obyek Gugatan** seharusnya masih berstatus atas nama TERGUGAT II yang fungsinya digunakan oleh PARA PENGGUGAT dan Masyarakat dan/atau Warga sekitar.
12. Bahwa oleh karena itu TERGUGAT I **tidak mempunyai alas hak untuk menguasai Obyek Gugatan, dengan tindakan terkait antara lain melakukan Perusakan, Penutupan Dan Pembongkaran terhadap Obyek Gugatan** yang pemeliharaannya / perbaikannya masih dibiayai dari APBD Tangerang Selatan dan berfungsi sebagai akses untuk melakukan berbagai aktivitas yang digunakan oleh PARA PENGGUGAT.
13. Bahwa walaupun proses *ruislag* tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, akan tetapi nyata nama TERGUGAT I saat ini tercatat dalam Sertipikat HGB No. 90 dan sertipikat HGB No. 854 untuk bidang - bidang tanah yang menjadi **Obyek Gugatan**. Atas dasar proses *ruislag* yang tidak sesuai maka Kantor BPN Kota Tangerang Selatan (**TURUT TERGUGAT II**) menyetujui pemblokiran atas **Obyek Gugatan** sebagaimana telah diterbitkan surat Nomor : 218/300.736.04/ I/2015 tertanggal 17 Maret 2015 Perihal Pemblokiran Sertifikat HGB No. 90/Pakualam Atas nama PT. Alfa Goldland Realty (**TERGUGAT I**) (**Bukti P-5**).

### III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH) TERGUGAT I

14. Bahwa TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang nyata yaitu melakukan perusakan, penutupan dan pembongkaran terhadap **Obyek Gugatan**. Perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I juga sangat bertentangan dengan Pasal 671 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan :



*"Jalan setapak, lorong atau jalan besar milik bersama dari beberapa tetangga yang digunakan untuk jalan keluar bersama, **tidak boleh dipindahkan, dirusak atau dipakai untuk keperluan lain dari tujuan yang telah ditetapkan, kecuali dengan izin semua yang berkepentingan.**"*

15. Bahwa berdasarkan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan diatur mengenai larangan melakukan perbuatan yang mengakibatkan terganggunya fungsi jalan :

- 1) *"Setiap orang dilarang melakukan perbuatan yang mengakibatkan terganggunya fungsi jalan di dalam ruang manfaat jalan;*
- 2) *Setiap orang dilarang melakukan perbuatan yang mengakibatkan terganggunya fungsi jalan di dalam ruang milik jalan;*
- 3) *Setiap orang dilarang melakukan perbuatan yang mengakibatkan terganggunya fungsi jalan di dalam ruang pengawasan jalan."*

16. Bahwa sangatlah jelas jika **Obyek Gugatan** tersebut MASIH TERCATAT dan dibiayai oleh pemerintah daerah berdasarkan Laporan Keterangan Pertanggungjawaban Walikota Tangerang Selatan Tahun 2011 dan dengan demikian seyogyanya MASIH MERUPAKAN ASSET TERGUGAT II, sehingga merupakan HAK dari PARA PENGGUGAT **untuk menikmati dan menggunakan sebagai jalan atau akses kegiatan operasional PARA PENGGUGAT ataupun masyarakat dan/atau warga (Hak Servitutu)** bukan untuk dialihkan atau dijual kepada pihak swasta oleh TERGUGAT II.

17. Bahwa selain itu, **Obyek Gugatan** yang telah dirusak, ditutup dan dibongkar oleh TERGUGAT I **hingga saat ini masih termasuk sebagai Jalan Kota Tangerang Selatan yang dikelola oleh TERGUGAT II** sebagaimana terdapat dalam Keputusan Walikota Tangerang Selatan No. 621/KEP.254-HUK/2012 tentang Penetapan Status Ruas Jalan Sebagai Jalan Kota dan Jalan Strategis Kota tertanggal 3 Desember 2012 (**Bukti P-6**) yang mengakui **Obyek Gugatan** sebagai jalan kota untuk jangka waktu 5 (lima) tahun sejak 2012 namun membaginya menjadi 3 nama jalan yang terdiri dari :

- a. Jalan Bhayangkara,
- b. Jalan Bhayangkara Raya, dan
- c. Jalan Bhayangkara I.



18. Bahwa Keputusan Walikota tersebut diperkuat dengan Surat keterangan Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Nomor: 032/242/aset tertanggal 21 Januari 2015 (**Bukti P-7**) yang menyatakan Jalan BHAYANGKARA (**Obyek Gugatan**) sebagai Fasilitas Umum **MASIH TERCATAT JELAS DAN NYATA-NYATA MASUK DALAM INVENTARIS ASET MILIK PEMERINTAH KOTA TANGERANG SELATAN** (TERGUGAT II) dengan kode barang 01.01.11.08.01.
19. Bahwa berdasarkan Laporan Keterangan Pertanggungjawaban Walikota Tangerang Selatan Tahun 2011 (**Bukti P – 8**), **Obyek Gugatan** tersebut masih dimasukkan dalam Program Pembangunan Jalan dan Jembatan dengan total alokasi anggaran sebesar Rp. 95.181.908.294,- (sembilan puluh lima miliar seratus delapan puluh satu juta sembilan ratus delapan ribu dua ratus sembilan puluh empat Rupiah) berupa Penyusunan Dokumen DED Peningkatan / Perbaikan Geometrik Koridor Ruas Jalan.
20. Bahwa berdasarkan uraian kami tersebut diatas, tindakan TERGUGAT I untuk memperoleh hak atas tanah **Obyek Gugatan** di BPN setempat dan saat ini menguasai Obyek Gugatan bahkan menutup, merusak **Obyek Gugatan** (jalan Bhayangkara) tersebut nyata-nyata bertentangan dengan hukum, yang menimbulkan cacat administrasi dan mengakibatkan kerugian bagi warga masyarakat karena terjadi Perusakan, Penutupan Dan Pembongkaran terhadap **Obyek Gugatan** yang menyebabkan warga masyarakat (PARA PENGGUGAT) tidak dapat mengakses dan memanfaatkan jalan umum, padahal **Obyek Gugatan** merupakan aset yang tercatat jelas, sebagai inventaris resmi dari TERGUGAT II, maka sudah sepatutnya, perbuatan TERGUGAT I dinyatakan sebagai **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechtmatige daad)**.

#### **IV. PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH) TERGUGAT II**

21. Bahwa penerbitan Sertipikat HGB No. 90 dan sertipikat HGB No. 854 yang sekarang menjadi **Obyek Gugatan** bertentangan dengan asas umum pemerintahan yang baik dan melanggar yaitu :
- Asas nemo plus iuris**, yaitu bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. **Asas ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak yang selalu dapat MENUNTUT KEMBALI HAKNYA YANG TERDAFTAR ATAS NAMA SIAPAPUN.**
22. Bahwa dasar TERGUGAT II melakukan *ruislag* sebelum adanya tanah pengganti, berdasarkan berita acara serah terima atas tukar menukar yang



dilakukan TERGUGAT II jelas bertentangan dengan Hak Masyarakat dan Asas Umum Pemerintahan yang baik yaitu Asas Kepentingan Umum sebagaimana terdapat dalam Pasal 3 Angka 3 Undang-undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi Dan Nepotisme yang menyatakan :

*“**asas Kepentingan Umum adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, dan selektif. Maksudnya asas ini menghendaki pemerintah harus mengutamakan kepentingan umum terlebih dahulu.**”*

23. Bahwa sebagaimana didalilkan dalam posita point 10 huruf a terkait proses *ruislag* diketahui bahwa tanah pengganti belum tersedia tetapi masih perlu dibebaskan dan bahkan pembebasan dilakukan oleh lurah setempat yaitu Kelurahan Pakualam (TURUT TERGUGAT I), padahal seyogyanya tanah tersebut perlu dibebaskan TERGUGAT I terlebih dahulu, baru kemudian dilakukan tukar menukar melalui berita acara serah terima, dengan demikian TERGUGAT II nyata tidak mengutamakan kepentingan umum terlebih dahulu;

24. Bahwa TERGUGAT II selaku yang dipercaya oleh Masyarakat untuk mengelola dan mengawasi seluruh kegiatan di Tangerang Selatan, namun sungguh disayangkan **TERGUGAT II melakukan pembiaran** atas tindakan TERGUGAT I yang melakukan Perusakan, Penutupan Dan Pembongkaran terhadap **Obyek Gugatan** yang merupakan **FASILITAS UMUM**, yaitu jalan kota/jalan umum yang seharusnya dijaga oleh TERGUGAT II.

25. Bahwa Perbuatan TERGUGAT II telah melanggar pasal 109 Jo Pasal 110 Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 Tentang Jalan diatur mengenai pengawasan jalan dan upaya hukum yang wajib dilakukan :

**Pasal 109**

- 1) *Pengawasan jalan nasional, jalan provinsi, jalan kabupaten/kota, dan jalan desa sebagaimana dimaksud dalam pasal 107 dilaksanakan oleh penyelenggara jalan sesuai dengan kewenangannya;*
- 2) *Pengawasan jalan nasional, jalan provinsi, jalan kabupaten/kota, dan jalan desa sebagaimana dimaksud dalam pasal 107 meliputi evaluasi kinerja penyelenggaraan jalan, serta pengendalian fungsi dan manfaat hasil pembangunan jalan;*
- 3) *Evaluasi kinerja penyelenggaraan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi kinerja pengaturan, pembinaan dan pembangunan;*
- 4) **Pengendalian fungsi dan manfaat hasil pembangunan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi pengendalian jalan masuk, penjagaan**



ruang manfaat jalan agar tetap berfungsi dan pencegahan terhadap gangguan atas fungsi jalan.

**Pasal 110**

Penyelenggara jalan wajib melakukan langkah-langkah penanganan terhadap hasil pengawasan, termasuk melakukan upaya hukum atas terjadinya pelanggaran terhadap penggunaan bagian-bagian jalan selain peruntukannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 34-37 sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

26. Bahwa Perbuatan **TERGUGAT II** yang melakukan Pembiaran atas penutupan, perusakan dan pembongkaran atas Obyek Gugatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechtmatige daad)** dan bertentangan dengan asas serta ketentuan hukum yang berlaku.

**V. KERUGIAN MATERIIL DAN KERUGIAN IMMATERIL YANG TIMBUL AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT I DAN TERGUGAT II**

27. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang tidak memiliki itikad baik untuk bertanggung jawab dan memberikan ganti rugi sehubungan dengan penutupan, perusakan dan pembongkaran atas **Obyek Gugatan**, sehingga PARA PENGGUGAT telah mengalami kerugian secara materiil maupun immateriil, maka PARA PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng yaitu berupa kerugian materiil dan immateriil kepada PARA PENGGUGAT yang terdiri atas :

a. Kerugian Materiil

Akibat Perbuatan TERGUGAT I secara melawan hukum maka mengakibatkan kerugian terhadap warga masyarakat yaitu

➤ Terjadi Penurunan Harga Tanah dan Bangunan

Harga Tanah dan Bangunan milik warga masyarakat menjadi menurun karena jalan tidak dapat diakses dan banjir, yang apabila dinilai Rp. 6.975.000.000,- (enam milyar sembilan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah) setara dengan luas tanah 450m<sup>2</sup> (empat ratus lima puluh meter persegi) sesuai dengan harga pasar atau setara dengan Rp.15.500.000,- (lima belas juta lima ratus ribu Rupiah) per meter persegi menjadi hanya Rp.6.000.000,- (enam juta Rupiah) per meter persegi atau terjadi penurunan sebesar Rp. 9.500.000,- (sembilan juta lima ratus ribu Rupiah).

Hal. 11 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



Apabila Tanah dan Bangunan milik warga masyarakat yang diperkirakan seluas 1.000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi) maka dapat diperinci kerugian sebagai berikut :

1.000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi) x Rp. 9.500.000 /M<sup>2</sup> (per meter persegi) = Rp. 9.500.000.000,- (sembilan milyar lima ratus juta rupiah)

Nilai kerugian yang nyata dialami oleh warga masyarakat diperkirakan Rp. 9.500.000.000,- (sembilan milyar lima ratus juta rupiah) yang merupakan nilai tanah, belum termasuk bangunan dan segala benda yang melekat di atas Tanah

b. Kerugian Immateriil

Akibat perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengakibatkan sulitnya akses bagi keluarga dan kerabat untuk datang ke rumah warga masyarakat karena Obyek Gugatan yang merupakan akses jalan utama ditutup, sehingga menimbulkan kerugian yang tidak dapat dinilai dengan uang namun apabila diperinci, diperkirakan sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar Rupiah)

Total seluruh kerugian Materiil dan kerugian Immateriil akibat Perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah sejumlah **Rp. 12.500.000.000 (dua belas miliar lima ratus juta Rupiah)**

28. Bahwa oleh karena kerugian sebagaimana dimaksud di atas timbul sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka adalah patut dan berdasarkan hukum apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II dihukum untuk mengganti kerugian yang telah dialami oleh PARA PENGGUGAT.

29. Bahwa untuk menjamin agar gugatan oleh PARA PENGGUGAT tidak sia-sia (*illusioner*) belaka maka PARA PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang agar berkenan meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta benda milik TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II yang berupa **Obyek Gugatan** karena PENGGUGAT khawatir dan mempunyai sangkaan yang beralasan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tetap melakukan pekerjaan terhadap Obyek Gugatan yang mengganggu fungsi jalan umum.

30. Bahwa akibat perbuatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II maka sudah sepatutnya TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II memulihkan kembali fungsi dari pada **Obyek Gugatan** yang berada di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kampung Dongkal, RT. 003/003 Kelurahan Pakualam, Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan yang dikenal dengan JL. BHAYANGKARA yang telah dirusak, ditutup dan dibongkar oleh TERGUGAT I.

31. Bahwa untuk menghindari kerugian yang terus menerus diderita PARA PENGGUGAT, dan supaya gugatan ini tidak sia-sia, maka patut secara hukum agar supaya Bapak Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, memeriksa perkara ini agar berkenan untuk membuat Putusan Provisi :  
**DALAM PROVISI :**

1) Menyatakan Obyek Gugatan berupa sebidang tanah yang berada di Kampung Dongkal, RT. 003/003 Kelurahan Pakualam, Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan yang dikenal umum dengan JL. BHAYANGKARA Untuk dinyatakan dalam **STATUS QUO** tidak dapat ditempati, dikuasai dan dikerjakan dan/atau dibebankan jaminan hak tanggungan atas **Obyek Gugatan** sampai ada Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*)

32. bahwa agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II tunduk dan mematuhi isi putusan hakim dalam perkara a quo, maka patut dan beralasan kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta Rupiah) tiap harinya, jika lalai menjalankan isi putusan ini.

33. Bahwa oleh karena ternyata sesuai bukti hukum yang valid di atas, bahwa **Obyek Gugatan** adalah hak PARA PENGGUGAT yang tidak dapat disangkal, maka sudah sepatutnya Sertipikat HGB No. 90 dan sertipikat HGB No. 854 yang berkaitan dengan **Obyek Gugatan** tidak berkekuatan hukum.

34. Bahwa PARA PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada Upaya Hukum Verzet, Banding dan Kasasi.

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang diuraikan diatas, PARA PENGGUGAT dengan ini memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa Perkara ini agar berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

**DALAM PROVISI :**

1) Menyatakan Obyek Gugatan berupa sebidang tanah yang berada di Kampung Dongkal, RT. 003/003 Kelurahan Pakualam, Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan yang dikenal umum dengan JL.

Hal. 13 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BHAYANGKARA Untuk dinyatakan dalam **STATUS QUO** tidak dapat ditempati, dikuasai dan dikerjakan dan/atau dibebankan jaminan hak tanggungan atas **Obyek Gugatan** sampai ada Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*)

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) yang mengakibatkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan PARA PENGGUGAT untuk diletakkan terhadap harta benda tidak bergerak milik TERGUGAT I dan/atau milik TERGUGAT II yaitu sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 90/Pakualam, Gambar Situasi Nomor 19031 /1996, seluas 5.275 M<sup>2</sup>( lima ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama PT. Alfa Goldland Realty (TERGUGAT I) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 854/Pakualam, Surat Ukur tanggal 25 Oktober 2002 Nomor 590/2002, seluas 4.225 M<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus dua puluh lima meter persegi) atas nama PT. Alfa Goldland Realty (TERGUGAT I), keduanya terletak di Kelurahan Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan yang setempat dikenal dengan JL. BHAYANGKARA;
4. Memerintahkan kepada TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II untuk mengembalikan seperti semula fungsi dari **Obyek Gugatan** yang berada di Kampung Dongkal, RT. 003/003 Kelurahan Pakualam, Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan yang dikenal umum dengan JL. BHAYANGKARA yang telah dirusak, ditutup dan dibongkar oleh TERGUGAT I sebagai jalan umum;
5. Menyatakan tidak berkekuatan hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 90/Pakualam, Gambar Situasi Nomor 19031 /1996, seluas 5.275 M<sup>2</sup>( lima ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama PT. Alfa Goldland Realty (TERGUGAT I) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 854/Pakualam, Surat Ukur tanggal 25 Oktober 2002 Nomor 590/2002, seluas 4.225 M<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus dua puluh lima meter persegi) atas nama PT. Alfa Goldland Realty (TERGUGAT I);
6. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar ganti kerugian secara tanggung renteng kepada PARA PENGGUGAT secara

Hal. 14 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



tunai dan sekaligus dengan total sejumlah **Rp. 12.500.000.000 (dua belas miliar lima ratus juta Rupiah)** dengan perincian :

- a) Kerugian Materil yang berjumlah Rp. 9.500.000.000,- (sembilan milyar lima ratus juta Rupiah)
  - b) Kerugian Immateril yang berjumlah Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar Rupiah)
7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) jika setiap harinya lalai menjalankan isi putusan ini;
  8. Menghukum TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;
  9. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
  10. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ditanggung oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng.

Atau, apabila Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (**EX AEQUO ET BONO**).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Jawabannya sebagai berikut dibawah ini ;

- I. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil Para Penggugat dalam surat gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan/atau terbukti kebenarannya dalam sidang pengadilan.

#### Dalam Eksepsi

#### Gugatan Penggugat tidak memiliki **Legal Standing** (kedudukan hukum)

Bahwa dalam sebuah gugatan Para Penggugat haruslah memiliki unsur kerugian dalam mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri.

Bahwa Para Penggugat bukanlah pemilik tanah di sekitar objek gugatan oleh sebab itu kami **MENSOMIR** kepada Para Penggugat untuk membuktikan Sertipikat kepemilikan sehingga Penggugat merasa rugi atas adanya proyek pembangunan sebagaimana dalam dalil gugatan point 3 halaman 3 dan 4 dalam Gugatan Para Penggugat.

Bahwa perlu diketahui oleh Majelis Hakim, Tergugat I telah banyak membantu Pemerintah Kota Tangerang khususnya Kelurahan Pakualam



Kecamatan Serpong Utara dalam pembangunan sarana dan prasarana kemajuan kota Tangerang.

Bahwa faktanya proyek tersebut dilakukan karena jalan Bhayangkara telah di lepaskan tanah kas desa dahulu Cisauk Kecamatan Serpong sekarang kelurahan Pakualam Kecamatan Serpong Utara yang umum dikenal dengan Jalan Bhayangkara berdasarkan Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangerang dengan nomor 593.3/9914-Pemdes tertanggal 19 April 1995 Jo. Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat dengan Nomor 143.1/2019/Pemdes tertanggal 26 Juni 1995 yang kemudian Tergugat I bayarkan kewajiban Tergugat I kepada Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang Sekretaris Wilayah/Daerah tertanggal 15 Agustus 1995.

Bahwa setelah kami melakukan kewajiban kami maka kami mensertipikatkan tanah tersebut dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 90/Pakualam dan Hak Guna Bangunan Nomor 854/Pakualam yang diterbitkan oleh BPN Kab Tangerang.

Sehingga jelas dan tegas Penggugat tidak memiliki legal standing (kedudukan hukum) untuk mengajukan gugatan a quo terhadap tanah pribadi milik Tergugat I.

### **Gugatan Penggugat *Obscure Libel* (kabur)**

Bahwa gugatan Penggugat sama sekali tanpa dasar hukum karena faktanya Para Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum di atas tanah milik pribadi Tergugat I.

Bahwa selain itu faktanya Para Penggugat tidaklah memiliki tanah disekitar wilayah tanah a quo.

Bahwa dalam gugatan Penggugat yang mengajukan gugatan ini dalam bentuk gugatan perwakilan sama sekali tidak menyebutkan siapakah yang diwakilkan serta siapa sub perwakilannya selain itu berapa hitung-hitungan pembagian atas nilai gugatan terhadap pihak-pihak yang diwakilkan.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka jelas dan tegas bahwa gugatan Penggugat tidaklah memiliki dasar hukum sehingga sudah sepatutnya untuk tidak dapat diterima.

### **Dalam Pokok Perkara**

- Bahwa hal-hal yang telah diuraikan di eksepsi berlaku juga dalam pokok perkara ini.

Hal. 16 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa secara jelas dan tegas Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui dan/atau terbukti dalam persidangan.
- Bahwa perlu diketahui oleh Majelis Hakim, Tergugat I telah banyak membantu Pemerintah Kota Tangerang khususnya Kelurahan Pakualam Kecamatan Serpong Utara dalam pembangunan sarana dan prasarana kemajuan kota Tangerang khususnya Jalan Bhayangkara yang dahulu hanya kecil (tidak masuk mobil) telah diperbesar dengan pembangunan kami.
- Bahwa faktanya proyek tersebut dilakukan karena jalan Bhayangkara telah di lepaskan tanah kas desa dahulu Cisauk Kecamatan Serpong sekarang kelurahan Pakualam Kecamatan Serpong Utara yang umum dikenal dengan Jalan Bhayangkara berdasarkan Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangerang dengan nomor 593.3/9914-Pemdes tertanggal 19 April 1995 Jo. Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat dengan Nomor 143.1/2019/Pemdes tertanggal 26 Juni 1995 yang kemudian Tergugat I bayarkan kewajiban Tergugat I kepada Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang Sekretaris Wilayah/ Daerah tertanggal 15 Agustus 1995.
- Bahwa secara jelas dan tegas Tergugat I menolak dalil Para Penggugat Point 6 dengan alasan apakah ada bukti kerugian atas pengrusakan barang milik Pemerintah Daerah atau barang pribadi milik Para Penggugat sehingga Para Penggugat mengajukan gugatan ini? Karena faktanya proyek yang Tergugat I jalankan pastinya tanah tersebut adalah milik Tergugat I yang dibuktikan berdasarkan Sertipikat Kepemilikan Tergugat I.
- Bahwa secara jelas dan tegas Tergugat I menolak dalil Para Penggugat point 7 halaman 4 dan 5 dengan alasan aktivitas apa yang dilakukan oleh Para Penggugat karena nyata-nyata sudah tidak ada penghuni diseluruh tanah milik Tergugat I yang belum dibangun.
- Bahwa katanya apakah pembangunan atas tanah milik pribadi oleh Tergugat I dapat dikatakan perbuatan melawan hukum.
- Bahwa secara jelas dan tegas Tergugat I menolak dalil 10 huruf a nomor 1 sampai dengan 9 halaman 5 sampai dengan halaman 7 surat gugatan Para Penggugat dengan alasan:
  1. Bahwa hal yang dipertanyakan oleh Penggugat adalah hal mengada-ada serta hanya asumsi tanpa dasar hukum yang jelas.

Hal. 17 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN

#### 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)



2. Bahwa faktanya dalam pelaksanaan pelepasan tanah kas desa sebagaimana surat Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangerang dengan nomor 593.3/9914-Pemdes tertanggal 19 April 1995 Jo. Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat dengan Nomor 143.1/2019/Pemdes tertanggal 26 Juni 1995 yang kemudian Tergugat I bayarkan kewajiban Tergugat I kepada Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang Sekertaris Wilayah/Daerah tertanggal 15 Agustus 1995, Tergugat I telah melakukan kewajiban pembayaran sebagaimana diperintahkan oleh pemerintah daerah pada waktu itu yang dapat tergugat I buktikan dalam persidangan.

- Bahw secara jelas dan tegas Tergugat I menolak dalil-dalik Penggugat point 10 huruf b halaman 7 dengan alasan bahwa apakah ada kerugian yang dialami secara langsung oleh Para Penggugat untuk mempertanyakan hal tersebut? Apakah Para Penggugat melakukan gugatan perwakilan ini karena Para Penggugat Lembaga Swadaya Masyarakat dibidang korupsi? Karena faktanya telah jelas dan tegas bahwa kewajiban Tergugat I adalah melakukan pembayaran kepada Sekretaris Wilayah Daerah dan hal tersebut juga telah dilaksanakan oleh Tergugat I.
- Bahwa secara jelas dan tegas Tergugat I menolak dalil-dalik Para Penggugat point 10 huruf c halaman 7 dan 8 surat gugatan dengan alasan bahwa faktanya dalil tersebut adalah dalil bohong belaka karena nyata-nyata kewajiban Tergugat I hanya sampai dengan pembayaran nilai tunai harga tanah yang dilepaskan kepada Tergugat I tidak mencampuri urusan mengenai pembelian tanah pengganti.
- Bahwa secara jelas dan tegas Tergugat I menolak dalil-dalik Para Penggugat point 11, 12 dan 13 dengan alasan bahwa terjadi inkonsistensi dalil Para Penggugat disisi lain dia mendalilkan telah terbit sertipikat kepemilikan atas nama Tergugat I disisi lain Para Penggugat berdalil seharusnya belum ada perubahan nama oleh karena dalil tersebut Tergugat I merasa tertawa terbahak-bahak atas dalil tersebut.
- Bahwa Tergugat I menolak dalik Para Penggugat Point III angka 14 halaman 9 tentang perbuatan melawan hukum dengan alasan apakah pemilik tanah tidak dapat memepgunakan tanahnya sesuai kebutuhan pemilik tanah? Serta apa unsur kerugian dari Penggugat yang bukan pemilik tanah?

Hal. 18 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I menolak dalil Para Penggugat point 15 dengan alasan sebagai berikut:
  1. Bahwa tanah a quo adalah milik Tergugat I bukan milik siapa-siapa dan taau pihak manapun.
  2. Bahwa Tergugat I telah banyak membangun sarana dan prasarana dalam wilayah pengembangan yang bisa dibuktikan dalam sidang lapangan.
  3. Bahwa apakah pernah para penggugat membayar biaya penggunaan jalan yang dibangun di wilayah Pengembangan Tergugat I ?
  4. Bahwa apakah Para Penggugat pernah sadar kontribusi apa yang pernah Para Penggugat Lakukan untuk kemajuan Kota Tangerang khususnya Kecamatan Serpong Utara Kelurahan Pakualam? Apakah Para Penggugat yang membangun jalan bhayangkara tersebut?
- Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil Para Penggugat Point 16 halaman 10 dan mensomir Para Penggugat untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut di atas, karena faktanya atas obyek gugatan pembayaran pajaknya dilakukan oleh Tergugat I.
- Bahwa secara jelas dan tegas Tergugat I menolak dalil Para Penggugat Point 18 dengan alasan silahkan Para Penggugat buktikan dengan bukti sertipikat bukan hanya surat keterangan yang dapat di buat dan tidak memiliki dasar hukum yang jelas karena fakta hukumnya bukti kepemilikan tanah adalah sertipikat bukan surat keterangan dinas.
- Tergugata I menolak secara jelas dan tegas dalil gugatan point 19 sampai dengan point 25 halaman 10 sampai dengan halaman 13 dengan alasan bahwa faktanya Tergugat II, Tergugat I dan Turut Terggat II telah melaksanakan kewajibannya sebagai Penyelenggara Negara berdasarkan Asas-asas umum Pemerintahan yang baik.
- Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil Para Penggugat pint 26 halam 13 sampai dengan halaman 15 dengan alasa dalil tersebut sangat mengada-ada dan tidak dapat diperinci secara jelas selain itu Para Penggugat juga bukanlah pemilik tanah yang menghuni disekitar proyek pembangunan Tergugat I.
- Bahwa selain itu kerugian dalam dalil Para Penggugat point 26 halaman 13 sampai dengan halaman 15 adalah hanya kira-kira sebagaimana kalimat Para Penggugat sebagai berikut apabila tanah dan bangunan milik warga masyarakat yang diperkirakan seluas

Hal. 19 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN

#### 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)



1000M<sup>2</sup> (seribu meter persegi) maka dapat diperinci kerugian sebagai berikut” pertanyaannya adalah siapa yang dikira-kira memiliki tanah 1000M<sup>2</sup> tersebut? Oleh karena itu kami mensomir Para Penggugat untuk membuktikan kepemilikan tanah dan bangunan yang dikira-kira tersebut diatas.

- Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil Para Penggugat point 28 halaman 15 dengan alasan bahwa faktanya tidak ada perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang mengakibatkan kerugian yang nyata bagi Para Penggugat.
- Bahwa karena gugatan Tergugata tidaklah dapat dibuktikan kebenarannya oleh karena itu permohonan atas sita jaminan, pengembalian fungsi jalan serta tuntutan provisi sebagaimana point 29, 30, 31, 32, 33 dan 34 surat gugatan halaman 15 dan halaman 16 adalah permohonan yang sangat mengada-ada dan imajinatif belaka oleh sebab itu sudah sepatutnya untuk ditolak.
- Berdasarkan seluruh uraian di atas maka sudah jelas dan tegas dan terbukti kebenarannya maka sudah sepatasnya jika gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya.

Berdasarkan seluruh uraian di atas maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutus perkara ini sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Jawabannya sebagai berikut dibawah ini ;

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat II menolak dan membantah seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui secara jelas dan tegas dalam Eksepsi ini.
2. Bahwa Para Penggugat, yakni Sdr. Rohiman dan Alpian Suhardi, tidak berhak atau tidak mempunyai kapasitas mewakili 12 (dua belas) warga Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, apalagi mewakili

Hal. 20 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



seluruh warga Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan. Karena dalam gugatan tidak dijelaskan bagaimana hubungan hukum antara sdr. Rohiman dan Alpihan Suhardi (Para Penggugat) dengan 12 (dua belas) warga tersebut dan bagaimana hubungan hukum antara keduanya dengan warga Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, sehingga Para Penggugat berwenang atau mempunyai kapasitas sebagai wakil atau mewakili warga Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan yang jumlah ribuan warga.

Dalam gugatan juga tidak dijelaskan status kelompok 12 warga yang diwakili oleh Para Penggugat tersebut sehingga mereka berwenang mewakili warga Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan.

3. Bahwa dasar hukum yang disebutkan Para Penggugat sebagai dasar Para Penggugat mengajukan gugatan perwakilan tidak jelas dan keliru, karena dalam gugatannya disebutkan dasar hukumnya adalah Perma No.2 Tahun 2002, sedangkan Perma No.2 Tahun 2002 mengatur tentang tata cara penyelenggaraan wewenang Mahkamah Konstitusi oleh Mahkamah Agung, bukan tentang gugatan perwakilan.
4. Bahwa Para Penggugat (Sdr. Rohiman dan Alpihan Suhardi) tidak memenuhi syarat mewakili Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2002, selain karena alasan sebagai disebut pada point 2 diatas, juga karena Para penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf c Perma No. 1 tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok (bukan Perma No. 2 Tahun 2002), karena dalam petitumnya Para Penggugat hanya menuntut Ganti Rugi dibayarkan kepada Para Penggugat (Sdr. Rohiman dan Alpihan Suhardi) bukan seluruh warga Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan yang menuntut Para Penggugat mereka mewakili. Ini membuktikan adanya ketidak jujuran dan ketidak kesungguhan untuk melindungi anggota kelompoknya sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf c Perma No.1 Tahun 2002.
5. Bahwa apabila dilihat posita gugatan Para Penggugat tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, terlihat jelas bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat adalah dasar gugatan yang semestinya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, karena dalam gugatannya tidak terlihat adanya pengecualian sebagaimana diatur dalam Pasal Undang-Undang No. 5 tahun 1996 sebagaimana telah dua diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 49 Tahun 2009, oleh

Hal. 21 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



karenanya khusus untuk Tergugat II Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili perkara ini, kan tetapi adalah wewenag Pengadilan Tatat Usaha Negara.

6. Bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak, karena didalam gugatannya disebutkan ternyata objek gugatan diperoleh Tergugat I melalui Ruslag pada tahun 1996, dimana pada saat itu Paku Alam Masih berstatus Desa yang menurut peraturan perundang-undangan tentang Desa berhak mengatur anggaran sendiri (lihat Undang-Undang tentang Desa), oleh karenanya Desa Paku Alam atau Pejabat Kepala Desa yang menurut Para Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (point 10 posita gugatan) semestinya dijadikan juga sebagai Tergugat dalam perkara ini.
7. Bahwa sebagaimana juga posita gugatan Para Penggugat Ruslag terjadi pada tanhun 1996 dan terbutnya Sertifikat Hak Guna Bangunan An. Tergugat I adalah pada tahun 1996, dimana saat itu Tergugat II serta Turut Tergugat I dan II, belum terbentuk Tergugat II baru terbentuk atau berdiri pada tahun 2008 sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 51 tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan di Provinsi Banten, maka seharusnya Para Penggugat juga menjadikan Kabupaten Tangerang dan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagai Tergugat dalam perkara ini, karena peralihan hak dan penerbiatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Prosesnya dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Tangerang dan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.
8. Bahwa gugatan Penggugat kabur atau abscur libel, karena antara Posita dan petitum tidak sejalan atau saling bertentangan. Pada posita disebutkan dasar Para Penggugat mengajukan gugatan adalah Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang No.18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (point 5 posita gugatan) sementara dalam petitumnya Para Penggugat mengajukan gugatan ganti rugi, (point 6 posita gugatan) sedangkan sesuai penjelasan Pasal 39 Undang-Undang No. 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi mengatur:  
"Khusus gugatan perwakilan yang diajukan oleh masyarakat tidak dapat berupa tuntutan membayar ganti rugi, melainkan hanya terbatas gugatan lain, yaitu:
  - a. Memohon kepada Pengadilan agar salah satu pihak dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi untuk melakukan tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan kewajibannya atau tujuan dari kontrak kerja konstruksi.

Hal. 22 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Menyatakan seseorang (salah satu pihak) telah melakukan perbuatan melanggar hukum karena melanggar kesepakatan yang telah ditetapkan bersama dalam kontrak kerja konstruksi.
- c. Memerintahkan seseorang (salah satu pihak) yang melakukan usaha kegiatan jasa konstruksi untuk membuat atau memperbaiki atau mengadakan penyelamatan bagi para pekerja jasa konstruksi.”

Oleh karenanya antara posita dan petitum gugatan Para Penggugat tidak sejalan atau gugatannya kabur (abscur libel).

Berdasarkan uraian, dalil dan fakta hukum diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberi putusan sela sebelum melanjutkan pemeriksaan perkara dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima eksepsi dari Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili perkara ini atau Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai penggugat dalam perkara ini dan/atau menyatakan bahwa gugatan para Penggugat kurang pihak atau menyatakan gugatan para Penggugat kabur (abscur libe) dan oleh karenanya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. (niet ontvenkelijke verklaard/NO).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## DALAM PROVISI

Bahwa dalili gugatan Para Penggugat dalam provisi tidak mendasar dan tidak memenuhi syarat, karena tidak ditemukan hal-hal yang mendasarkan untuk dikabulkan gugatan provisi dari Para Penggugat oleh karenanya sudah sepatutya untuk dikesampingkan.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak dan membantah seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui secara jelas dan tegas dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa segala sesuatu yang tercantum dalam eksepsi dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa tidak benar akses Para Penggugat untuk dan masuk dan keluar ke tempat masing-masing terganggu, karena akses untuk masuk dan keluar ke tempat para Penggugat masih ada jalan alternative yang dipergunakan warga untuk melakukan aktivitas sampai sekarang aktivitas warga tetap berjalan seperti biasa.

Hal. 23 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa tidak benar Tergugat I tidak memiliki alas hak karena sesuai dalil Para Penggugat sendiri Tergugat I sudah memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan yang penerbitnya sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku.
5. Bahwa proses pemberian Hak Guna Bangunan terhadap Tergugat I dan proses Ruslag oleh Desa Pakualam, walaupun benar adanya, dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang, karena pada saat itu Tergugat II belum terbentuk, oleh karenanya tidak tepat kalau Tergugat II dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.
6. Bahwa Para Penggugat tidak berwenang dan tidak ada kapasitas untuk menuntut ganti rugi karena Para Penggugat tidak ada kapasitas dan hak untuk itu dan selain dari pada itu tidak jelas peruntukannya kalau hal tersebut dikabulkan.
7. Bahwa Tuntutan ganti rugi dari Para Penggugat tidak berdasar, karena perhitungan yang dibuat oleh Para Penggugat tidak jelas tanah siapa dan penurunan harga yang didalilkan adalah rekaan Para Penggugat sendiri, oleh karenanya tuntutan ganti rugi dari Para Penggugat haruslah dikesampingkan, dan demikian juga dengan permohonan sita jaminan dari Para Penggugat tidak berdasar dan tidak mempunyai alasan hukum untuk dikabulkan, karne tidak ada hal yang mendesak untuk itu.

Berdasarkan hal tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberi putusan dengan amar sebagaimana berikut:

## DALAM PROVISI

- Menolak permohonan/gugatan Provisi dari Para Penggugat untuk seluruhnya.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan jawabannya sebagai berikut dibawah ini ;

## DALAM EKSEPSI :

**ERROR IN PERSONA (Subjek Hak Cacat/Tidak Memenuhi Syarat Sebagai Para Penggugat);**

Hal. 24 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PARA PENGGUGAT tidak dapat dinyatakan sebagai pihak yang mempunyai hak dan kepentingan, sebagaimana dimaksud dalam surat gugatan perkara a quo, sebab kedudukan hukum dari Para Penggugat tidak berdomisili/bertempat tinggal di sekitar letak tanah yang dipermasalahkan.
2. Bahwa apabila bidang tanah a quo yang diakui adanya hak dan kepentingan dari Para Penggugat, tentunya Para Penggugat harus dapat membuktikan/menunjukkan adanya hubungan hukum hak keperdaan dari bidang tanah a quo.
3. Untuk itu apakah Para Penggugat tidak faham dan ataupun pura-pura tidak faham dalam hal hak dan kepentingannya apabila terusik ?
4. Bahwa apabila benar Para Penggugat memiliki hak dan kepentingan terhadap objek hak atas tanah a quo, tentunya mengapa tidak sejak dahulu mempermasalahkan, mengapa pada saat ini baru dipermasalahkan ?
5. Bahwa perlu diketahui oleh yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, terhadap kedudukan dari Para Penggugat sudah tidak bertempat tinggal/berdomisili lagi di area lokasi tanah objek perkara, sehingga untuk itu sebaiknya dari gugatan Para Penggugat patut untuk ditolak, karena Para Penggugat Cacat/Tidak Memenuhi Syarat Sebagai Penggugat dalam Gugatan Perwakilan (*Clas Action*).

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat I, menolak seluruh dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat, kecuali dari yang diakui kebenarannya oleh Para Penggugat;
2. Bahwa yang telah saya sampaikan dalam Eksepsi tersebut di atas adalah bagian tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, mohon dianggap termuat dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa dari permasalahan yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya, berkaitan adanya perusakan, penutupan dan pembokaran yang dilakukan oleh Tergugat I, terhadap jalan Bhayangkara, yang merupakan jalan umum ke rumah tempat tinggal Para Penggugat, sehingga Para Penggugat tidak dapat menikmati kembali dari jalan umum tersebut.
4. Bahwa sepengetahuan Turut Tergugat I, Para Penggugat sudah tidak lagi berdomisili/bertempat tinggal di Kampung Dongkal (area perkampungan sekitar objek tanah yang dipermasalahkan), dan setahu Turut Tergugat I, tempat tinggal/domisili dari Para Penggugat saat ini bukan di Kampung

Hal. 25 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



Dongkal lagi, melainkan di Kampung Pondok Pakualam, Rukun Warga 10, Kelurahan Pakualam, Kota Tangerang Selatan.

5. Bahwa dahulu benar, Para Penggugat bertempat tinggal/berdomisili di Kampung Dongkal (area perkampungan sekitar objek tanah yang dipermasalahkan), karena dari hak atas kepemilikan tanah milik Para Penggugat dibebaskan oleh Tergugat I, maka Para Penggugat tidak bertempat tinggal lagi di Kampung Dongkal (area perkampungan sekitar objek tanah yang dipermasalahkan).
6. Bahwa perlu diketahui oleh yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, dari bidang tanah objek perkara yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat, pada saat ini telah dibuat saluran air oleh Tergugat I, guna untuk mencegah terjadinya banjir/untuk resapan air.
7. Bahwa berdasarkan uraian-uraian pada **Jawaban** Turut Tergugat I di atas, dengan ini Turut Tergugat I, memohon agar kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, yang mengadili, memeriksa serta memutus perkara ini, untuk memutus sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

#### **Atau :**

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan Jawabannya sebagai berikut dibawah ini ;

#### **DALAM EKSEPSI :**

#### **A. KEWENANGAN ABSOLUT (PERADILAN UMUM/PENGADILAN NEGERI TANGERANG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA INI);**

Alasan Hukum :

1. Bahwa dari maksud dan tujuan pengajuan perkara a quo adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang merupakan kewenangan peradilan umum perdata, tetapi dari materi padadali-dalil yang diuraikan dalam Posita surat gugatan Para Penggugat baik yang diuraikan dalam Latar Belakang Masalah maupun dalam penguraian Perbuatan Melawan

Hal. 26 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



Hukum, Para Penggugat telah membahas hal-hal mengenai suatu peristiwa hukum dari perbuatan hukum tata prosedural administrasi tata usaha negara.

2. Bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya mengedepankan adanya perbuatan hukum atas tindakan hukum Turut Tergugat II selaku Pejabat Tata Usaha Negara, yang melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yang menurut Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum, yang dapat diselesaikan dalam pemeriksaan perkaranya pada peradilan perdata, tetapi apabila merujuk dari materi gugatan dan fakta hukum yang ada, tentunya dalam perkara a quo untuk pemeriksaannya merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara (*beschikking*), karena menyangkut adanya peristiwa tindakan hukum yang dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang menurut Para Penggugat telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.
3. Bahwa berdasarkan materi dari permasalahan yang diuraikan oleh Para Penggugat dalam dalil posita surat gugatannya, telah jelas dan nyata menitik beratkan dalam titik singgung mengenai proses prosedur dari tata pengadministrasi yang dilakukan oleh pejabat tata usaha negara, dengan menerbitkan surat keputusan pejabat tata usaha negara (*beschikking*), sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
4. Bahwa apabila disimak dan dicermati lebih konkrit telah jelas dalam dalil Posita surat Gugatan Para Penggugat, mempersoalkan tata kerja pengadministrasian surat keputusan pejabat tata usaha negara yang melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik dilakukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat II yang menimbulkan persoalan hukum, karena adanya kepentingan Para Penggugat dirugikan dengan terbitnya surat keputusan berupa sertipikat atas nama Tergugat I.
5. Bahwa karena gugatan Para Penggugat menitik beratkan dalam titik singgung persoalan yang merupakan ranah tata kerja administrasi Tata Usaha Negara, tentunya dalam penyelesaian persoalan hukum yang diangkat Para Penggugat, tentunya dalam hal ini yang berhak memeriksa dan memutus hal-hal tersebut adalah Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga untuk itu Turut Tergugat II memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang

Hal. 27 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



memeriksa dan memutus perkara a quo, dalam **“Putusan Sela”** dengan menyatakan : **“Pengadilan Negeri Tangerang Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara Aquo karena merupakan Kewenangan (Kompetensi) Absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara”**.

**B. ERROR IN PERSONA.**

**Alasan Hukum :**

**Para Penggugat Cacat/Tidak Memenuhi Syarat Sebagai subjek Penggugat.**

1. Bahwa Para Penggugat tidak dapat dinyatakan sebagai pihak yang masih memiliki/ mempunyai hak keperdataan atas kepemilikan tanah dan/atau kepentingan dari objek tanah terperkara, sebagaimana dimaksud dalam surat gugatan Para Penggugat dalam perkara aquo.
2. Bahwa Para Penggugat tidak bertempat tinggal lagi didalam area bidang tanah yang dipermasalahkan Para Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 90/Pakualam dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 854/Pakualam atas nama Tergugat I.
3. Bahwa dengan tidak bertempat tinggal/berdomisili lagi di area pada bidang tanah yang terdaftar dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 90/Pakualam dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 854/Pakualam, apakah Para Penggugat tidak faham/pura-pura tidak faham masih memiliki hak dan kepentingan atas tanah objek terperkara?;
4. Bahwa karena dalam surat gugatan Para Penggugat juga tidak menerangkan mengenai Para Penggugat masih bertempat tinggal/ berdomisili di area pada bidang tanah objek perkara, sehingga untuk itu gugatan Para Penggugat dapat dinyatakan Para Penggugat Cacat/Tidak Memenuhi Syarat Sebagai Penggugat.

**C. Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas/Kabur).**

**Alasan Hukum :**

1. Bahwa Para Penggugat dalam mengajukan surat gugatan dengan menggunakan tata cara Gugatan Perwakilan Kelompok, tetapi tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI No.1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok,

Hal. 28 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



2. Bahwa Para Penggugat dalam tata cara pengajuan penggunaan gugatan perwakilan kelompok, tidak memenuhi kriteria sebagai gugatan perwakilan kelompok, sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 huruf b Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2002, sebab dari peristiwa hukum yang ada/diangkat adalah mengenai objek hak atas tanah, yang secara substansial dari sifatnya tidak adanya dampak yang merugikan hak-hak keperdataan kepemilikan dari masing-masing anggota kelompok
3. Bahwa Para Penggugat dalam tata cara pengajuan penggunaan gugatan perwakilan kelompok dalam title gugatannya perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, tetapi Para Penggugat tidak dengan jelas dan tegas serta terstruktur dalam menyusun surat gugatan yang menguraikan tentang bagaimana yang seharusnya pengajuan gugatan terhadap adanya perbuatan melawan hukum, berdasarkan hukum formil yang ada.
4. Bahwa dalam surat gugatan Para Penggugat sangat kabur/tidak jelas dalam hubungan hukum antara posita gugatan dengan pelitum gugatan, sebab dalam posita gugatan Para Penggugat hanya menguraikan adanya peristiwa hukum perusakan, penutupan dan pembokan terhadap jalan, tetapi Para Penggugat tidak menguraikan adanya peristiwa hukum tentang adanya unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Pihak Tergugat.
5. Bahwa dalam surat gugatan seharusnya Para Penggugat menguraikan peristiwa hukum yang sebenarnya, dan apabila adanya perbuatan melawan hukum terhadap objek hak tanah terperkara, Para Penggugat harus dapat menerangkan secara jelas dan tegas berdasarkan hukum adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Pihak Tergugat yang merugikan hak dan kepentingan dari Para Penggugat.
6. Bahwa berdasarkan pendapat hukum P.N.H. Simanjuntak S.H, dalam bukunya "Pokok – Pokok Hukum Perdata Indonesia", yang diterbitkan oleh Penerbit Djambatan, cetakan ke 3, halaman 353 dan 354, yang menyatakan bahwa : "Unsur – Unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah :
  - Perbuatan itu harus melawan hukum ;
  - Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian ;
  - Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
  - Perbuatan itu harus ada hubungan kausal (sebab akibat);

Hal. 29 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



5. Bahwa yang dimaksud dengan “Perbuatan itu harus melawan hukum” adalah : “Suatu perbuatan melawan hukum apabila berlawanan dengan :
  - a. Hak orang lain, atau;
  - b. Kewajiban hukumnya sendiri, atau;
  - c. Kesusilaan yang baik, atau;
  - d. Keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup masyarakat mengenai orang lain atau benda. “
6. Bahwa yang dimaksud dengan “Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian” adalah “Suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu pihak yang menyebabkan kerugian kepada pihak lain baik secara materiil maupun im-materiil.”;
7. Bahwa yang dimaksud “Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan”, adalah memiliki arti “Kesalahan yang dilakukan baik secara disengaja ataupun dari kelalaian dari pihak tersebut”, dalam hal ini yang dimaksud dengan “kesengajaan” adalah “Suatu perbuatan, dimana dengan perbuatan itu si Pelaku menyadari sepenuhnya akan ada akibat dari perbuatan tersebut”, sedangkan definisi dari “kelalaian” adalah “Seseorang tidak melakukan suatu perbuatan (kealpaan seseorang)”;
8. Bahwa dengan dimaksud “perbuatan itu harus ada hubungan kausal” yaitu berarti “adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian”;
9. Bahwa berdasarkan rumsusan Hoge Raad sebelum tahun 1919; Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dengan si pembuat sendiri;
10. Bahwa Perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1353 KUH perdata dan dirinci dalam pasal 1365 KUH Perdata sesuai dengan apa yang telah di uraikan oleh pendapat P.N.H Simanjuntak S.H. dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia yang diterbitkan oleh Penerbit Djambatan, cetakan ke 3, halaman 353 dan halaman 354 tersebut diatas.
11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat sudah seyogyanya harus ditolak setidaknya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang menangani perkara ini, sebab surat dalam gugatan Para Penggugat Tidak Jelas/Kabur yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap hak-hak Para Penggugat.

Hal. 30 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dalam Eksepsi tersebut di atas, maka Turut Tergugat II dengan ini memohon agar sudi kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, yang mengadili dan atau memeriksa perkara ini, berkenan untuk menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT II dengan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat II, menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui dengan tegas dan menguntungkan bagi Turut Tergugat II;
2. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, dan mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dari perkara a quo, sebagaimana dituangkan dalam posita gugatan Para Penggugat adalah berkaitan dengan adanya perbuatan hukum atas peristiwa hukum terhadap perusakan, penutupan dan pembokaran jalan Bhayangkara yang dilakukan oleh Tergugat I, yang menurut Para Penggugat merupakan jalan umum bagi akses rumah tinggal mereka, sehingga dengan dilakukan perusakan, penutupan dan pembokaran dari jalan Bhayangkara oleh Tergugat I, Para Penggugat tidak dapat menikmati kembali dari jalan umum tersebut.
4. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Turut Tergugat II, terhadap bidang tanah objek perkara, tidak terdapat adanya rumah tinggal disekitar objek tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 90/Pakualam dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 854/Pakualam, masing-masing atas nama Tergugat I.
5. Bahwa Turut Tergugat II dalam melakukan proses permohonan pendaftaran tanah terhadap objek tanah perkara, telah melalui mekanisme yang ada dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undang yang berlaku, sehingga untuk itu terhadap tanah objek perkara diterbitkan :
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 90/Pakualam, dengan Gambar Situasi Tanggal 16 Juli 1996 No.19031, seluas : 5.275 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat I
  - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 854/Pakualam, dengan Surat Ukur tanggal 25 Oktober 2002 No.590/Pakualam/2003, Seluas : 4.225 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat Itelah mempunyai kekuatan hukum dan sah menurut hukum.

Hal. 31 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



6. Bahwa apabila Para Penggugat memperlakukan tentang prosedur penerbitan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 90/Pakualam dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 854/Pakualam diatas objek tanah terperkara, mengapa Para Penggugat tidak melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara ?
7. Bahwa apabila Para Penggugat menginginkan kembali terhadap adanya Jalan Bhayangkara, sebagaimana dimaksud dalam petitum Para Penggugat, menurut pendapat Turut Tergugat II dalam hal ini Para Penggugat tidak dapat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, untuk menyatakan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 90/Pakualam dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 854/Pakualam, tidak berkekuatan hukum, karena dalam proses penerbitannya telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, kecuali dimintakan kepada Tergugat I untuk melepaskan hak atas tanah objek terperkara kepada Tergugat II untuk kepentingan fasilitas umum(Jalan Bhayangkara).
8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian **Jawaban** tersebut di atas, untuk itu TURUT TERGUGAT II dengan ini memohon agar sudi kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, yang mengadili dan atau memeriksa perkara ini, berkenan memutus sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat II;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

**Atau :**

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang menjatuhkan putusan Nomor 579/Pdt.G/2015/PN.Tng tanggal 20 Juli 2016, dengan amar putusan sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi.**

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Hal. 32 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



## Dalam Provisi.

- Menolak provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

## Dalam Pokok Perkara.

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 4.045.000,- (empat juta empat puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan risalah pemberitahuan isi putusan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing tertanggal 7 Agustus 2017 dengan Nomor 579/Pdt.G/2015/PN.Tng;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding No.579/Pdt.G/2015/PN.Tng, Kuasa Hukum Para Pembanding/semula Para Penggugat pada tanggal 1 Agustus 2016 di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan memohon banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 579/Pdt.G/2015/PN.Tng tanggal 20 Juli 2016. Permohonan banding tersebut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Tergugat I pada tanggal 26 Agustus 2016, Terbanding II/semula Tergugat II pada tanggal 9 Agustus 2016 dan kepada Para Turut Terbanding/semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 9 Agustus 2016 dan 10 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding/semula Para Penggugat mengajukan memori banding tertanggal 25 Agustus 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 25 Agustus 2016, memori banding tersebut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Hukum Terbanding I/semula Tergugat I pada tanggal 23 September 2016 dan kepada Terbanding II/semula Tergugat II pada tanggal 1 September 2016 serta kepada Para Turut Terbanding/semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 1 September 2016 dan 2 September 2016;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding II/semula Tergugat II mengajukan kontra memori banding tertanggal 15 September 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 15 September 2016, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang kepada Kuasa Hukum Para Pembanding/semula Para Penggugat pada tanggal

Hal. 33 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4 Oktober 2016 dan kepada Kuasa Hukum Terbanding I/semula Tergugat I pada tanggal 30 September 2016 serta kepada Para Turut Terbanding/semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 22 September 2016 dan 23 September 2016;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I/semula Tergugat I mengajukan kontra memori banding tertanggal 13 September 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 10 Oktober 2016, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang kepada Kuasa Hukum Para Pembanding/semula para Penggugat pada tanggal 24 Oktober 2016 dan kepada Kuasa Hukum Terbanding II/semula Tergugat II pada tanggal 12 Oktober 2016 serta kepada Para Turut Terbanding/semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 12 Oktober 2016 dan 13 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Nomor : 579/Pdt.G/2015/PN.Tng, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten kepada Kuasa Hukum para Pembanding/semula Para Penggugat pada tanggal 18 Mei 2017 dan kepada Kuasa Hukum Terbanding I/semula Tergugat I pada tanggal 6 Juli 2017, kepada Kuasa Hukum Terbanding II/semula Tergugat II pada tanggal 23 Mei 2017 serta kepada Para Turut Terbanding/semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 23 Mei 2017;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding/semula Para Penggugat masih dalam tenggang waktu dan memenuhi syarat yang ditentukan oleh undang-undang, karena itu secara formal permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding/semula Para Penggugat dalam memori bandingnya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- I. Judex Factie telah keliru dan mengabaikan fungsi jalan raya secara obyektif.
- II. Judex Factie tidak melihat fakta-fakta terkait Ruislag dengan menganggap objek sengketa adalah hasil pembebasan lahan.

Hal. 34 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN

### 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

- III. Judex Factie tidak cermat dalam melihat fakta terkait perbuatan melawan hukum (PMH) Terbanding I.
- IV. Judex Factie tidak cermat dalam melihat fakta terkait perbuatan melawan hukum (PMH) Terbanding II.

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang diuraikan diatas, Para Pembanding dengan ini memohon kepada Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

- I. Menerima permohonan banding Pembanding untuk seluruhnya.
- II. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.579/Pdt.G/2015/PN.Tng tanggal 20Juli 2016.
- III. Mengadili sendiri:
  1. Mengabulkan gugatan Para Pembanding/Para Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum(onrechtmatige daad) yang mengakibatkan kerugian bagi Para Pembanding/Para Penggugat;
  3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang dimohonkan Para Pembanding/Para Penggugat untuk diletakkan terhadap harta benda tidak bergerak milik Terbanding/ Tergugat I dan/atau milik Terbanding II/Tergugat II yaitu sebidang tanah dengan sertifikat Hak Guna BAngunan Nomor 90/Paku Alam,Gambar situasi Nomor 19031/1996 seluas 5.275 M<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama PT.Alfa Goldland Realty (TerbandingI/Tergugat I) dan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 854/Paku Alam,surat ukur tanggal25 Oktober 2002 Nomor 590/2002, seluas 4.225 M<sup>2</sup>(empat ribu dua ratus dua puluh lima meter persegi) atas nama PT.Alfa Goldland Realty (Terbanding I/Tergugat I) keduanya terletak di kelurahan pakualam,Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan yang setempat dikenal dengan JL. Bhayangkara;
  4. Memerintahkan kepada Terbanding I/Tergugat I dan/atau Terbanding II/ Tergugat II untuk mengembalikan seperti semula fungsi dari objek gugatan yang berada dikampung Dongkal, RT. 003/003, Kelurahan Pakualam, Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan yang dikenal umum dengan Jl.Bhayangkara yang telah dirusak, ditutup dan dibongkar oleh TerbandingI/Tergugat I sebagai jalan umum;

Hal. 35 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



5. Menyatakan tidak berkekuatan hukum sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 90/Paku Alam, Gambar situasi Nomor 19031/1996, seluas 5.275 M<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama PT Alfa Goldland Realty (Terbanding I/Tergugat I) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 854/paku Alam, Surat Ukur tanggal 25 Oktober 2002 Nomor 590/2002 seluas 4.225 M<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus dua puluh lima meter persegi) atas nama PT Alfa Goldland Realty (Terbanding I/Tergugat I);
6. Menghukum Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II untuk membayar ganti kerugian secara tanggung renteng kepada Para Pembanding secara tunai dan sekaligus dengan total sejumlah Rp.12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah) dengan perincian :
  - a. Perincian materil yang berjumlah Rp.9.500.000.000,- (Sembilan milyar lima ratus juta rupiah);
  - b. Kerugian immaterial yang berjumlah Rp.3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah);
7. Menghukum Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Pembanding/ Para Penggugat sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) jika setiap harinya lalai menjalankan isi putusan ini;
8. Menghukum Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/ Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, kasasi dan peninjauan kembali (*uit voerbaar bij vooraad*);
10. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ditanggung oleh Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II secara tanggung renteng;

Atau apabila Ketua Pengadilan Tinggi Banten melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat.

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I/semula Tergugat I dalam Kontra Memori Bandingnya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Hal. 36 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Terbanding I secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Pemanding dalam memori bandingnya tertanggal 25 Agustus 2016;
2. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang dengan Nomor Perkara 579/Pdt.G/2015/PN.Tng tertanggal 20 Juli 2016 sudah tepat dan benar dalam pertimbangan hukum dan penerapan hukumnya;
3. Bahwa dalil-dalil serta alasan Para Pemanding adalah dalil-dalil serta alasan yang sifatnya hanya pengulangan dari surat gugatan yang dituangkan kembali dalam memori banding dan bukan hal baru yang belum pernah dipertimbangkan sehingga sudah tepat jika ditolak untuk seluruhnya;

Berdasarkan seluruh uraian diatas maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutus perkara ini sebagai berikut :

1. Menolak memori banding Para Pemanding untuk seluruhnya;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang dengan Nomor Perkara 579/Pdt.G/2015/PN.Tng tertanggal 20 Juli 2016;
3. Menghukum Para Pemanding untuk membayar biaya perkara yang timbul sampai dengan putusan Pengadilan Tinggi diucapkan.

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding II/semula Tergugat II dalam Kontra Memori Bandingnya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim sudah tepat dan benar karena dasar hukum yang disebutkan oleh Pemanding tidak dapat diterapkan dalam perkara ini, karena sesuai dengan bukti P-1, P-2.a, P-3, P-4.a, P-5, TI-1, TI-2, TI-3, TI-4, TI-5, TI-6, TT II-1, TT II-2, jelas perbuatan pelepasan tanah kas Desa Pakulonan terjadi pada tahun 1995 yang berarti bahwa perbuatan Tergugat I tentang Pembebasan tanah Kas Desa Pakulonan tersebut termasuk dengan prosedur ganti ruginya, tidak terikat dengan Undang-undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan dan Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2006 tentang jalan karena pada saat terjadinya pembebasan tersebut kedua peraturan perundang-undangan tersebut belum berlaku, oleh karenanya sangatlah keliru kalau Pemanding menjadikan kedua peraturan perundang-undangan tersebut sebagai dasar keberatan;
2. Bahwa pertimbangan pengadilan *aquo* yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I melakukan penutupan jalan dan perubahan manfaat tanah yang dahulu jalan tersebut bukanlah perbuatan melawan hukum karena sebelumnya tanah tersebut telah dibebaskan oleh Tergugat pada tahun 1995, sesuai bukti P-1,P-2.a, P-3, P-4.a,P-5,TI-1, TI-2, TI-3, TI-4, TI-5, TI-6, TI-1 dan TI-2, dimana pelepasan tanah tersebut sudah disetujui oleh Bupati

Hal. 37 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang saat itu, yakni dengan dikeluarkannya pengesahan oleh Bupati (bukti P-3) dan adanya persetujuan dari Gubernur. Berdasarkan hak tersebutlah dikeluarkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan, yang berarti bahwa perbuatan Tergugat I adalah mengolah dan memanfaatkan hak nya.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

- Menolak permohonan banding dari Pembanding semula Para Penggugat;
- Menghukum Pembanding/Para Penggugat untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 579/Pdt.G/2015/PN.Tng tanggal 20 Juli 2016, memori banding maupun kontra memori banding yang diajukan para pihak, ternyata tidak ada hal-hal baru dan relevan yang perlu dipertimbangkan, sehingga Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, sehingga pertimbangan hukum *a quo* diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* di tingkat banding, dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 579/Pdt.G/2015/PN.Tng tanggal 20 Juli 2016, dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas Majelis Hakim Pengadilan Tinggi secara singkat telah menanggapi dan menjawab secara singkat memori banding dan kontra memori banding dari para pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding/semula Para Penggugat berada dipihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Hal. 38 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat Pasal 671 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan peraturan lainnya yang bersangkutan;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding/ semula Para Penggugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 579/Pdt.G/2015/PN.Tng tanggal 20 Juli 2016, yang dimohonkan banding tersebut;
- Membebani Para Pembanding/semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Senin, tanggal 2 Oktober 2017, oleh kami Dr.H.NARDIMAN, S.H.,M.H. sebagai Ketua Majelis, dan MEGA BOEANA, S.H. serta MARIANA S. PANJAITAN, S.H.,M.H. sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 9 Oktober 2017, oleh Ketua Majelis dan Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh AIF SAIFUDAULLAH, S.H.,M.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan tinggi Banten, dengan tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara dan Kuasa Hukumnya;

**HAKIM – HAKIM ANGGOTA,**

**KETUA MAJELIS,**

Ttd

Ttd

**MEGA BOEANA, S.H.**

**Dr.H.NARDIMAN, S.H.,M.H.**

Ttd

**MARIANA S. PANJAITAN, S.H.,M.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

Ttd

**AIF SAIFUDAULLAH, S.H.,M.H.**

Hal. 39 dari 40 hal. Put Nomor 96/PDT/2017/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian Biaya Perkara :

1. Meterai -----	Rp. 6.000,-
2. Redaksi -----	Rp. 5.000,-
3. Administrasi -----	Rp. 139.000,- +
Jumlah -----	Rp. 150.000,-