



**PUTUSAN**

**Nomor 27/PDT/2017/PT.BTN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. Nama : ADENG SAPAAT  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Alamat : Komplek Graha Bintaro Indah Blok A No. 8 Rt. 003/04, Kel. Pakujaya, Kec. Serpong Utara Tangerang Selatan Propinsi Banten
2. Nama : Ir. M. NOOR SYAIFULLAH  
Pekerjaan : Pegawai Swasta  
Alamat : Komplek Graha Bintaro Indah Blok B No. 10 Rt. 003/04, Kel. Pakujaya, Kec. Serpong Utara Tangerang Selatan Propinsi Banten
3. Nama : SUHAERY AFFANDIE EDWIN  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Alamat : Komplek Graha Bintaro Indah Blok C No. 1 Rt. 003/04, Kel. Pakujaya, Kec. Serpong Utara Tangerang Selatan Propinsi Banten
4. Nama : Drs. H. ROHADI  
Pekerjaan : Pegawai Swasta  
Alamat : Komplek Graha Bintaro Indah Blok B No. 15 Rt. 003/04, Kel. Pakujaya, Kec. Serpong Utara Tangerang Selatan Propinsi Banten
5. Nama : TEGUH RNOWIJAYA  
Pekerjaan : Pegawai Swasta  
Alamat : Komplek Graha Bintaro Indah Blok C No. 17 Rt. 003/04, Kel. Pakujaya, Kec. Serpong Utara Tangerang Selatan Propinsi Banten
6. Nama : WAHYU WIDAYATI  
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga  
Alamat : Komplek Graha Bintaro Indah Blok B No. 11 Rt. 003/04, Kel. Pakujaya, Kec. Serpong Utara Tangerang Selatan Propinsi Banten

Hal. 1 dari 65 hal. Put. No. 27/PDT/2017/PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Nama : SUNARNO  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Alamat : Komplek Graha Bintaro Indah Blok A No. 8A Rt. 003/04, Kel. Pakujaya, Kec. Serpong Utara Tangerang Selatan Propinsi Banten
8. Nama : SRI SULASIH  
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil  
Alamat : Komplek Graha Bintaro Indah Blok B No. 14 Rt. 003/04, Kel. Pakujaya, Kec. Serpong Utara Tangerang Selatan Propinsi Banten
9. Nama : ALAMSYAH  
Pekerjaan : Pegawai Swasta  
Alamat : Komplek Graha Bintaro Indah Blok C No. 10 Rt. 003/04, Kel. Pakujaya, Kec. Serpong Utara Tangerang Selatan Propinsi Banten
10. Nama : AGUNG KURNIAWAN  
Pekerjaan : Pegawai Swasta  
Alamat : Komplek Graha Bintaro Indah Blok C No. 8 Rt. 003/04, Kel. Pakujaya, Kec. Serpong Utara Tangerang Selatan Propinsi Banten
11. Nama : FITRI SUHARTINI  
Pekerjaan : Pegawai Swasta  
Alamat : Komplek Graha Bintaro Indah Blok C No. 13 Rt. 003/04, Kel. Pakujaya, Kec. Serpong Utara Tangerang Selatan Propinsi Banten
12. Nama : MUHAMMAD KOEHAR  
Pekerjaan : Pegawai Swasta  
Alamat : Komplek Graha Bintaro Indah Blok C No. 14 Rt. 003/04, Kel. Pakujaya, Kec. Serpong Utara Tangerang Selatan Propinsi Banten
13. Nama : M. NASIR  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Alamat : Komplek Graha Bintaro Indah Blok B No. 3 Rt. 003/04, Kel. Pakujaya, Kec. Serpong Utara Tangerang Selatan Propinsi Banten
14. Nama : AF SUNARDI MIHARDJA  
Pekerjaan : Pegawai Swasta

Hal. 2 dari 65 hal. Put. No. 27/PDT/2017/PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat : Komplek Graha Bintaro Indah Blok C No. 17 Rt. 003/04, Kel. Pakujaya, Kec. Serpong Utara Tangerang Selatan Propinsi Banten

15. Nama : DAMAI HARI LUBIS, S.H.,M.H.

Pekerjaan : Advokat

Alamat : Komplek Graha Bintaro Indah Blok B No. 17 Rt. 003/04, Kel. Pakujaya, Kec. Serpong Utara Tangerang Selatan Propinsi Banten

16. Nama : JUMIN

Pekerjaan : Pegawai Swasta

Alamat : Kampung Kayu Gede I Rt.001/04 No. 75, Kel. Pakujaya Kec. Serpong Utara, Tangerang Selatan, Propinsi Banten

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya M. CHOTIB, S.H.,M.H., ZULKIFLI, S.H., DAMAI HARI LUBIS, S.H.,M.H. para Advokat dari DH. LUBIS & PARTNERS Attorney at Law berkantor di Jalan Hasyim Ashari No. 100 Pinang Kota Tangerang 15145. Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 April 2015 ; untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding/Para Penggugat**;

## L A W A N

1. **PT. JAYA REAL PROPERTY,TBK / JRP**, beralamat Kantor di CBD EMERALD Blok CE/A No. 01 Boulevard Bintaro Jaya Tangerang Selatan, Kode Pos 15227, Banten, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya NUR FARID ADHIKORO, S.H.,HASTUTI SULISTYORINI, S.H., SETYO HERMAWAN, S.H.,Advokat-Advokat yang berkantor di Kantor Advokat & Konsultan Hukum **FARID ADHIKORO & PARTNERS** beralamat di Jalan Bangka Raya No. 43 Rt. 011/011 Kelurahan Pelampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan 12720, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I/Tergugat I** ;

2. **Ir. WIJAYA TANOTO**, beralamat Kantor atau memiliki Kantor di Ruko Cendaka Loka Graha Raya Blok G I No. 15 Kelurahan Pakujaya Kecamatan Serpong Utara Kota Tangerang Selatan, kode pos 15324 Tangerang, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya DWI ISMONO, S.H., dan ERIZAL RAHMAN, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum "**DWI ISMONO, S.H. & Rekan**" beralamat di Perumahan Graha Bintaro Asri Blok E 3A Jalan K.H.

Hal. 3 dari 65 hal. Put. No. 27/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

Dewantoro, Kp. Sawah Tangerang Selatan-15413, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II/Tergugat II** ;

3. **Menteri Dalam Negeri RI Cq. Gubernur Propinsi Banten Cq. Walikota Tangerang Selatan Cq. Dinas Tata Kota, Bangunan Dan Permukiman Kota Tangerang Selatan** yang beralamat di Jalan Raya Puspitek Setu Tangerang Selatan, selanjutnya disebut **Turut Terbanding I/Turut Tergugat I** ;

4. **Menteri Dalam Negeri RI Cq. Gubernur Propinsi Banten Cq. Walikota Tangerang Selatan Cq. Camat Kecamatan Serpong Utara, Tangerang Selatan Cq. Lurah Kelurahan Pakujaya Kecamatan Serpong Utara Kota Tangerang Selatan** yang beralamat di Jalan Bhayangkara I Pakujaya, Serpong Utara Tangerang Selatan, selanjutnya disebut **Turut Terbanding II/Turut Tergugat II** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 28 April 2017 Nomor 27/PEN/PDT/2017/PT.BTN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan gugatan secara tertulis tertanggal 4 Mei 2015 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dibawah register Nomor : 258 / Pdt.G / 2015 / PN.TNG, dan telah diadakan perbaikan sepanjang mengenai alamat Tergugat II, sesuai dengan suratnya tertanggal 23 Juni 2015, telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

### A. POSITA

1. Bahwa domisili atau tempat tinggal Penggugat I sampai dengan Penggugat XV adalah samasama bertempat tinggal atau berdomisili di wilayah RT.03/ RW. 004 Komplek Graha Bintaro Indah Kelurahan Pakujaya, Serpong Utara, Tangerang Selatan sedangkan Penggugat XVI adalah beralamat tempat tinggal di wilayah RT. 001/ 003 No. 75 Kampung Kayu Gede I Kelurahan Pakujaya, Serpong Utara, Tangerang Selatan Bukti P- 1 dan P- 2 ;

Hal. 4 dari 65 hal. Put. No. 27/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

2. Bahwa sebelum tanggal 2 Juli 2013 domisili atau tempat tinggal Penggugat dan Para Penggugat adalah masuk pada wilayah RT.01/ 004 dan RT. 05/004 Komplek Graha Bintaro Indah Kelurahan Pakujaya, Serpong Utara, Tangerang Selatan, namun dikarenakan adanya pemekaran wilayah dikarenakan kepadatan jumlah penduduk maka pada tanggal 2 Juli 2013 berdasarkan Surat Keputusan Pemerintah Kota Tangerang selatan, melalui Plt. Lurah Kelurahan Paku Jaya Sdr. Herry Heryadi, S. Sos. sebagian wilayah pada Rt. 01/004 dan Rt. 05/004 Komplek Graha Bintaro Indah dikukuhkan menjadi wilayah Rt. 03/004 dan selaku Ketua Rtnya adalah Penggugat XV. Maka secara hukum resmi dan valid sebagian dari wilayah Rt. 01/004 serta sebagian dari wilayah Rt. 05/004 tersebut diatas menjadi wilayah Rt. 03/004 yang dikenal sebagai Komplek Graha Bintaro Indah yang terbagi pada Blok A, Blok B dan Blok C. Bukti P- 3 ;
3. Bahwa sebagian besar Penggugat/Para Penggugat sebelum 2 Juli Tahun 2013 dan sampai dengan diajukannya gugatan ini walau selaku pemilik dan bertempat tinggal dan berdomisili di Komplek Graha Bintaro Indah Rt. 003/004 masih memiliki Kartu Tanda Penduduk / KTP yang beridentitas alamat pada wilayah Rt. 01/004 Kelurahan Paku Jaya, Kecamatan Serpong Utara, Tangerang Selatan serta sebagiannya lagi masih memiliki Kartu Tanda Penduduk / KTP yang beridentitas alamat pada wilayah Rt. 005/004 Kelurahan Paku Jaya Kecamatan Serpong Utara, Tangerang Selatan, serta 1 (Satu) orang / Penggugat VIII saat ini masih ber KTP di wilayah Provinsi DKI Jakarta, Jakarta Barat, Bukti P- 4 ;
4. Bahwa sekitar tahun 1999 atau sejak awal-awal dipasarkannya Perumahan KOMPLEK GRABIN yang Pengembangnya adalah TERGUGAT II, tempat tinggal PENGGUGAT/PARA PENGGUGAT Komplek Grabin memiliki fisik Fasos/Fasilitas umum atau FASUM selain memiliki jalan Komplek perumahan Grabin menuju Jalan Desa Paku Jaya , Penggugat/ Para Penggugat juga memiliki akses jalan kompleks seluas lebih kurang 90 meter dengan ukuran Panjang 30 Meter dan lebar 3 Meter berikut jembatan penyebrangan penghubung yang berada diatas selokan seluas 5 x 3 = 15 meter sebagai sarana keluar dan masuk dari Jalan Graha Raya menuju KOMPLEK GRABIN yang telah dibangun oleh Tergugat II selaku Pengembang Komplek Grabin sesuai Izin Mendirikan Bangunan / IMB serta DENAH/ SITE PLAN yang

Hal. 5 dari 65 hal. Put. No. 27/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

disahkan / dikeluarkan oleh Dinas Bangunan Kabupaten Tangerang (dahulunya sebelum pemekaran masuk wilayah Kabupaten Tangerang) saat ini setelah pemekaran wilayah masuk menjadi wilayah Kota Tangerang Selatan / Turut Tergugat dimana DENAH ATAU SITE PLAN tersebut ditunjukkan serta diberikan oleh Tergugat II kepada beberapa orang dari Para Penggugat pada saat dipasarkannya Komplek Perumahan Grabin serta yang selanjutnya oleh PENGUGAT/ PARA PENGUGAT jalan masuk sebagai FASUM kompleks Grabin tersebut digunakan sebagai jalan umum serta diberikan nama dan telah dikenal oleh khalayak umum pengguna jalan baik pengguna jalan dari warga kompleks Grabin atau Warga Yang Berdomisili di Komplek Grabin maupun pengguna jalan dari masyarakat warga diluar kompleks Graha Bintaro Indah sebagai Jalan Grabin (OBJEK PERKARA) Bukti P -5- dan P-6 ;

5. Bahwa sekitar akhir tahun 2011 utusan dari Tergugat I melalui Karyawannya yang bernama SDR. UDIN alias BAPONG atau yang dikenal oleh penduduk sekitar tempat Para Penggugat berdomisili SEBAGAI YANG BERNAMA SDR. UDIN BAPONG pernah menyampaikan kepada Para Penggugat untuk membayar uang sekitar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta) atau seharga Tembok Panel yang akan dipasang di sisi kiri dan kanan Jalan Grabin, akan tetapi dikarenakan Para Penggugat merasa Objek Perkara tersebut adalah FASUM milik perumahan atau kompleks Graha Bintaro Indah yang diberikan oleh Tergugat II selaku Pengembang, maka Para Penggugat tidak memperdulikan permintaan dari utusan Tergugat I tersebut yang bernama dan dikenal oleh Para Penggugat sebagai SDR. UDIN ATAU/ ALIAS BAPONG ;
6. Bahwa akan tetapi pada sekitar awal tahun 2012 (Setelah Lebih kurang dari 12 Tahun Digunakan) Objek Perkara/ Jalan Grabin ditutup oleh TERGUGAT I dengan cara — cara yaitu pada sebelah utaranya (Sisi Jalan Raya) dengan patok yang dilapisi lembaran seng (saat ini dirubah atau diganti dengan mendirikan trails besi) serta sebelah Selatannya (disisi dalam Komplek Grabin) dengan Patok Tiang Beton dan Tembok/ Panel beton dan juga membongkar Jembatan Penghubung. Kesemua tindakan Tergugat I tersebut dilakukan tanpa sosialisasi atau tanpa pemberitahuan baik tertulis maupun verbal atau lisan serta tanpa menunjukkan alas hukum yang sah sebagai bukti kepemilikan Tergugat

Hal. 6 dari 65 hal. Put. No. 27/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

I Atas Tanah Jalan Grabin (Objek Perkara) Kepada Penggugat / Para Penggugat maupun kepada Penggugat XVI yang pada saat penutupan Jalan Grabin atau penutupan Objek Perkara adalah bagian dari wilayah Rt.001/04 dan Penggugat XVI adalah selaku Ketua Rt. 001/04 hingga saat diajukannya gugatan ini, sedang saat ini Objek Perkara karena pemekaran wilayah menjadi wilayah Rt. 003/04 ;

7. Bahwa pada tahun 2013 oleh Tergugat I Patok Atau Tiang Beton dan Tembok / Panel Beton sebelah selatan telah dicopot sendiri oleh Tergugat I ( dahulu disebelah sisi dalam dalam Komplek Grabin ) lalu digantikan atau dibuat lagi disebelang selokan atau sisi luar Komplek Grabin ) belakangan tembok dimaksud roboh pada bulan Maret 2014 atau bersamaan dengan tembok- tembok lainnya disepanjang jalan kin dan kanan graha raya bintaro dikarenakan dampak banjir serta tendangan air yang sangat kencang dari kendaraan truk dan kendaraan-kendaraan besar lainnya yang melintas di Jalan Graya Raya depan komplek atau Ruko Fortune yang dibangun atau dikembangkan oleh Tergugat I / PT. Jaya Real Property) termasuk merusak hingga robek ban yak roling door yang terbuat dari besi pada ruko fortune Bukti Video dan Photo- Photo/ Bukti P- 7 — dan P- 8 ;
8. Bahwa Penggugat / Para Penggugat protes serta mengajukan keberatan dan minta agar Jalan Grabin tersebut dibuka kembali baik dengan cara mendatangi langsung ke Kantor Tergugat I melalui kantor pemasaran milik Tergugat I di Blok A 1 No. 1 Jl. Boulevar Raya, Graha Raya Tangerang Selatan Kode Pos 15324 serta Tergugat II, di Kantornya di Ruko Cendaka Loka Graha Raya Blok G1 No. 12 A Kelurahan Pakujaya, Serpong Utara, Kode Pos 15324 Tangerang Selatan maupun melalui surat serta upaya lainnya dari Penggugat/ Para Penggugat dalam bentuk mediasi Pemerintahan Kota Tangerang Selatan melalui Lurah Kelurahan Paku Jaya / Turut Tergugat II, selanjutnya upaya Penggugat/ Para Penggugat tersebut ditanggapi dengan baik oleh Lurah Kelurahan Paku Jaya sesuai tugas dan fungsinya telah melakukan upaya musyawarah melalui beberapa pertemuan mediasi dan menanyakan alas hak atau bukti kepemilikan dari Tergugat I untuk menutup Jl. Grabin atau Objek Perkara akan tetapi Tergugat I tetap arogan tidak bergeming dan tidak mau menunjukkan alas hak sebagai bukti kepemilikan. Dan Tergugat II selaku pengembang tidak pernah mau membalas surat Penggugat/ Para

Hal. 7 dari 65 hal. Put. No. 27/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)



Penggugat dan Tergugat II tidak mau menghadiri pertemuan mediasi dimaksud, padahal Seharusnya Tergugat II selaku pengembang yang memiliki IMB serta Site Plan/ denah serta membangun Obkek Perkara semestinya ikut memperjuangkan dan mempertahankan Objek Perkara sebagai fasos/ fasum sesuai Site Plan yang ditunjukkan dan dijanjikan serta diberikan Tergugat II kepada Penggugat / Para Penggugat, sehingga alhasil mediasi tidak menghasilkan putusan musyawarah mufakat Bukti P- 9, P- 10, 11 dan P- 12 ;

9. Bahwa atas ditutupnya akses fasos/ fasum Jalan Grabin oleh Tergugat I maka Penggugat/ Para Penggugat mengalami kerugian hilangnya fasos/ fasum Jl. Grabin yang telah dijanjikan oleh Tergugat II sesuai site plan yang pernah dinikmati sebelumnya sebagai fasos/ fasum yang digunakan sebagai sarana atau akses umum warga Grabin dan warga sekitarnya, hingga berakibat Penggugat/ Para Penggugat tidak dapat melalui serta tidak memiliki akses jalan menuju keluar dan masuk secara berkendara mobil atau motor atau berjalan kaki dari dan atau menuju Jalan Raya Graha Raya melalui Objek Perkara karena ditutup serta jembatan diputus oleh Tergugat I. Sehingga praktis Para Penggugat yang berdomisili di Blok B dan Blok C sejak saat ditutupnya secara sepihak oleh Tergugat I hanya memiliki akses Jalan lain menuju keluar dan masuk dari dan ke Jalan Desa Paku Jaya, Kecamatan Serpong Utara. Bahwa terhadap Objek perkara a quo Peggugat / Para Peggugat pernah mengajukan perkara ini secara Class Action di Pengadilan Negeri Tangerang akan tetapi mendapatkan putusan N.0/ niet onvankelijk verklaard dengan alasan hukum perbedaan domisili dengan alamat yang tertera KTP (Para Peggugat belum mengganti KTP setelah ada pemekaran wilayah) serta nama Turut Tergugat yakni Wijaya seharusnya Ir. Wijaya Tanoto (saat ini Tergugat II) Bukti P- 12 ;
10. Bahwa sepanjang Jalan Graha Raya Jalan disekitar domisili Para Tergugat berdomisili sepanjang sisi kiri kanan jalan Graha Raya yang dikembangkan oleh Tergugat I Jaya Real Property / JRP tidak ada 1 ( satu ) pun jalan atau gang yang dilalui atau lintas umum yang sudah ada sebelumnya yang ditutup oleh Tergugat I, sehingga Tergugat I sebagai pengusaha real estate terbesar di Indonesia tentunya akan mengakibatkan kecemburuan social yang bisa jadi akan menyulut atau berdampak negative dikemudian hari, salah satunya adalah munculnya gugatan a quo/ perkara quad non ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa sepengetahuan Penggugat/ Para Penggugat bahwa Objek Perkara / Jl. Grabin adalah atau telah menjadi Jalan Umum karena selama adanya perumahan Graha Bintaro Indah dipakai dan menjadi jalan umum selama lebih kurang 12 tahun dari banyak warga baik dari Komplek Para Penggugat tinggal dan lebih banyak lagi objek perkara adalah tempat lintasan umum dari para pejalan kaki, dan berkendara motor maupun berkendara mobil dari masyarakat diluar komplek Graha Bintaro dan yang terbanyak adalah dari warga Penggugat XVI atau warga dari wilayah RT. 001/ 04 serta sebagai jalan lintas warga daerah sekitarnya dan menurut informasi sebelum Para Penggugat berdomisili di Komplek Perumahan Graha Bintaro Indah objek perkara sebelumnya adalah jalan umum untuk melintas yang terbuat dari kayu dan atau bambu ;

Bahwa konsekuensi negara hukum adalah segala sesuatunya merujuk pada norma- norma hukum serta tetap mengacu dan berpandangan terhadap adat atau adat istiadat yang hidup pada masyarakat pada suatu daerah dalam setiap atau segala tindakan maupun perbuatan yang dilakukan. Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II sudah semestinya menempatkan hukum diatas segalanya dalam berperilaku dan berkehidupan serta bermasyarakat termasuk tetap berpandangan dengan meletakkan sesuatunya selaras dan sejalan dengan menjunjung kesusilaan serta hak- hak azasi orang lain serta masyarakat yang tumbuh dan hidup disekitarnya, apalagi nota bene Tergugat I dan Tergugat II adalah sebuah Perusahaan Besar yang mengerti tentang hak-hak masyarakat dan tanggung jawabnya terhadap masyarakat dan lingkungan sekitar daerah wilayah pengembangannya. Bahwa salah satu unsur negara hukum adalah berfungsinya kekuasaan kehakiman yang merdeka yang dilakukan oleh badan peradilan. Pemberian kewenangan yang merdeka tersebut merupakan " katup penekan " ( pressure valve ) atas pelanggaran hukum tanpa kecuali. Pemberian kewenangan ini mendukung badan peradilan sebagai benteng terakhir ( the last resort ) dalam upaya penegakkan " kebenaran " dan " keadilan " ( to enforce the truth and justice ) apabila terjadi sengketa atau pelanggaran hukum oleh karenanya Badan Peradilan melalui Hakim- Hakimnya mesti mesti tunduk kepada hukum positif , berlaku adil dan tidak ada keberfahaman karena selain sebagai pejabat Hakim iuga sebagai wakil tuhan dimuka bumi.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum tersebut maka Penggugat mohon :

**DALAM PROVISI**

Hal. 9 dari 65 hal. Put. No. 27/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

Mohon Majelis Hakim Yang Menangani Perkara memerintahkan kepada Tergugat I bersamasama dengan Tergugat II walau proses perkara sedang berlangsung untuk segera secara serta merta ( uit voorbaar bij voorraad ) walau ada Banding, kasasi atau verzet atau reques civil / PK atau upaya hukum lainnya untuk membuka kembali Jalan Grabin secara utuh seperti sediakala tanpa menunggu perkara mempunyai putusan tetap atau inkracht.

## B. PETITUM

### DALAM KONVENSI :

Mohon Pengadilan Negeri Tangerang melalui Majelis Hakim Yang menangani perkara menyatakan dalam putusan :

### PRIMAIR

1. Menyatakan sah dan berharga sehingga berkekuatan hukum terhadap Izin Mendirikan Bangunan / IMB dan denah atau Site Plan yang didalamnya terdapat gambar Jalan ( tanah ) dan jembatan atau Objek Perkara yang dikeluarkan serta disahkan oleh Dinas Bangunan Kabupaten Tangerang yang saat ini setelah Pemekaran Objek Perkara masuk menjadi kawasan atau wilayah Turut Tergugat I ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I sekitar Februari tahun 2012 tanpa sosialisasi menutup Jalan Grabin atau Objek Perkara setelah lebih kurang 12 tahun digunakan Para Penggugat/ Penggugat serta membongkar atau memutus jembatan yang menghubungkan Jalan Raya Graha dengan Komplek Grabin tanpa proses sosialisasi dan tanpa menunjukkan alat bukti kepemilikan yang sah atas fasos/ fasum tanah Jalan Grabin adalah suatu perbuatan melawan hukum atau onrechtmatige daad ;
3. Menghukum serta memerintahkan kepada Tergugat I membuka kembali Jalan Grabin sebagai fasum seperti semula dengan ukuran dan panjang yang sama yaitu seluas lebih kurang 90 meter dengan asumsi panjang 30 meter lebar 3 meter = 90 Meter berikut jembatan 5 x 3 meter = Luas 15 meter diatas selokan kayugede yang menghubungkan Jalan Graha Raya menuju Komplek Graha Bintaro Indah dan wilayah Rt. 001/04 Kayu Gede I, dengan biaya sepenuhnya oleh Tergugat I,ATAU ;
4. Menghukum serta memerintahkan Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II untuk membuka kembali Jalan Grabin sebagai Fasilitas Sosial dan Umum atau Fasum yang saat ini masih tertutup seluas lebih kurang 90 meter dengan asumsi panjang 30 meter lebar 3 meter = 90

Hal. 10 dari 65 hal. Put. No. 27/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)



Meter berikut jembatan 5 x 3 meter = Luas 15 meter diatas selokan kayugede yang menghubungkan Jalan Graha Raya menuju Komplek Graha Bintaro Indah dengan biaya sepenuhnya oleh Tergugat I dan Tergugat II;

5. Dan Mohon Kepada Pengadilan Negeri Tangerang Melalui Majelis Hakim Yang Menangani Perkara A Quo Agar Gugatan Tidak Illusoir Maka Untuk Menjamin Tergugat I Melaksanakan Isi Putusan Apabila Gugatan Penggugat/ Para Penggugat Dikabulkan Dan Tergugat I Dinyatakan Sah Dan Terbukti Telah Melakukan Perbuatan Mewan Hukum Atau Onrechtmatige Daad Untuk Meletakkan Conservatoir Beslaag / Sita Jaminan Terhadap Harta Tergugat I Berupa Barang Tidak Bergerak Kantor Pemasaran Milik Tergugat I Di Blok A 1 No. 1 .11. Boulevard Raya, Graha Raya Tangerang Selatan Kode Pos 15324 Serta Menyatakan Sita Jaminan Atau Conservatoir Beslaag/ Cb Adalah Sah Serta Berharga Menurut Hukum ;
6. Menyatakan apabila Tergugat I dapat membuktikan kepemilikan Secara Hukum terhadap Objek Perkara / Grabin, maka terhadap Tergugat II selaku Pengembang mohon dinyatakan telah melakukan kebohongan kepada Para Penggugat / Para Pengugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, Xlii, XIV dan Penggugat XV serta perbuatanTergugat II merupakan perbuatan melawan hukum atau onrechtmatige daad hingga patut dibebankan secara hukum memberikan kepada Penggugat/ Para Penggugat penggantian Jalan Grabin sebagai fasos / fasum yang ditutup dan atau dikuasai saat ini oleh Tergugat I seluas lebih kurang 90 meter dengan asumsi panjang 30 meter lebar 3 meter = 90 Meter dengan fasos / fasum dalam bentuk lain yang dapat digunakan oleh Warga Grabin dan sekitarnya, antara lain •
  1. Tanah sebagai fasos atau fasum berikut bangunan gedung sebagai sarana olah raga ;
  2. Tiang dan lampu sebagai fasos atau fasum sebagai sarana penerangan jalan Komplek Grabin di Blok A, Blok B dan Blok C ;
  3. Sarana atau tempat peribadatan ;
7. Bahwa Agar Gugatan Tidak Illusoir Maka Untuk Menjamin Tergugat II Melaksanakan 151 Putusan Apabila Gugatan Penggugat/ Para Penggugat Dikabulkan, Maka Mohon Majelis Hakim Meletakkan



Conservatoir Beslaag / Sita Jaminan Terhadap Harta Tergugat II Berupa Ruko di Cendaka Loka Graha Raya Blok G 1 No. 12 A Kelurahan Pakujaya, Serpong Utara, Kode Pos 15324 Tangerang Selatan Serta Menyatakan Sita Sah Dan Berharga Menurut Hukum ;

8. Menyatakan dan memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk dan turut melaksanakan seluruh bunyi amar putusan ;
9. Menyatakan menghukum Tergugat I Dan Atau Tergugat II secara dwangsom sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu) setiap harinya apabila setelah inkraht / putusan telah mempunyai kekuatan tetap akan tetapi Tergugat I Dan Atau Tergugat II tidak juga mau mengerjakan atau menyelesaikan perintah putusan yang bunyi amarnya memerintahkan agar Tergugat I dan atau Tergugat II membuka serta membangun kembali jalan umum Grabin serta uang dwangsom tersebut diberikan kepada Kas Rt. 03/ 004 untuk kepentingan sosial masyarakat lingkungan Para Penggugat termasuk perawatan Jalan dan Lingkungan sebagai Fasos/ Fasum dan sarana yang ada yang terletak di Wilayah Rt. 003/ 004 tempat Para Penggugat berdomisili ;
10. Menghukum Tergugat I menggantikan biaya gugatan perkara serta ongkos atau transportasi yang dikeluarkan Penggugat sebesar Rp. 10. 000.000,- dengan perincian Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sebagai pengeluaran biaya pendaftaran gugatan + pembuatannya ditambah dengan asumsi biaya transportasi + konsumsi Para Penggugat sebesar Rp. 8.000.000,- selama persidangan berlangsung, atau ;
11. Menghukum Para Tergugat / Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara yang ditimbulkan selama perkara berlangsung dalam semua tingkat sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap atau inkraht ;

**SUBSIDAIR :**

1. Menyatakan Objek Perkara atau Jalan Grabin adalah sah secara hukum sebagai fasilitas umum / Fasum dari penghuni yang berdomisili di Komplek Graha Bintaro Indah dan jugs dapat digunakan sebagai jalan umum untuk seluruh orang atau penduduk sekitar kompleks Graha Bintaro Indah ;
2. Menyatakan menghukum serta memerintahkan kepada Tergugat I



bersama- sama dengan Tergugat II untuk membuka kembali Jalan Grabin sebagai Fasilitas Sosial dan Umum atau Fasum yang saat ini masih tertutup seluas lebih kurang 90 meter dengan asumsi panjang 30 meter lebar 3 meter = 90 Meter berikut jembatan 5 x 3 meter = Luas 15 meter diatas selokan kayugede yang menghubungkan Jalan Grabin dengan atau menuju Komplek Grabin dengan biaya sepenuhnya oleh Tergugat I dan Tergugat II ;

3. Menyatakan sah dan berharga sehingga berkekuatan hukum Izin Mendirikan Bangunan / IMB dan terhadap Site Plan yang didalamnya terdapat Jalan (tanah) dan jembatan atau Objek Perkara yang dikeluarkan serta disahkan oleh Dinas Bangunan Kabupaten Tangerang yang saat ini setelah pemekaran masuk pada wilayah Kota Tangerang Selatan menjadi kedaulatan Dinas Tata Kota, Bangunan Dan Permukiman Kota Tangerang Selatan / Turut Tergugat I ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I melalui Staf atau karyawannya yang bernama Udin atau alias Bapong meminta uang pengganti atas Jalan Grabin yang ditutup pada akhir Tahun 2011 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) atau seharga dan senilai dengan tembok panel yang akan dibuat sebagai batas dua sisi Jalan Grabin secara lisan adalah melanggar tatanan manajemen atau layaknya administrasi perusahaan dari sebuah perusahaan besar sekelas Tergugat I yang dikenal sebagai pelaku bisnis property kelas atau nomor 1 di Indonesia dan perbuatan Tergugat I sekitar Februari tahun 2012 tanpa sosialisasi menutup Jalan Grabin setelah lebih kurang 12 tahun digunakan Para Penggugat/ Penggugat serta membongkar atau memutus jembatan yang menghubungkan Jalan Raya Graha dengan Komplek Grabin tanpa proses sosialisasi dan tanpa menunjukkan alat bukti kepemilikan yang sah atas fasos/ fasum tanah Jalan Grabin adalah suatu perbuatan melawan hukum ;
5. Menyatakan serta memerintahkan kepada Tergugat I apabila bersikeras menginginkan Objek Perkara maka dinyatakan dibebankan secara hukum kepada Tergugat I yakni dihukum dengan pembebanan diwajibkan memberikan kompensasi atau ruislaag atau menggantikan Jalan Grabin sebagai fasos / fasum yang saat ini masih ditutup dan atau dikuasai oleh Tergugat I seluas lebih kurang 90 meter dengan asumsi panjang 30 meter lebar 3 meter = 90 Meter berikut jembatan 5





x 3 meter = Luas 15 meter diatas selokan kayugede yang menghubungkan Jalan Grabin dengan atau menuju Komplek Grabin dengan fasos / fasum dalam bentuk lain yang dapat digunakan oleh Warga Grabin dan sekitarnya, antara lain ;

- 5.1. Tanah sebagai fasos atau fasum berikut gedung sebagai sarana olahraga ;
- 5.2. Tiang dan lampu sebagai fasos atau fasum sebagai sarana penerangan jalan Komplek Grabin di Blok A, Blok B dan Blok C ;
- 5.3. Sarana atau tempat peribadatan ;
6. Menyatakan dan memerintahkan kepada Turut Tergugat I Dan Turut Tergugat II tunduk dan turut melaksanakan seluruh bunyi amar putusan ;
7. Menghukum Para Tergugat / Tergugat I dan atau kepada Tergugat II membayar biaya perkara yang ditimbulkan selama perkara berlangsung dalam semua tingkat sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap atau inkraacht ;
8. Menyatakan menghukum secara dwangsom Tergugat I dan Tergugat II bersama- sama membayar biaya materai gugatan sebesar Rp. 6.000,- ( enam Ribu Rupiah ) ;

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya atau ex aequo et bono yang dapat dirasakan adil, menyejukkan hati para pencahari keadilan umumnya ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II hadir masing-masing kuasanya, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, sehingga Majelis Hakim menganggap bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sudah tidak menggunakan haknya lagi untuk membela kepentingannya dalam perkara ini, dan pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

Menimbang, bahwa oleh Pengadilan telah diupayakan perdamaian melalui mediasi akan tetapi tidak berhasil, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat beserta perbaikan gugatan seperti tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Kuasa Hukum Para Penggugat tersebut, Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban sebagai berikut :



I. DALAM EKSEPSI:

**GUGATAN KURANG PIHAK (*Exeptione Plurium Litis Consorsium*)**

1. Bahwa Gugatan a quo kurang pihak/tidak lengkap karena tidak menyertakan Leman bin Sanih, Murdanih bin Salim, PT. Paku Jaya Perkasa, dan PT. Panca Muara Jaya sebagai pihak dalam perkara ;
2. Bahwa tanah yang menjadi objek perkara a quo pada awalnya adalah merupakan tanah dalam pemilikan Leman bin Sanih dan Murdanih Bin Salim sebagaimana berikut :
  - Tanah Girik C Nomor: 1259, Persil 59 yang terdaftar atas nama Leman bin Sani dan memiliki luas 1.655 m2 (seribu enam ratus lima puluh lima meter persegi) ;
  - Tanah Girik C Nomor: 1548, Persil 59 yang terdaftar atas nama Murdanih bin Salim dan memiliki luas 3.200 m2 (tiga ribu dua ratus meter persegi) ;
3. Bahwa kemudian tanah Girik C Nomor: 1259, Persil 59 dan Girik C Nomor: 1548, Persil 59 tersebut oleh pemiliknya Leman bin Sanih dan Murdanih bin Salim dialihkan kepemilikannya kepada PT. Paku Jaya Perkasa dengan melalui :
  - Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPPH) Atas Tanah Nomor: 593/184 Ag. /1995 tertanggal 27-12-1995 antara Leman bin Sanih dengan PT. Paku Jaya Perkasa ;
  - Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPPH) Atas Tanah Nomor: 593/164 Ag. /1995 tertanggal 27-12-1995 antara Murdanih bin Salim dengan PT. Paku Jaya Perkasa ;
4. Bahwa kemudian tanah Girik C Nomor: 1259, Persil 59 dengan luas 1.655 m2 (seribu enam ratus lima puluh lima meter persegi) dan tanah Girik C Nomor: 1548, Persil 59 dengan 3.200 m2 (tiga ribu dua ratus meter persegi) dialihkan hak dan kepemilikannya oleh PT. Paku Jaya Perkasa dan PT. Panca Muara Jaya kepada Tergugat I berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 42/1996 tanggal 05 Maret 1996 ;
5. Bahwa Gugatan kurang pihak karena tidak menyertakan warga lainnya yang bertempat tinggal di RT 001/RW. 004 Kelurahan Pakujaya, Kecamatan Serpong Utara, Tangerang Selatan pada perumahan Graha Bintaro Indah sebagai pihak dalam perkara a quo sebagaimana diakui sendiri oleh Para Penggugat dalam Gugatan angka 11 halaman 7, sebagaimana berikut :

*"11. Bahwa sepengetahuan Penggugat/Para Penggugat bahwa obyek perkara/Jl. Grabin adalah atau telah menjadi jalan umum karena selama adanya perumahan Graha Bintaro Indah dipakai dan menjadi jalan umum*



*selama kurang 12 tahun dari banyak warga baik dari kompleks Para Penggugat tinggal dan lebih banyak lagi obyek perkara adalah tempat lintasan umum dari para pejalan kaki, dan berkendara motor maupun berkendara mobil dari masyarakat diluar kompleks Graha Bintaro dan yang terbanyak adalah dari warga Penggugat XVI atau warga dari wilayah RT. 001/04 .....” ;*

6. Bahwa warga RT 001/RW 04 Kelurahan Pakujaya, Kecamatan Serpong Utara, Tangerang Selatan yang tercatat mempermasalahkan obyek perkara berjumlah 104 (seratus empat) orang sebagaimana surat Penggugat XVI dan warga RT. 001/RW 04 kepada Tergugat I pada tanggal 10 April 2011, namun warga RT 001/RW 004 yang ada di dalam Gugatan sebagai pihak Penggugat hanyalah berjumlah 16 (enam belas) orang. Dengan demikian Gugatan a quo kurang pihak, sebagaimana nama-nama yang tercantum dalam surat tersebut diatas, diantaranya yaitu :

- Nurcholis ;
- Damai K. ;
- Supadi ;
- Agung K. ;
- Drs. Suryo ;
- Ir. Hady Laksono ;
- Sunarto ;
- Tumin Pandu ;
- I Wayan Susila Y. ;
- Narimo ;
- Wahyudi ;
- Sukendi ;
- J. Supriadi ;
- Sugiyo ;
- Sugimin ;
- Suripno ;
- Nasrudin Huda ;
- Suriyan ;
- Mulyono ;
- Teguh R. ;
- Surya ;
- Santoso ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Asep Irawan ;
- Alfin ;
- Ust. Slamet Harjuri ;
- Djoko Wasito ;
- Sriyono ;
- Warsimo ;
- Hartini ;
- Ali Sodikin ;
- M. Mulki ;
- Gino ;
- Kaman ;
- Suriyo ;
- Regi S. ;
- Sutrisno ;
- Purnomo ;
- Henky ;
- Sudiki ;
- Sumardi ;
- Agus Sutopo ;
- Yetno ;
- Heru ;
- Ramdani ;
- Sukar ;
- Suparno ;
- Yono ;
- Sadimin ;
- Alamsyah ;
- A. Faizal ;
- Kuswadi ;
- M. Sayudi ;
- Sumarwan ;
- Taufan ;
- Giyanto ;
- Mindi ;
- H. Yusuf ;
- Seno ;

Hal. 17 dari 65 hal. Put. No. 27/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

- Arifudin ;
- Sitorus ;
- Tambak ;
- Singgih K. ;
- Robert S. ;
- Wardi ;
- Said ;
- Khoruddin ;
- Badel ;
- Aldi ;
- Jori ;
- Isbah ;
- Syaiful ;
- M. Nasir ;
- Wawan ;
- Sudar ;
- Elvin ;
- Daryanto Arifin ;
- Kisnoyo ;
- Mulyadi ;
- M. Fauzan ;
- Sutarlan ;
- Aan ;
- Budi ;
- Masan ;
- Sarsono ;
- Sampur ;
- Alebes ;
- Warseno ;
- Abuw bokhari ;
- Bodan suwarno ;
- Purnomo ;
- Jamin ;
- Mino S. ;
- Slamet ;
- Nisah Amzar ;

Hal. 18 dari 65 hal. Put. No. 27/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)





- M. Samsudin ;
- Ponimin ;
- Ajad Sudrajad ;
- Sumarno ;
- R. Kadir ;
- Satimin ;
- Romlih ;
- Djumin ;

Orang-orang tersebut diatas adalah warga yang berkepentingan langsung dengan obyek perkara sebagaimana dalil Gugatan (vide Gugatan angka 11 halaman 7) ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka telah jelas bahwa Gugatan Kurang Pihak karena tidak menyertakan pihak-pihak Leman bin Sanih, Murdani bin Salim, PT. Paku Jaya Perkasa, dan PT. Panca Muara Jaya, dan 104 (seratus empat) warga RT 001/RW 04 Kelurahan Pakujaya, Kecamatan Serpong Utara, Tangerang Selatan sebagaimana tersebut diatas di dalam Gugatan a quo ;

#### GUGATAN ERROR IN PERSONA

7. Bahwa didalam Gugatannya Para Penggugat mendalilkan adanya janji Tergugat II yang memberikan fasilitas sosial/fasilitas umum berupa jalan yang menjadi obyek perkara a quo, sebagaimana dalil-dalil Gugatan berikut:

- vide Gugatan angka 9 halaman 7:

*"9. Bahwa atas ditutupnya akses fasos/fasum Jalan Grabin oleh TERGUGAT I maka PENGGUGAT/PARA PENGGUGAT mengalami kerugian hilangnya fasos/fasum Jl. Grabin yang telah dijanjikan oleh Tergugat II sesuai site plan yang pernah dinikmati sebelumnya sebagai fasos/fasum yang digunakan sebagai sarana atau akses umum warga Grabin dan warga sekitarnya ... " ;*

Dengan demikian perkara a quo adalah mengenai janji dan/atau perikatan antara Para Penggugat dengan Tergugat II dimana Tergugat II tidak memenuhi prestasinya untuk menyerahkan obyek perkara sebagai fasos/fasum kepada Para Penggugat (wanprestasi) ;

8. Berdasarkan fakta tersebut diatas terbukti tidak ada hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I dengan demikian Gugatan a quo yang menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara adalah kekeliruan yang nyata dan karena tidak ada hubungan hukum perikatan diantara Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat I karenanya Para Penguat tidak memiliki alas hukum dalam mengajukan Gugatan terhadap Tergugat I ;

Dengan demikian, jelas Gugatan a quo telah salah pihak dan tidak pada tempat (*Error in Persona*) menarik Tergugat I dalam perkara a quo;

9. Bahwa Gugatan a quo tidak sah menggugat karena terdapat orang yang tidak berhak sebagai pihak Penguat, yaitu Penguat VIII yang berkedudukan hukum (KTP) di luar obyek perkara yang tidak terkait dengan obyek perkara (*diskualifikasi in Person*) dan tidak mempunyai syarat untuk menggugat, yang hal ini diakui sendiri di dalam Gugatan sebagai berikut :

- *Vide Gugatan angka 3 halaman 5:*

*"3. Bahwa sebagian besar Penguat/Para Penguat sebelum 2 Juli Tahun 2013 dan sampai dengan diajukannya gugatan ini walau selaku pemilik dan bertempat tinggal dan berdomisili di Komplek Graha Bintaro Indah RT. 003/RW. 004 Kelurahan Paku Jaya, Kecamatan Serpon Utara, Tangerang Selatan serta sebagiannya lagi masih memiliki Kartu Tanda Penduduk/KTP yang beridentitas alamat pada wilayah RT. 005/RW. 004 Kelurahan Paku Jaya Kecamatan Serpong Utara, Tangerang Selatan, serta 1 (satu) orang/Penguat VIII saat ini masih ber KTP di wilayah Propinsi DKI Jakarta, Jakarta Barat."* ;

## GUGATAN KABUR/TIDAK JELAS

10. Bahwa Para Penguat mendalilkan obyek perkara sebagai fasilitas sosial (fasos)/fasilitas umum (fasum) yang menjadi jalan umum pada perumahan Graha Bintaro Indah namun Para Penguat tidak menjelaskan secara rinci dan jelas mengenai letak/posisi tepatnya, luas secara pasti maupun batas-batas obyek perkara a quo;

Dengan demikian obyek perkara a quo tidak tepat, tidak rinci, dan tidak pasti sehingga Gugatan a quo adalah kabur dan tidak jelas ;

11. Bahwa obyek perkara a quo juga kabur karena Para Penguat mendalilkan mengenai obyek perkara berdasarkan asumsi sebagaimana berikut:

- *Vide Posita Gugatan angka 4 halaman 5:*

*"4. Bahwa sekitar tahun 1999 atau sejak awal-awal dipasarkannya Perumahan KOMPLEK GRABIN yang Pengembangnya adalah TERGUGAT II, tempat tinggal PENGUGAT / PARA PENGUGAT Komplek Grabin memiliki fisik Fasos/Fasilitas umum atau FASUM selain memiliki jalan Komplek perumahan Grabin menuju Jalan Desa Paku Jaya, Penguat / Para Penguat juga memiliki akses jalan komplek seluas lebih kurang 90 meter dengan ukuran Panjang 30 Meter dan lebar 3 Meter berikut jembatan*

Hal. 20 dari 65 hal. Put. No. 27/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)



penyeberangan penghubung yang berada diatas selokan seluas  $5 \times 3 = 15$  meter ... “ ;

- Vide Petitum Gugatan angka 3 halaman 9:

“3. Menghukum serta memerintahkan kepada TERGUGAT I membuka kembali Jalan Grabin sebagai fasum seperti semula dengan ukuran dan panjang yang sama yaitu seluas lebih kurang 90 meter dengan asumsi panjang 30 meter lebar 3 meter = 90 meter .... “ ;

- Petitum Gugatan angka 4 halaman 9:

“4. Menghukum serta memerintahkan TERGUGAT I bersama-sama dengan TERGUGAT II untuk membuka kembali Jalan Grabin sebagai Fasilitas Sosial dan Umum atau FASUM yang saat ini masih tertutup seluas lebih kurang 90 meter dengan asumsi panjang 30 meter lebar 3 meter = 90 meter .....” ;

- Vide Petitum Gugatan angka 6 halaman 10:

“6. Menyatakan apabila Tergugat I dapat membuktikan kepemilikan SECARA HUKUM terhadap Obyek Perkara/Grabin. Maka terhadap Tergugat II selaku pengembang mohon dinyatakan telah melakukan kebohongan kepada Para Penggugat/Para Penggugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV dan Penggugat XV serta perbuatan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum atau onrechmatige daad hingga patut dibebankan secara hukum memberikan kepada Penggugat / Para Penggugat penggantian Jalan Grabin sebagai fasos / fasum yang ditutup dan atau dikuasai saat ini oleh Tergugat I seluas lebih kurang 90 meter dengan asumsi panjang 30 meter lebar 3 meter = 90 meter .... “ ;

Pernyataan lebih kurang dan asumsi di dalam Gugatan a quo menggambarkan adanya obyek perkara yang tidak pasti. Dengan demikian Para Penggugat telah membuat perkiraan-perkiraan atau asumsi sendiri sebagai dasar petitum yang melanggar asas kepastian hukum ;

12. Bahwa dasar-dasar Gugatan a quo (*fundamentum petendi*) tidak berdasarkan fakta atau hanya karangan Para Penggugat terutama dalam penyebutan waktu (*tempus*) yang tidak sesuai fakta dapat dilihat dari dalil-dalil Para Penggugat di dalam :

- Vide Gugatan angka 6 halaman 6:

“6. Bahwa akan tetapi pada sekitar 2012 (setelah lebih dari 12 tahun digunakan) obyek perkara/Jalan Grabin ditutup oleh Tergugat I ..... “ ;

Dimana pada faktanya penutupan obyek perkara oleh Tergugat I karena alasan keamanan warga dilakukan pada Mei-Juni tahun 2013. Dengan



demikian dalil-dalil Gugatan a quo tidak didasarkan pada fakta melainkan pada karangan Para Penggugat ;

13. Bahwa dalil Para Penggugat di dalam Gugatan a quo yang menetapkan obyek perkara sebagai fasos/fasum namun Para Penggugat tidak menjelaskan mengenai :

- bagaimana obyek perkara tersebut ditetapkan sebagai fasos/fasum, dan ;
- kapan dilakukan serah terima obyek perkara yang menjadi fasos/fasum tersebut oleh Tergugat II kepada Pemerintah Daerah Tangerang Selatan in casu Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;
- berita acara serah terima obyek perkara sebagai fasos/fasum dari Tergugat II selaku pengembang kepada Pemerintah Daerah Tangerang Selatan in casu Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Bahwa karena Para Penggugat tidak dapat menetapkan secara pasti mengenai lokasi, posisi, dan besarnya obyek perkara sesuai hukum, dengan demikian, obyek perkara tidak jelas maka Gugatan a quo adalah kabur/tidak jelas (*obscur libelli*);

14. Bahwa Gugatan a quo tidak konsisten mengenai status hukum dari obyek perkara. Bahwa disatu sisi Para Penggugat mendalilkan obyek perkara adalah fasos/fasum (vide posita Gugatan angka 4 halaman 5, dan angka 9 halaman 7) yang notabene menurut hukum merupakan prasarana lingkungan dan fasilitas umum adalah didalam penguasaan Pemerintah Daerah Tangerang Selatan cq Turut Tergugat I sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri dalam negeri No. 1 Tahun 1987 Tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah ("Permendagri No. 1/1987") sebagaimana berikut:

- vide posita Gugatan angka 4 halaman 5:

*"4. Bahwa sekitar tahun 1999 atau sejak-sejak awal dipasarkannya Perumahan Komplek Grabin yang pengembangnya adalah Tergugat II, tempat tinggal Penggugat / Para Penggugat Komplek Grabin memiliki fisik Fasos/Fasilitas umum atau Fasum selain memiliki jalan Komplek perumahan Grabin menuju Jalan Desa Paku Jaya, Penggugat / Para Penggugat juga memiliki akses jalan kompleks seluas lebih kurang 90 meter dengan ukuran Panjang 30 Meter dan lebar 3 Meter berikut jembatan penyebrangan penghubung yang berada diatas selokan seluas 5 x 3 = 15 meter sebagai sarana keluar dan masuk dari Jalan Graha Raya menuju Komplek Grabin*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah dibangun oleh Tergugat II selaku Pengembang Komplek Grabin sesuai izin Mendirikan Bangunan/IMB serta Denah/Site Plan.”;

- Vide posita Gugatan angka 9 halaman 7:

“9. Bahwa atas ditutupnya akses fasos/fasum Jalan Grabin oleh Tergugat I Maka Penggugat / Para Penggugat mengalami kerugian hilangnya fasos/fasum Jl. Grabin yang telah dijanjikan oleh Tergugat II sesuai site plan yang pernah dinikmati sebelumnya sebagai fasos/fasum yang digunakan sebagai sarana atau akses umum warga Grabin dan warga sekitarnya, hingga berakibat Penggugat / Para Penggugat tidak dapat melalui serta tidak memiliki akses jalan menuju keluar dan masuk secara berkendaraan mobil atau motor atau berjalan kaki ....”;

namun disisi lain Para Penggugat menuntut agar obyek perkara dijadikan fasos/fasum untuk kemudian diberikan kepada Turut Tergugat I sebagaimana berikut :

- vide petitum Primair angka 1 halaman 9:

“ 1. Menyatakan sah dan berharga sehingga berkekuatan hukum terhadap Izin Mendirikan Bangunan / IMB dan denah atau Site Plan yang didalamnya terdapat gambar Jalan (tanah) dan jembatan atau Objek Perkara yang dikeluarkan serta disahkan oleh Dinas Bangunan Kabupaten Tangerang yang saat ini setelah Pemekaran Objek Perkara masuk menjadi kawasan atau wilayah Turut Tergugat I.”;

- vide petitum Subsidiir angka 3 halaman 11:

“3. Menyatakan sah dan berharga sehingga berkekuatan hukum terhadap Izin Mendirikan Bangunan / IMB dan denah atau Site Plan yang didalamnya terdapat gambar Jalan (tanah) dan jembatan atau Objek Perkara yang dikeluarkan serta disahkan oleh Dinas Bangunan Kabupaten Tangerang yang saat ini setelah pemekaran masuk pada wilayah Kota Tangerang Selatan menjadi kedaulatan Dinas Tata Kota, Bangunan dan Permukiman Kota Tangerang Selatan/ Turut Tergugat I.”;

Bahwa Para Penggugat sendiri tidak tahu alas hukum mengenai obyek perkara a quo dan Gugatan a quo mendalilkan sesuatu yang tidak pasti dan tidak berdasarkan hukum karena Para Penggugat sendiri tidak dapat memastikan obyek perkara a quo adalah sesuatu yang pasti sehingga dasar Gugatan telah melanggar asas kepastian hukum ;

Dengan demikian obyek perkara tidak pasti dan membuat Gugatan a quo kabur/tidak jelas (*obscure libelli*);

Hal. 23 dari 65 hal. Put. No. 27/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)





PARA PENGUGAT TELAH SALAH DALAM MENEMPATKAN PIHAK YANG BERPERKARA (*DISQUALIFICATOIRE EXCEPTIE*)

15. Bahwa Para Penggugat mendalilkan obyek perkara adalah fasilitas sosial/fasilitas umum sesuai *site plan* pengembang in casu Tergugat II pada saat mereka membeli rumah di kompleks Graha Bintaro Indah ;

16. Bahwa dalam hal obyek perkara adalah fasilitas umum sebagaimana dalil-dalil Para Penggugat dalam Gugatan a quo, maka sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1987 Tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah ("Permendagri No. 1/1987") diatur di dalam Pasal 4, 11, dan 12 yang menggariskan bahwa fasilitas umum dan/atau prasarana lingkungan (jalan) diserahkan kepada Pemerintah Daerah in casu Turut Tergugat I ;

17. Dengan mengacu kepada ketentuan Permendagri No. 1/1987 tersebut diatas maka adalah *tidak tepat di dalam Gugatan a quo pihak Turut Tergugat I ditarik dalam kapasitas sebagai Turut Tergugat*, karena di dalam pengertiannya Turut Tergugat adalah pihak yang hanya tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan karena tidak melakukan sesuatu (perbuatan) maka sudah seharusnya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat berkapasitas sebagai Tergugat ;

Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek" (hal. 2) mengatakan bahwa :

*" dalam praktik, perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim." ;*

Padahal dengan berdasarkan kepada ketentuan Permendagri No. 1/1987 kapasitas Turut Tergugat I adalah pihak yang menguasai barang sengketa/obyek perkara a quo dikarenakan obyek sengketa sebagai fasos/fasum adalah obyek yang telah diserahkan oleh pengembang in casu Tergugat II kepada Turut Tergugat I ;

18. Bahwa Para Penggugat telah salah dalam menempatkan Tergugat I in casu PT Jaya Real Property, Tbk. sebagai pihak berkapasitas Tergugat karena berdasarkan dalil-dalil Gugatan a quo mengenai obyek perkara adalah fasos/fasum dan dengan berdasarkan Permendagri No. 1/1987 dimana obyek fasos/fasum berada dibawah penguasaan Pemerintah Daerah Tangerang



Selatan in casu Turut Tergugat I maka kapasitas Tergugat I seharusnya adalah sebagai Turut Tergugat ;

**SURAT KUASA PARA PENGGUGAT MENYALAHAI HUKUM**

19. Bahwa surat kuasa Para Penggugat tidak sah dan menyalahi hukum dimana Penggugat XV berlaku sebagai pemberi kuasa sekaligus juga penerima kuasa, dengan kata lain pemberi dan penerima kuasa ada pada satu pihak. Sifat Kuasa bertentangan dengan ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

*"Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa."*

Di dalam Pasal 1792 KUH Perdata tersebut mengandung unsur-unsur:

- Persetujuan ;
- Memberikan kekuasaan untuk menyelenggarakan urusan ;
- Atas nama pemberi kuasa ;

Dengan begitu pemberian kekuasaan untuk mengurus perkara a quo untuk dan atas nama pemberi kuasa adalah tidak ada karena Penggugat XV berlaku sebagai pemberi sekaligus penerima kuasa ;

**PETITUM BERSIFAT ASUMSI**

20. Bahwa petitum Gugatan a quo tidak didasarkan pada suatu fakta, melainkan pada suatu perkiraan-perkiraan atau asumsi Para Penggugat, sehingga tanpa alasan dan dasar yang jelas Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim berkenan memberikan putusan sebagaimana dinyatakan Para Penggugat dalam petitumnya padahal jelas-jelas pada petitum tersebut tidak menunjukan atau menegaskan status kedudukan Para Penggugat terhadap Tergugat I sebagai landasan untuk menuntut Tergugat I untuk melaksanakan sesuatu sebagaimana isi petitum Primair pada angka 3, 4, 6, dan 10 maka Para Penggugat telah membuat perkiraan-perkiraan atau asumsi sendiri sebagai dasar petitum yang melanggar asas kepastian hukum dan sangat merugikan Tergugat I, untuk itu Tergugat I dengan tegas menolak Gugatan a quo ;  
Petitum bersifat asumsi tersebut diulangi pada bagian Petitum Subsidaire angka 2, 4, dan 5 ;

21. Bahwa petitum Gugatan tidak terkait dengan posita atau petitum Gugatan tidak diuraikan di dalam Gugatan dimana Para Penggugat meminta Tergugat untuk membayar ganti kerugian dan dwangsom sebesar Rp 50.000,- (lima puluh ribu) dan biaya materai, sebagaimana di dalam berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Vide Petitum Primair angka 9 :

"9. Menyatakan menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II secara dwangsom sebesar Rp 50.000,- (lima puluh ribu) setiap harinya apabila setelah inkraht/putusan telah mempunyai kekuatan tetap akan tetapi Tergugat I DAN ATAU Tergugat II tidak juga mau mengerjakan atau menyelesaikan perintah putusan ...." ;

- Vide Petitum Primair angka 10:

"10. Menghukum Tergugat I menggantikan biaya gugatan perkara serta ongkos atau transportasi yang dikeluarkan Penggugat sebesar Rp 10.000.000,- dengan perincian Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) sebagai pengeluaran biaya pendaftaran gugatan + pembuatannya ditambah dengan asumsi biaya transportasi + konsumsi Para Penggugat sebesar Rp 8.000.000,- selama persidangan berlangsung ... " ;

- Vide Petitum Subsida angka 4:

"4. Menyatakan perbuatan Tergugat I melalui Staf atau karyawan yang bernama Udin atau alias Bapong meminta uang penggantian atas Jalan Grabin yang ditutup pada akhir Tahun 2001 sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) atau seharga dan senilai dengan tembok panel yang akan dibuat sebagai batas dua sisi Jalan Grabin secara lisan adalah melanggar tatanan manajemen atau layaknya administrasi perusahaan dari sebuah perusahaan besar sekelas Tergugat I yang dikenal sebagai pelaku bisnis property kelas atau nomor 1 di Indonesia dan perbuatan Tergugat I sekitar Februari tahun 2012 tanpa sosialisasi menutup Jalan Grabin setelah lebih kurang 12 tahun digunakan Para Penggugat / Penggugat serta membongkar atau memutus jembatan yang menghubungkan Jalan Raya Graha dengan Komplek Grabin tanpa proses sosialisasi dan tanpa menunjukkan alat bukti kepemilikan yang sah atas fasos / fasum tanah Jalan Grabin adalah suatu perbuatan melawan hukum ;

- Vide Petitum Subsida angka 8:

"8. Menyatakan menghukum secara dwangsom Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama membayar biaya materai gugatan sebesar Rp 6.000,- (enam ribu rupiah)..." ;

23. Bahwa petitum Gugatan tidak terkait dengan posita atau petitum Gugatan tidak diuraikan di dalam Gugatan dimana Para Penggugat meminta Tergugat untuk memberikan kompensasi atau ruislaag atau menggantikan Jalan Grabin dengan fasos/fasum, dalam bentuk lain, sebagaimana berikut:

Hal. 26 dari 65 hal. Put. No. 27/PDT/2017/PT.BTN



- *Vide Petitem Subsida* angka 5:

"5. Menyatakan serta memerintahkan kepada Tergugat I apabila bersikeras menginginkan Objek Perkara maka dinyatakan dibebankan secara hukum kepada tergugat I yakni dihukum dengan pembebanan diwajibkan memberikan kompensasi atau ruislaag atau menggantikan Jalan Grabin ..... dengan fasos/fasum, dalam bentuk lain yang dapat digunakan oleh Warga Grabin dan sekitarnya, antara lain:

5.1 Tanah sebagai fasos atau fasum berikut gedung sebagai sarana olahraga;

5.2. Tiang dan lampu sebagai fasos atau fasum sebagai sarana penerangan jalan Komplek Grabin di Blok A, Blok B dan Blok C;

5.3. Sarana atau tempat peribadatan;

Bahwa dengan demikian petitum Gugatan a quo bersifat asumsi dan petitum Gugatan tidak terkait dengan posita atau petitum Gugatan tidak diuraikan di dalam Gugatan maka sudah seharusnya ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

#### DASAR GUGATAN TIDAK SEMPURNA

24. Bahwa dasar Gugatan a quo tidak sempurna karena dalil Para Penggugat mengenai adanya perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat I adalah tidak ada dasarnya, untuk itu gugatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dengan demikian, sudah sepantasnya Yang Mulia Majelis Hakim memutuskan bahwa Gugata a quo dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

#### II. DALAM POKOK PERKARA

##### DALAM KONPENSI

#### TERGUGAT I MEMPUNYAI ALAS HAK YANG SAH SECARA HUKUM ATAS OBYEK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil Para Penggugat terkecuali diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat dan mohon Eksepsi Tergugat I dianggap suatu kesatuan pada bagian pokok perkara ini secara *mutatis mutandis*;
2. Bahwa, Tergugat I menolak dalil yang disampaikan Para Penggugat dalam posita Gugatan a quo angka 4, 6, 7, 8, 9, dan 11 yang menyatakan obyek perkara adalah fasilitas sosial (fasos)/fasilitas umum (fasum) sesuai *site plan* dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Tergugat II karena dalil-dalil tersebut telah menunjukkan kekeliruan hukum yang mana suatu obyek dikenakan



sebagai fasilitas umum dan atau prasarana lingkungan (jalan) haruslah telah mendapat persetujuan izin pemanfaatan ruang dari Pemerintah Daerah dan telah diserahkan terimakan dari pengembang in casu Tergugat II kepada Pemerintah Daerah in casu Turut Tergugat I sesuai ketentuan Permendagri No. 1/1987 yang menggariskan bahwa suatu obyek disebut sebagai fasilitas umum dan/atau prasarana lingkungan haruslah sudah mendapatkan ijin untuk itu dan berada di dalam kewenangan pemerintah daerah, sebagaimana berikut :

*Pasal 4 Permendagri No. 1/1987 :*

- 1. Penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial dilakukan dengan berita acara serah terima dari PERUM PERUMNAS /Perusahaan Pembangunan Perumahan kepada Pemerintah Daerah yang bersangkutan. ;*
- 2. Berita acara penyerahan harus dilampiri dengan daftar prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial serta rencana tapak yang akan diserahkan. ;*

*Pasal 11 Permendagri No. 1/1987 :*

*“Seluruh prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, hak, wewenang dan tanggungjawab pengurusannya beralih sepenuhnya kepada Pemerintah Daerah yang bersangkutan.” ;*

*Pasal 12 Permendagri No. 1/1987 :*

*“Terhitung sejak dilaksanakan penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial tersebut dalam pasal 6 diatas, maka berakhirilah hubungan atas tanah/bangunan dengan Perusahaan Pembangunan Perumahan kecuali tanah bangunan di atas hak pengelolaan PERUM PERUMNAS yang diserahkan dengan status tanah hak guna bangunan dan atau hak pakai.” ;*

- 3. Bahwa sudah merupakan asas hukum Perdata, jika Para Penggugat mendalilkan mengenai obyek perkara adalah fasos/fasum dan pemasangan pagar panel oleh Tergugat I yang menutup obyek perkara merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka seharusnya hukum mengharuskan / mewajibkan Para Penggugat untuk membuktikan bahwa pemasangan pagar panel tersebut telah melanggar sebagaimana azas “Affirmandi Incumbit Pro balio” di dalam ketentuan undang-undang, yaitu:*
  - Pasal 1865 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :*





*“Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu.” ;*

- Pasal 163 HIR. yang menyatakan bahwa :

*“ Barangsiapa mengaku mempunyai suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.” ;*

4. Bahwa perlu disampaikan dengan tujuan agar perkara *a quo* menjadi terang bahwa pemasangan pagar panel dilakukan Tergugat I di atas tanah miliknya dan bukan di atas tanah fasos / fasum sebagaimana dalil Gugatan *a quo*.
5. Bahwa alas hak yang menjadi dasar Tergugat I memiliki tanah/obyek perkara *a quo* adalah bahwa tanah yang terletak di Kelurahan Pakujaya, Kecamatan Serpong Utara, Kabupaten Tangerang yang menjadi objek perkara dalam perkara *a quo* adalah sebagian dari tanah Girik C kepunyaan Leman bin Sanih dan Murdani bin Salim, yaitu :
  - Girik C Nomor: 1259, Persil 59 yang terdaftar atas nama Leman bin Sanih dan memiliki luas 1.655 m<sup>2</sup> (Seribu Enam Ratus Lima Puluh Lima Meter Persegi) ;
  - Girik C Nomor: 1548, Persil 59 yang terdaftar atas nama Murdani bin Salim dan memiliki luas 3.200 m<sup>2</sup> (Tiga Ribu Dua Ratus Meter Persegi) ;
6. Bahwa, tanah Girik C Nomor: 1259 atas nama Leman bin Sanih dan tanah Girik C Nomor: 1548 atas nama Murdani bin Salim tersebut telah dilakukan pelepasan hak oleh masing-masing pemiliknya kepada PT. Paku Jaya Perkasa. Terkait dengan adanya pelepasan hak atas tanah tersebut dibuktikan dengan:
  - a. Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPPH) Atas Tanah Nomor: 593/184 Ag. /1995 tertanggal 27-12-1995 antara Leman Bin Sanih selaku Pihak Pertama dengan PT. Paku Jaya Perkasa selaku Pihak Kedua ;  
Bahwa, Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPPH) Atas Tanah ini untuk membuktikan:
    - Bahwa, di lembar pertama pada huruf a dalam SPPH tersebut diterangkan Leman Bin Sanih selaku Pihak Pertama adalah yang berhak penuh atas sebidang tanah adat yang tercatat dalam Girik C Nomor: 1259, Persil 59 yang luasnya 1.655 m<sup>2</sup> ;
    - Bahwa, pada huruf C dalam SPPH tersebut juga diterangkan Leman Bin Sanih selaku Pihak Pertama menyatakan melepaskan hak atas



tanah tersebut kepada PT. Paku Jaya Perkasa dengan uang ganti rugi sebesar Rp. 21.600.000,- (Dua Puluh Satu Juta Enam Ratus Ribu Rupiah) ;

- Bahwa, pada Pasal 3 Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPPH) Atas Tanah ini juga ditegaskan: “ *walaupun Pihak Pertama, dengan Surat Pernyataan ini telah melepaskan hak atas tanah termaksud semula tanah itu masih terdaftar atas nama Pihak Pertama, maka dengan ini Pihak Pertama memberi kuasa kepada Pihak Kedua dengan hak substitusi untuk selama Pihak Kedua belum memperoleh sesuatu hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan dari pihak dinas / instansi yang berwenang, maka Pihak Kedua dapat menjalankan segala hak dan penguasaan serta penggunaan tanah termaksud*”;

b. Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPPH) Atas Tanah Nomor: 593/164 Ag. /1995 tertanggal 27-12-1995 antara Murdanih Bin Salim selaku Pihak Pertama dengan PT. Paku Jaya Perkasa selaku Pihak Kedua (BUKTI T-4);

Bahwa, Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPPH) atas tanah ini untuk membuktikan:

- Bahwa, di lembar pertama pada huruf a dalam SPPH tersebut diterangkan Murdanih Bin Salim selaku Pihak Pertama adalah yang berhak penuh atas sebidang tanah adat yang tercatat dalam Girik C Nomor: 1259, Persil 59 yang luasnya 1.655 m<sup>2</sup> ;
- Bahwa, pada huruf C dalam SPPH tersebut juga diterangkan Murdanih Bin salim selaku Pihak Pertama menyatakan melepaskan hak atas tanah tersebut kepada PT. Paku Jaya Perkasa dengan uang ganti rugi sebesar Rp. 56.000.000,- (lima puluh enam juta rupiah) ;
- Bahwa, pada Pasal 3 Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPPH) Atas Tanah ini juga ditegaskan, yaitu:  
“*walaupun Pihak Pertama, dengan Surat Pernyataan ini telah melepaskan hak atas tanah termaksud semula tanah itu masih terdaftar atas nama Pihak Pertama, maka dengan ini Pihak Pertama memberi kuasa kepada Pihak Kedua dengan hak substitusi untuk selama Pihak Kedua belum memperoleh sesuatu hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan dari pihak dinas/instansi yang berwenang, maka Pihak Kedua dapat menjalankan segala hak dan penguasaan serta penggunaan tanah termaksud*”;

7. Bahwa, berdasarkan alat bukti surat diatas telah terbukti dengan adanya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPPH) Atas Tanah Nomor: 593/184 Ag. /1995 tertanggal 27-12-1995 dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPPH) Atas Tanah Nomor: 593/164 Ag. /1995 tertanggal 27-12-1995, maka PT. Paku Jaya Perkasa adalah pihak yang berhak atas tanah adat yang tercatat dalam Girik C Nomor: 1259, Persil 59 dan Girik C Nomor: 1548, Persil 59 ; Dengan demikian PT. Paku Jaya Perkasa adalah pihak yang mempunyai hak dan penguasaan serta penggunaan tanah Girik C Nomor: 1259, Persil 59 dan Girik C Nomor: 1548, Persil 59, sehingga segala tindakan hukum yang dilakukan oleh PT. Paku Jaya Perkasa terkait kedudukan tanah tersebut adalah sah menurut hukum ;

8. Bahwa, kemudian PT. Paku Jaya Perkasa bersama dengan PT. Panca Muara Jaya melakukan pengalihan hak atas tanah Girik C Nomor: 1259, Persil 59 dan Girik C Nomor: 1548, Persil 59 tersebut kepada Tergugat I yang dilaksanakan melalui akta notariil, sebagai berikut :

a. Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 42/1996 tanggal 05 Maret 1996 yang dibuat dihadapan Notaris Nanny Sri Wardani, S.H antara Tergugat I selaku Pihak Pertama dengan PT. Paku Jaya Perkasa dan P.T. Panca Muara Jaya selaku Pihak Kedua, dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- Bahwa, di dalam akta kesepakatan bersama ini dijelaskan bahwa PT. Paku Jaya Perkasa dan PT. Panca Muara Jaya selaku Pihak Kedua menguasai secara fisik atas tanah di Desa Paku Jaya dan Desa Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Kabupaten Dati II Tangerang dan Kelurahan Pinang, Kecamatan Cipondoh, Kotamadya Tangerang seluas Kurang lebih 1.358.705 M2 (satu juta tiga ratus lima puluh delapan ribu tujuh ratus lima) meter persegi ; Bahwa, perlu untuk diketahui tanah adat yang tercatat dalam Girik C Nomor: 1259, Persil 59 dan Girik C Nomor: 1548, Persil 59 yang menjadi Obyek Perkara merupakan bagian dari tanah yang seluas 1.358.705 M2 (satu juta tiga ratus lima puluh delapan ribu tujuh ratus lima) meter persegi tersebut ;
- Bahwa, pada ketentuan Pasal 1 Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 42/1996 ini diterangkan: "*PT. PAKU JAYA PERKASA dan P.T. PANCA MUARA JAYA selaku Pihak Kedua bersedia mengikatkan diri kepada Pihak Pertama (Tergugat I) mengoperkan/ melepaskan hak-hak atas tanah dan bangunan berikut prasarana tersebut*";
- Bahwa di dalam Pasal 2 huruf a.3 juga secara tegas dinyatakan:

Hal. 31 dari 65 hal. Put. No. 27/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



*“setelah ditandatanganinya perjanjian Pihak Pertama (Tergugat I) berhak menjaminkan, memasang Hak Tanggungan, Menjual, Mengelola maupun menyuruh kelola pihak lain, mengembangkan, mematangkan atas tanah-tanah yang telah beralih haknya kepada pihak pertama”;*

b. Akta Pengikatan Pengoperan dan Prioritas Nomor 21 tanggal 03-09-2010 dibuat dihadapan Notaris Nanny Sri Wardani, SH., yang berisi ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- Akta Pengikatan Pengoperan dan Prioritas PT. Paku Jaya Perkasa kepada PT. Jaya Real Property, Tbk. (in casu Tergugat I) ini dibuat untuk menindaklanjuti Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 42/1996 tanggal 05 Maret 1996 ;
- Bahwa, berdasarkan Akta Nomor 21 tanggal 03-09-2010 ini telah dilakukan pengoperan seluruh hak atas tanah (*termasuk tanah adat yang tercatat dalam Girik C Nomor: 1259, Persil 59 dan Girik C Nomor: 1548, Persil 59 yang menjadi obyek perkara dalam perkara a quo*) milik PT. Paku Jaya Perkasa kepada PT. Jaya Real Property, Tbk. (in casu Tergugat I) ;
- Bahwa, di dalam Akta Nomor 21 tanggal 03-09-2010 ini di jelaskan PT. Paku Jaya Perkasa selaku Pihak Pertama adalah pemilik dari dan yang berhak atas sebidang tanah, yaitu :
  - oSebagian dari sebidang tanah Milik Adat C Nomor: 1259, luas SPPH adalah kurang lebih 1.655 m2 (Seribu Enam Ratus Lima Puluh Lima Meter Persegi) yang terdaftar atas nama Leman Sani, dengan SPPH Nomor: 593/184 AG/95 tertanggal 27-12-1995 ;
  - oSebagian dari sebidang tanah Milik Adat C Nomor: 1548, luas SPPH adalah kurang lebih 3.200 m2 (Tiga Ribu Dua Ratus Meter Persegi) yang terdaftar atas nama Murdanih, dengan SPPH Nomor: 593/164 AG/95 tertanggal 27-12-1995 ;
- Bahwa, selanjutnya pada ketentuan Pasal I dalam akta dijelaskan:

*“PT. Paku Jaya Perkasa Pihak Pertama dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikat diri terhadap Pihak Kedua (PT. Jaya Real Property, Tbk./Tergugat I) untuk mengoperkan seluruh dari haknya atas tanah-tanah tersebut untuk kepentingan Pihak Kedua, yaitu atas :*



- Sebagian dari sebidang tanah Milik Adat C Nomor: 1259, luas SPPH adalah kurang lebih 1.655 m<sup>2</sup> (Seribu Enam Ratus Lima Puluh Lima Meter Persegi) yang terdaftar atas nama Leman Sani, dengan SPPH Nomor: 593/184 AG/95 tertanggal 27-12-1995 (Pasal I angka 5);
  - Sebagian dari sebidang tanah Milik Adat C Nomor: 1548, luas SPPH adalah kurang lebih 3.200 m<sup>2</sup> (Tiga Ribu Dua Ratus Meter Persegi) yang terdaftar atas nama Murdanih, dengan SPPH Nomor: 593/164 AG/95 tertanggal 27-12-1995 (Pasal I angka 8)";
9. Bahwa, mengacu kepada Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 42/1996 tanggal 05 Maret 1996 dan Akta Pengikatan Pengoperan dan Prioritas Nomor 21 tanggal 03-09-2010, maka telah terbukti Tergugat I adalah pihak yang berhak atas tanah Girik C Nomor: 1259, Persil 59 dan Girik C Nomor: 1548, Persil 59 (yang merupakan objek perkara a quo) ;
10. Bahwa, sebagaimana telah terbukti bahwa secara hukum Tergugat I adalah pihak yang memiliki hak atas tanah adat yang tercatat dalam Girik C Nomor: 1259, Persil 59 dan Girik C Nomor: 1548, Persil 59 (yang merupakan objek perkara a quo), maka tindakan Tergugat I yang melakukan pemasangan pagar panel diatas tanah Girik C Nomor: 1259, Persil 59 dan Girik C Nomor: 1548, Persil 59 adalah perbuatan yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum ;
11. Bahwa dengan tidak adanya alas hak atas tanah yang di klaim oleh Para Penggugat sebagai jalan Grabin sebagai fasos/fasum sudah cukup membuktikan bahwa Para Penggugat tidak mempunyai alas hak yang sah secara hukum atas obyek perkara ;
12. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, telah terbukti secara hukum bahwa tindakan Tergugat I yang memasang pagar panel diatas tanah Girik C Nomor: 1259, Persil 59 dan Girik C Nomor: 1548, Persil 59 bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksud oleh ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga sudah beralasan menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat;

**TERGUGAT I ADALAH PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG DILINDUNGI UNDANG-UNDANG**

13. Bahwa fakta Tergugat I telah memperoleh hak atas tanah Girik C Nomor: 1259, Persil 59 dengan luas 1.655 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus lima puluh lima meter persegi) dan tanah Girik C Nomor: 1548, Persil 59 luas 3.200 m<sup>2</sup> (tiga





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ribu dua ratus meter persegi) atau obyek perkara a quo melalui pelepasan hak dari PT. Paku Jaya Perkasa dan PT. Panca Muara Jaya yang dilakukan melalui, yaitu :

- Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 42/1996 tanggal 05 Maret 1996 ;
- Akta Pengikatan Pengoperan dan Prioritas Nomor 21 tanggal 03-09-2010 ;

menunjukkan perolehan dan/atau hak pemilikan tanah oleh Tergugat I telah sah menurut hukum dan Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik yang dilindungi undang-undang.

14. Bahwa Tergugat I selaku pembeli yang beritikad baik (*ter goede trouw*) dilindungi undang-undang adalah norma hukum, yang ditetapkan di dalam ketentuan hukum sebagaimana berikut:

- Pasal 1388 KUH Perdata yang menyatakan :

*"Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."* ;

dan diikuti oleh putusan-putusan Mahkamah Agung, sebagaimana berikut :

- Putusan MA No. Register : 3201 K/Pdt/1991 Tanggal 30 Januari 1996 :

*"Jual beli yang dilakukan hanya pura - pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik."* ;

- Putusan Mahkamah Agung : No. 251 K/Sip/1958 tgl. 26 Desember 1958 :

*"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah."* ;

- Putusan Mahkamah Agung No. 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975 :

*"Walaupun tergugat asal I dan tergugat asal II menjual lebih dari bagian warisan mereka, jual beli tanah itu tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur (beli tanah warisan dari sebagian dari ahli wanis) sedang para penggugat-asal masih dapat menggugat tergugat-asal I dan II."*;

- Putusan Mahkamah Agung No. 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976 :

*"Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung: Mengenai jual beli rumah dan pekarangan sengketa, sungguhpun penjualnya (Pr. Masrohan) pada waktu itu masih dibawah umur, tetapi karena ia dalam hal ini diwakili oleh pamannya, lagi pula jual beli itu*

Hal. 34 dari 65 hal. Put. No. 27/PDT/2017/PT.BTN



*dilakukan menurut syarat-syarat undang-undang, Pengadilan Tinggi menganggap jual beli itu telah dilakukan dengan itikad baik dan tergugat I dan II sebagai pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum.”;*

*(i.c. tuntutan agar tergugat-tergugat menyerahkan rumah dan pekarangan tersebut ditolak).*

- Putusan Mahkamah Agung No. 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976:

*“Terlawan-tergugat I/pembanding membeli toko tersebut di muka umum dengan perantaraan Kantor Lelang Negara atas dasar kekuatan putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 20 Januari 1972 No. 127/1971 P.N. Plg. maka ia adalah pembeli dengan itikad baik.”;*

- Putusan Mahkamah Agung No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 :

*“bahwa dalam jual beli yang beritikad baik, maka selalu perlindungan hukumnya adalah disahkannya jual beli tersebut, maka di sini ada 2 macam perlindungan hukum, yaitu jual beli disahkan atau uang pembeliannya dikembalikan lagi.”*

*(Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum)*

15. Bahwa di dalam hukum, yang dimaksud dengan Pembeli Yang Beritikad Baik (*ter goede trouw*) adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si Penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu. Dalam ketentuan Pasal 531 KUH Perdata dengan tegas dinyatakan bahwa :

*“Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya.”*

Dalam suatu hubungan hukum transaksi jual beli hak atas tanah, seseorang dapat dikatakan beritikad baik apabila selain harus memenuhi hal tersebut di atas, ia juga harus melaksanakan semua kewajiban hukum yang ada dan melekat pada dirinya, baik sebagai pihak yang memperoleh hak atas tanah (pembeli) maupun pihak yang melepaskan hak atas tanah (penjual), termasuk melaksanakan tata cara proses jual beli sesuai dengan prosedur dan ketentuan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ; Bahwa dalam jual beli tanah antara Tergugat I dan PT. Paku Jaya Perkasa dan PT. Panca Muara Jaya yang di dalamnya terdapat obyek perkara,



Tergugat I telah melaksanakan semua kewajiban hukum yang ada dan melekat pada dirinya sebagai pembeli, sebagai berikut :

- Dilakukan secara notaril dengan Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 42/1996 tanggal 05 Maret 1996 ;
- Tergugat I telah telah membayar harga jual beli ;
- Tergugat I telah melunasi seluruh kewajiban yang timbul (pajak dan biaya lainnya) dari peralihan hak tersebut ;

Oleh karenanya menurut hukum Tergugat I haruslah dianggap sebagai Pihak Pembeli Yang Beritikad Baik (*ter goede trouw*) yang tidak boleh dirugikan sedikitpun melainkan haruslah dilindungi oleh hukum;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka telah jelas bahwa Tergugat I/Penggugat Rekonpensi sebagai Pihak Pembeli Yang Beritikad Baik (*ter goede trouw*) tidak boleh dirugikan sedikitpun melainkan haruslah dilindungi oleh hukum ;

16. Bahwa Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 42/1996 tanggal 05 Maret 1996 dan Akta Pengikatan Pengoperan dan Prioritas Nomor 21 tanggal 03-09-2010 antara Tergugat I dan PT. Paku Jaya Perkasa dan PT. Panca Muara Jaya merupakan penyerahan (*levering*) benda tidak bergerak dari pemiliknya (PT. Paku Jaya Perkasa dan PT. Panca Muara Jaya) kepada Tergugat I dalam klausul penyerahan dan pelepasan hak atas tanah obyek perkara haruslah dianggap Tergugat I adalah *bezit* dari obyek perkara *a quo* dengan itikad baik, sebagaimana ketentuan Pasal 531 KUH Perdata ;

17. Bahwa Tergugat I menolak keras tuntutan Para Penggugat yang meminta pengadilan untuk melakukan penyitaan terhadap harta Tergugat I, yakni Kantor Pemasaran, Blok A1 No. 1, Jln. Boulevar Raya, Graha Raya Tangerang Selatan Kode Pos 15324 (*vide Petitum Primair Gugatan angka 7*) dan karena sita jaminan/*conservatoire beslaag* tidak beralasan hukum sebagaimana berikut:

- obyek perkara *a quo* telah beralih kepada Tergugat I dengan cara yang sah menurut hukum (dengan melalui pelepasan hak dari pemiliknya) ;
- gugatan *a quo* bukanlah mengenai sengketa di dalam perikatan maupun kepemilikan antara Para Penggugat dengan Tergugat I sehingga sita jaminan/*conservatoire beslaag* dalam perkara *a quo* telah melanggar tertib beracara yang diatur di dalam HIR karena obyek bahwa sita jaminan/*conservatoire beslaag* bukanlah milik dari Para Penggugat (Pasal Ps. 227, 197,198, 199 HIR 261, 208,214 Rbg) ;
- Para Penggugat tidak dapat menunjukkan alas haknya dengan bukti-bukti



otentik yang sah secara hukum dan dalil-dalil Gugatan a quo tidak beralaskan hak/hukum ;

- selain itu obyek bahwa sita jaminan/*conservatoire beslaag* tidak terkait dengan perkara a quo;

PARA PENGUGAT SALAH MENERAPKAN HUKUM

18. Dengan fakta-fakta tersebut diatas jelas menunjukkan Para Penggugat telah salah menerapkan hukum, salah menarik Tergugat I, salah obyek dalam perkara a quo, dapat ditunjukkan sebagai berikut :

- perkara a quo bukanlah perkara perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata melainkan perkara wanprestasi yaitu mengenai janji pengadaan fasos/fasum antara Para Penggugat Tergugat II ;
- Gugatan a quo telah keliru obyek dimana obyek perkara yang dianggap fasos/fasum oleh Para Penggugat pada kenyataannya adalah tanah milik Tergugat I yang diperoleh melalui jual beli yang sah melalui Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 42/1996 tanggal 05 Maret 1996 antara Tergugat I dengan PT. Paku Jaya Perkasa dan PT. Panca Muara Jaya ;

19. Bahwa Para Penggugat tidak dapat menunjukkan alas haknya dengan bukti-bukti otentik yang sah secara hukum dan dalil-dalil Gugatan a quo tidak beralaskan hak/hukum karenanya perkara a quo tidak berdasar dan sudah sepatutnya permohonan putusan serta merta (*uit vorbar bij voorrad*) (vide Dalam Provisi Gugatan a quo halaman 8) haruslah ditolak (*vide* Pasal (1) HIR, Pasal 191 (1) RBg. Dan SEMA No. 3 Tahun 2000 dan SEMA No.4 Tahun 2001) ;

20. Bahwa obyek perkara (prasana jalan/fasos-fasum) yang hanya berdasarkan site plan dari Tergugat II yang dijadikan sebagai dasar Para Penggugat dalam mengajukan Gugatan a quo adalah tidak mempunyai landasan/dasar hukum sehingga unsur PMH yang dituduhkan kepada Tergugat I & II tidak mempunyai landasan/dasar hukum dan unsur kerugian yang diklaim Para Penggugat tidak terbukti ;

Bahwa berdasarkan bantahan Tergugat I tersebut diatas baik secara fakta dan alasan hukum telah membuktikan bahwa Gugatan a quo mengada-ada karena tidak berdasarkan alasan hukum yang sah dan bukti-bukti meyakinkan ;

Mohon periksa Yang Mulia Majelis Hakim, bahwa Gugatan a quo adalah *proforma* alias rekayasa belaka dan mengada-ada, maka dengan demikian Gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas dan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk*);



**TIDAK ADA KERUGIAN MATERIL DAN IMATERIL YANG DIDERITA PARA PENGGUGAT**

21. Bahwa di dalam Gugatan a quo Para Penggugat tidak dapat menjelaskan mengenai kerugian yang dideritanya berkaitan dengan obyek perkara namun di dalam petitumnya Para Penggugat meminta agar Tergugat I dan atau Tergugat II dihukum untuk:

- Penggantian obyek perkara berupa antara lain: Tanah sebagai fasos/fasum berikut bangunan gedung sebagai sarana olah raga, tiang dan lampu sebagai fasos/fasum sebagai sarana penerangan jalan Komplek Grabin di Blok A, Blok B dan Blok C, Sarana atau tempat peribadatan ; (vide Petitum Gugatan angka 6 halaman 10)
- membayar dwangsom sebesar Rp 50.000,- (lima puluh ribu) setiap harinya apabila setelah inkraacht/putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap; (vide Petitum Gugatan angka 9 halaman 10) ;
- membayar penggantian biaya gugatan perkara serta ongkos atau transportasi yang dikeluarkan Para Penggugat sebesar Rp 10.000.000,- dengan perincian Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) sebagai pengeluaran biaya pendaftaran gugatan + pembuatannya ditambah dengan asumsi biaya transportasi + konsumsi Para Penggugat sebesar Rp 8.000.000,- selama persidangan berlangsung ; (vide Petitum Gugatan angka 10 halaman 10-11)

22. Bahwa Petitum Gugatan tersebut tidak dinyatakan di dalam posita atau petitum Gugatan tidak didukung oleh posita adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak ;

23. Bahwa tuntutan ganti rugi Para Penggugat tidak sesuai dengan ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1247 dan 1248 KUH Perdata yang menentukan bahwa suatu tuntutan ganti rugi harus merupakan suatu 'kerugian nyata', kerugian langsung (*feitelijke nadeel*) atau kerugian yang sungguh-sungguh diderita dari suatu perbuatan Tergugat I/Para Tergugat, sehingga Para Penggugat tidak bisa secara sepihak menetapkan kerugian tanpa ada dasar yang jelas sesuai ketentuan Yurisprudensi MA No.1186K/Sip/1973 tanggal 4 Mei 1975 yang menentukan bahwa:

*" ... mengenai pengembalian penghasilan tanah selama 12 tahun harus ditolak karena tidak disertai bukti-bukti secara terperinci dan meyakinkan".*

Untuk itu Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil tersebut ;





24. Dengan demikian unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata mengenai Perbuatan Melawan Hukum sama sekali tidak terdapat dalam Perkara a quo, dengan demikian sudah layak demi hukum dalil yang demikian untuk dikesampingkan dan diabaikan ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka tidak ada kerugian nyata yang diderita oleh Para Penggugat, terlebih lagi jikaalaupun benar (*quad non*) kerugian-kerugian tersebut adalah milik dari Turut Tergugat I selaku penguasa atas prasarana lingkungan (obyek perkara) ;

PENGAJUAN TUNTUTAN PROVISI PARA PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM ACARA YANG BENAR
--

25. Bahwa dalam meminta adanya putusan Provisi sebagaimana petitum Gugatan a quo, *Para Penggugat tidak menguraikannya sama sekali didalam posita Gugatan, tentang alasan keadaan mendesak apa yang melandasi putusan Provisi tersebut dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam perkara a quo yang menyebutkan (vide Gugatan halaman 8) DALAM PROVISI*

*"Mohon Majelis Hakim yang menangani Perkara memerintahkan kepada Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II walaupun proses perkara sedang berlangsung untuk segera secara serta merta (uit voorbaar bij voorraad) walau ada Banding, kasasi atau verzet atau request civil/PK atau upaya hukum lainnya untuk membuka kembali Jalan Grabin secara utuh seperti sediakala tanpa menunggu perkara mempunyai putusan tetap atau inkracht."*

Dengan dasar tersebut patut kiranya Majelis Hakim menolak Petitum Gugatan Para Penggugat khususnya mengenai putusan Provisi tersebut ;

26. Bahwa apabila diuraikan unsur-unsurnya tuntutan provisi di dalam ketentuan hukum Pasal 180 HIR yang mengharuskan dipenuhinya syarat-syarat untuk dipenuhinya tuntutan provisi adalah sebagai berikut :

- Harus ada surat sah, suatu tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai alat bukti ;
- Atau jika ada hukum lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuatan hukum pasti (*inkracht van gewijsde*);

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut Para Penggugat nyata-nyata tidak dapat memenuhi persyaratan tersebut karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai alas hak obyek perkara sebagai fasos/fasum terlebih lagi bahwa dalil Para Penggugat mengenai obyek perkara hanya sebatas site plan dari Tergugat II yang masih sumir sebagai



bukti-bukti hukum sehingga menurut sudut pandang perdata (umum),  
Perkara a quo khususnya tuntutan Provisi seharusnya dan selayaknya  
ditolak atau dikesampingkan ;

**DALAM REKONPENSİ**

Bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensi (selanjutnya disebut "Penggugat Rekonsensi") menolak seluruh dalil Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Konpensi (selanjutnya disebut "Para Tergugat Rekonsensi"), kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat Rekonsensi itu sendiri, serta mohon Jawaban Penggugat Rekonsensi dianggap suatu kesatuan secara *mutatis mutandis* ;

1. Bahwa sangat relevan sekali apabila Penggugat Rekonsensi mengajukan gugat rekonsensi tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat, karena:
  - a. Adanya "jalinan hubungan yang erat" atau *innerlijke samenhangen* antara gugatan konvensi dan rekonsensi ;
  - b. Sekaligus dapat menyelesaikan seluruh sengketa yang timbul antara Penggugat Rekonsensi dengan Para Tergugat Rekonsensi ;
  - c. Mempersingkat proses pemeriksaan perkara, karena dalam satu proses yang sama dapat diselesaikan seluruh sengketa ;
  - d. Juga memperingan biaya perkara, sebab dengan gugat rekonsensi, Penggugat Rekonsensi tidak dibebani membayar biaya perkara lagi ;
  - e. Serta sekaligus menghemat waktu, sebab gugatan Penggugat Rekonsensi, tidak perlu lagi diajukan nanti setelah perkara konpensi berkekuatan hukum tetap ;

**PARA TERGUGAT REKONPENSİ/ PARA PENGGUGAT KONPENSİ TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN MERUSAK DAN MERUBUHKAN PAGAR PANEL MILIK PENGGUGAT REKONPENSİ/ TERGUGAT I KONPENSİ**

2. Bahwa pada sekitar bulan April 2011 Penggugat Rekonsensi berencana menutup obyek perkara dan rencana tersebut disosialisasikan kepada warga RT 001/RW 04 Kelurahan Pakujaya, Kecamatan Serpong Utara, Tangerang Selatan dan sudah dilakukan rapat-rapat membahas hal tersebut dan antara Penggugat Rekonsensi dan warga telah membuat kesepakatan-kesepakatan antara lain: obyek perkara ditutup dan warga menggunakan jalan Kayu Gede I berjarak 100 (seratus) meter dari obyek perkara dan jalan (obyek perkara) disterilkan atau tidak diperbolehkan mobil parkir yang akan mengganggu kelancaran jalan ;



3. Bahwa rencana Penggugat Rekonsensi menutup obyek perkara dikarenakan faktor keamanan. Untuk itu Penggugat Rekonsensi telah menerangkan maksud dan tujuan dari penutupan obyek perkara di dalam membalas surat Permohonan dari Ketua RT 001/RW 04, Kelurahan Pakujaya, Kecamatan Serpon Utara, Tangerang Selatan in casu Penggugat XVI/Para Tergugat Rekonsensi, yaitu :
  - Jalan tersebut (obyek perkara) tidak ada di dalam sertipikat dan area tersebut merupakan area pengembangan yang diperuntukan sebagai akses utama ;
  - Warga masih dapat menggunakan akses Jalan Kayu Gede I yang jaraknya tidak terlalu jauh ;
  - Jalan (obyek perkara) ditutup karena berakses langsung dengan Bunderan jalan utama sehingga membahayakan bagi warga yang menggunakan jalan tersebut ;
4. Bahwa, pada bulan Nopember 20132 Penggugat Rekonsensi menerbitkan *Surat Perintah Kerja Nomor : 273\_Est/JRP/GR/IFR/F8/x/13 tanggal 29 Oktober 2013* untuk pekerjaan pemasangan pagar panel pada obyek perkara yang pelaksanaannya pada tanggal 4 – 15 Nopember 2013 dan nilai pekerjaan tersebut senilai Rp 80.919.000,- (delapan puluh juta sembilan ratus sembilan belas ribu rupiah) ;
5. Bahwa Para Tergugat Rekonsensi yang tidak setuju atas penutupan obyek perkara kemudian pada bulan Januari 2014 mereka merusak pagar yang dipasang / dibangun oleh Penggugat Rekonsensi dan perbuatan Para Tergugat Rekonsensi telah dilaporkan ke kantor Kepolisian SPKT Polresta Tangerang atas pengrusakan barang secara bersama-sama sebagaimana dalam laporan polisi Nomor : TBL / 168 / I / 2014 / Resta Tangerang tertanggal 20 Januari 2014 ;
6. Bahwa, dalam Posita Gugatan a quo, Para Tergugat Rekonsensi menyatakan pagar panel yang menutup jalan Grabin sebelah selatan runtuh/roboh pada bulan Maret 2014 karena banjir (vide Gugatan angka 7 halaman 6), padahal fakta yang sebenarnya adalah Para Tergugat Rekonsensi telah melakukan perusakan dengan cara menghancurkan pagar panel yang telah dibangun oleh Penggugat Rekonsensi di atas tanah miliknya ;
7. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonsensi yang merusak dan merobohkan pagar panel tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) yang merugikan Penggugat Rekonsensi menurut Pasal



1365 KUH Perdata yang menyatakan :

*"Tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"* ;

Di dalam doktrin hukum yang berkembang mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) dijabarkan sebagaimana berikut :

Pendapat Hoge Raad:

Rumusan tersebut dituangkan dalam "Standart Arrest" 31 Januari 119 dalam perkara Cohen dan Lindenbaum:

*"...Menurut Hoge Raad perbuatan melawan hukum harus diartikan sebagai "berbuat" atau "tidak berbuat" yang memperkosa hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat atau kesusilaan atau kepatuhan dalam masyarakat, baik terhadap diri atau benda orang lain."*

Pendapat ahli Molegraaf:

*"Perbuatan melawan hukum tidak hanya melanggar undang-undang akan tetapi juga melanggar kaedah kesusilaan dan kepatutan".*

Rancangan Heemskerk:

*"Perbuatan melawan hukum harus diartikan sebagai "berbuat" atau "tidak berbuat" yang memperkosa hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat atau bertentangan dengan asas kesusilaan dan kepatuhan dalam masyarakat, baik terhadap diri atau benda orang lain".*

Perbuatan Melawan Hukum Rosa Agustina:

*Dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003) hal. 117, dapat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum apabila:*

- 1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.*
- 2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain.*
- 3. Bertentangan dengan kesusilaan.*
- 4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.*
8. Bahwa berdasarkan Buku "Proyek Pengembangan Teknis Yustisial Mahkamah Agung - RI", tentang Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum Reader III, Jilid I, Penerbit Tim Penguji Hukum Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1991, halaman 121, yang mengutip pendapat Setiawan, telah dinyatakan sebagai berikut (kutipan):  
*"Sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara Lindenbaum Cohen pada tahun 1919, terdapat 4 kriteria perbuatan melanggar hukum. Keempat kriteria tersebut, adalah :*



- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
- Melanggar hak subyektif orang lain ;
- Melanggar kaidah tata susila ;
- Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain." ;

Lebih lanjut lagi, dalam buku Proyek Pengembangan Teknis Yustisial Mahkamah Agung - RI tersebut juga telah dinyatakan bahwa:

*" Hoge Raad dalam putusannya mempergunakan kata-kata "ataukah" ... "atau" . Dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan dipenuhinya unsur-unsur tersebut secara kumulatif. Dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu, secara alternatif, telah terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melanggar hukum."*

9. Bahwa berdasarkan doktrin hukum tersebut, telah dapat dibuktikan secara jelas dan nyata serta tidak terbantahkan lagi bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonsensi yang merubuhkan pagar panel milik Penggugat Rekonsensi yang dibangun/didirikan diatas tanah milik Penggugat Rekonsensi telah merugikan hak dari Penggugat Rekonsensi, sehingga segala perbuatan Para Tergugat Rekonsensi bukan saja telah memenuhi salah satu kriteria adanya "Perbuatan Melawan Hukum", melainkan perbuatan dari Para Tergugat Rekonsensi tersebut jelas-jelas telah memenuhi keempat unsur tersebut di atas ;
10. Bahwa menurut ilmu hukum dan yurisprudensi tersebut, unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) Pasal 1365 KUH Perdata yang dikaitkan dengan perbuatan Para Tergugat Rekonsensi adalah sebagai berikut :

a. Adanya suatu perbuatan

Bahwa yang dimaksud suatu perbuatan dalam perkara a quo adalah perbuatan Para Tergugat Rekonsensi yang merusak dan merobohkan pagar panel milik Penggugat Rekonsensi;

b. Perbuatan tersebut melawan hukum

Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonsensi yang merusak dan merobohkan pagar panel milik Penggugat Rekonsensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum Para Tergugat Rekonsensi yang mana perbuatan tersebut dilarang oleh hukum dan melawan kepatutan di masyarakat ;





c. Adanya unsur kesalahan dari pelaku

Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonsensi yang merusak dan merobohkan pagar panel milik Penggugat Rekonsensi merupakan kesalahan karena dilakukan dengan sengaja dan tidak ada alasan pembenar atau pemaaf. Fakta-fakta mengenai adanya kesalahan Para Tergugat Rekonsensi adalah sebagai berikut :

- Para Tergugat Rekonsensi mengetahui adanya ketentuan hukum yang melarang untuk merusak barang bukan miliknya ;
- Para Tergugat Rekonsensi mengetahui adanya pagar panel yang dipasang diatas tanah yang bukan miliknya ;

d. Adanya kerugian

Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonsensi yang merusak dan merobohkan pagar panel milik Penggugat Rekonsensi telah mengakibatkan kerugian nyata/kerugian langsung Penggugat Rekonsensi sebesar Rp 80.919.000,- (delapan puluh juta sembilan ratus sembilan belas ribu rupiah) ;

e. Adanya hubungan sebab akibat

Bahwa kerugian nyata yang dialami Penggugat Rekonsensi, yaitu rusak dan robohnya pagar panel milik Penggugat Rekonsensi adalah akibat langsung dari perbuatan Para Tergugat Rekonsensi ;

**PARA TERGUGAT REKONPENSİ WAJIB UNTUK MEMBAYAR GANTI RUGI ATAS KERUGIAN PENGGUGAT REKONPENSİ**

11. Bahwa akibat tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonsensi yang menghancurkan tembok milik Penggugat Rekonsensi sebagaimana dimaksud di atas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonsensi secara materiil (*Adequate Veroorzaking*) ;

12. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonsensi tersebut, maka berdasarkan hukum, Para Tergugat Rekonsensi wajib mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonsensi sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata ;  
Berdasarkan pada ketentuan di atas, maka sangat berdasar hukum apabila Penggugat Rekonsensi menuntut ganti rugi atas kerugian yang dialaminya kepada Para Tergugat Rekonsensi, yaitu :

Kerugian Materiil :

Tuntutan ganti rugi sebesar Rp. 80.919. 000,- (delapan puluh juta sembilan ratus sembilan belas ribu rupiah) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa nilai tersebut diatas adalah nilai pekerjaan pemasangan pagar panel berdasarkan Surat Perintah Kerja No.: 273\_Est / JRP / GR / IFR / F8 / x / 13 tanggal 29 Oktober 2013 ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensasi mohon kepada Majelis Hakim Perkara 258/Pdt.G./2015/PN.TNG yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## DALAM PROVISI

- Menolak secara keseluruhan Provisi yang diajukan oleh Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonsensi atau setidaknya dinyatakan tidak diterima diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;

## DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I Konpensasi/Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya ;
- Menolak atau setidaknya tidak menerima Gugatan a quo yang diajukan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum dan memerintahkan kepada Para Penggugat untuk membayar ongkos dan biaya perkara menurut hukum ;

## DALAM POKOK PERKARA

### DALAM KONPENSI

1. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonsensi ditolak secara keseluruhan atau setidaknya dinyatakan tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;
2. Menghukum Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini ;

### DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi / Tergugat I Konpensasi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Konpensasi yang merusak dan/atau merubuhkan pagar panel milik Penggugat Rekonsensi / Tergugat I Konpensasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) ;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Konpensasi untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonsensi / Tergugat I Konpensasi sebesar Rp. 80.919. 000,- (delapan puluh juta sembilan ratus sembilan belas ribu rupiah) ;

Hal. 45 dari 65 hal. Put. No. 27/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

4. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta merta meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;

5. Menghukum Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Konpensasi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau,

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

### A. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN YANG TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Petitem Gugatan Tidak didasarkan pada Posita / Fundamentum Petendi yang menyebabkan Gugatan Tidak Jelas dan Kabur, oleh karenanya Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima dan untuk jelasnya kami uraikan dibawah ini sebagai berikut :

a. Bahwa dalam posita Penggugat menyatakan bahwa Tergugat II adalah Perusahaan Pengembang, akan tetapi Penggugat menggugat kepada Tergugat II sebagai Pribadi yaitu Ir.WIJAYA TANOTO ;

b. Bahwa dalam gugatan Penggugat halaman 5 angka (4), dinyatakan Tergugat II telah mengembangkan dan memasarkan Komplek Grabin sekitar tahun 1999 dan sekitar awal tahun 2012 atau setelah lebih dari 13 tahun, Tergugat I (Pt.Jaya Real Property Tbk.) telah menutup akses jalan dan jembatan Komplek Grabin tanpa sosialisasi, atas dasar apa Ir. WIJAYA TANOTO dinyatakan sebagai Tergugat II dan dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

c. Bahwa sudah seharusnya Penggugat berterima kasih kepada Tergugat II yang bertindak sebagai Pelaksana Pembangunan dan Kuasa menjual di Komplek Grabin, bukannya mengharuskan Tergugat II membayar uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp.50.000,-/setiap hari, padahal Penggugat benar-benar telah menikmati sebagai penghuni Komplek Grabin selama lebih 13 tahun hasil kerja Tergugat II ;

Hal. 46 dari 65 hal. Put. No. 27/PDT/2017/PT.BTN



d. Bahwa dalam Gugatan Penggugat mendalilkan bahwa Jalan dan Jembatan yang ditutup oleh Tergugat I merupakan Fasos dan Fasum dari Komplek Grabin, akan tetapi Penggugat salah dan keliru hanya menjadikan aparat Pemerintah Cq.Dinas Tata Kota, Bangunan dan Permukiman Kota Tangerang Selatan sebagai Turut Tergugat I dan Lurah Kelurahan Pakujaya Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan sebagai Turut Tergugat II, mengingat jalan dan jembatan tersebut sama sekali bukan merupakan Fasos dan Fasum (tidak pernah diserahkan kepada Pemerintah Daerah Tangerang Selatan), sehingga rupanya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir dalam persidangan, walaupun sudah berkali-kali dipanggil secara patut, hal ini membuktikan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak ada kepentingannya dalam perkara a quo mengingat Jalan dan jembatan tersebut bukan merupakan Fasos dan Fasum dalam pengertian hukum ;

**B. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN NEBIS IN IDEM**

**PENGGUGAT MENAKUI DAN MENYATAKAN PERKARA DENGAN OBYEK PERKARA DAN SUBYEK YANG SAMA PERNAH DIPUTUS OLEH PENGADILAN**

a. Bahwa dalam gugatan Penggugat halaman 7 angka (9) alinea terakhir.. Penggugat menyatakan bahwa terhadap obyek perkara a quo PENGGUGAT/PARA PENGGUGAT pernah mengajukan ini secara Class Action di Pengadilan Negeri Tangerang akan tetapi mendapatkan putusan NO/Niet Onvankelijke Verklaard... dan seterusnya ;

Bahwa benar pengakuan dan pernyataan jujur dari Penggugat pernah mengajukan perkara Class Action dengan Obyek Perkara yang sama dengan Tergugat yang sama pula, yaitu PT. Jaya Real Property Tbk.(Tergugat I) dan Ir.WIJAYA TANOTO (Turut Tergugat);

b. Bahwa benar perkara Class Action didaftarkan dengan Nomor Perkara : 255/Pdt.G/2014/PN.TNG. pada tanggal 5 Mei 2014 dan telah diputus oleh Majelis Hakim pada tanggal 16 Juli 2014 dengan putusan Gugatan Tidak Dapat Diterima dengan pertimbangan : Tidak Mencerminkan kerugian yang Nyata dari Warga (Gugatan bernilai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), Tidak adanya Kesamaan Kepentingan, Tidak Adanya Kesamaan Penderitaan dan Surat



Kuasa hanya ditanda tangani oleh 5 (lima) orang, sehingga walaupun Jalan dan Jembatan ditutup oleh PT. Jaya Real Property Tbk, Warga di sekitar Komplek Grabin pada umumnya tidak ambil pusing karena masih ada jalan dan jembatan Desa yang lebih besar dan permanen serta kokoh, dikenal dengan Jembatan Kayu Gede ;

- c. Bahwa selain Perkara Class Action yang telah dan pernah diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang, Penggugat sebelum mengajukan Gugatan Perkara a quo pada tanggal 4 Mei 2015 Penggugat melaporkan Tergugat II ke Polres Kota Tangerang pada tanggal 28 Maret 2015, dengan Laporan Polisi Nomor : LP/615/III/2015/Resta Tng. Tentang Tindak Pidana Perlindungan Konsumen ;

Bahwa berdasar uraian tersebut diatas jelas dan terang bahwa Penggugat telah salah dan keliru menjadikan Tergugat II sebagai Tergugat dan tidak mengetahui secara arif dan bijaksana “ Apakah benar bahwa telah ada kerugian yang nyata terhadap hanya 17 orang warga, padahal warga yang berdomisili disekitar Komplek Grabin terdiri dari 5 RT (Rukun Tetangga) dan berpenghuni lebih dari 500 orang “, sehingga layak dan patut apabila Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

## II. DALAM POKOK PERKARA

### A. DALAM KONPENSI

1. Bahwa Tergugat II Konpensi dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat Konpensi kecuali hal-hal yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh Tergugat II ;
2. Bahwa dalil-dalil yang telah disampaikan Tergugat II dalam Eksepsi hendaknya terbaca dan merupakan satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini ;
3. Bahwa adalah tidak benar sama sekali Gugatan Penggugat yang mendalilkan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena Tergugat II bukanlah Perusahaan Pengembang melainkan hanya Membantu Memasarkan, Kuasa Menjual dan sebagai Pelaksana Pembangunan perumahan di Komplek Graha Bintaro ( Grabin) ;
4. Bahwa Gugatan Penggugat adalah salah dan keliru (Error in Persona) karena mendalilkan Tergugat II sebagai Pengembang, seharusnya Penggugat menggugat kepada Perusahaan Pengembang dimana Tergugat II sebagai Pelaksana Pembangunan dan Kuasa Menjual/Pemasaran ;





5. Bahwa oleh karena Tergugat II bukanlah sebagai Perusahaan Pengembang, maka salah dan tidak beralasan apabila Penggugat menganggap Tergugat II telah menjanjikan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum (FASOS dan FASUM) kepada warga Grabin berupa jalan dan jembatan ;
6. Bahwa Tergugat sebagai Kuasa Menjual / Membantu Pemasaran dan sebagai Pelaksana Pembangunan tidak pernah menyajikan ataupun memberikan Gambar Site Plan kepada warga Komplek Grabin yang ada adalah gambar Jalan dan Jembatan yang merupakan gambar situasi yang dipergunakan Tergugat II untuk mengurus Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) ;
7. Bahwa Gugatan Penggugat adalah salah dan keliru, oleh karena Tergugat II sebagai Pelaksana Pembangunan dan Kuasa Menjual / Pemasaran Hanya dan Khusus menyajikan kepada warga Komplek Grabin berupa Spesifikasi Rumah Sederhana, yang dibangun oleh Tergugat II berupa antara lain : *Dinding Batako (Milik Bersama) Diplester + Dicat, Plafon Enternit Dicat, Kusen Borneo, Pintu Double Triplek Dicat, Kunci Union Sederhana, Engsel H Sederhana, Lantai Keramik Putih 30 X 30, Genteng Plentong, Closed Jongkok, Sumur Pantek/Pompa Tangan ;*
8. Bahwa rupanya Penggugat walaupun sudah pernah mengajukan Gugatan Class Action pada tahun 2014 dan Gugatannya ditolak oleh Pengadilan Negeri Tangerang, rupanya akan mengulangi Gugatan Class Action kembali (Obyek perkara dan Subyek Tergugat sama) akhirnya disarankan oleh Hakim Pengadilan Negeri Tangerang untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, mengingat Gugatan Class Action Penggugatnya harus banyak, demikian tertulis dan terbaca dalam Perbaikan Gugatan Penggugat tanggal 23 Juni 2015, Layak dan patut apabila Gugatan demikian harus ditolak, mengingat Perkara aquo pernah diputus dan ditolak (Nebis in Idem), Salah Subyek Hukumnya (Error in Persona), Gugatan mengada-ada karena gugatan dengan kerugian hanya sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah), Obyek Perkara sama, Lokasi Perkara Sama, Subyek Hukum/Tergugatnya sama ;
9. Bahwa adalah salah besar dan sangat keliru dalam surat Gugatan Penggugat halaman 6 angka (6), Penggugat menyebutkan sekitar awal tahun 2012 (setelah lebih kurang dari 12 tahun digunakan)



Obyek Perkara/Jalan Grabin ditutup oleh Tergugat I ..... dst, sedangkan faktanya Jalan dan Jembatan ditutup oleh Tergugat I pada pertengahan tahun 2011 dan akibat penutupan Jalan dan Jembatan tersebut pernah diselesaikan bersama antara Warga RT.01/RW.04 Kelurahan Pakujaya, Serpong Utara dengan Tergugat I yang diketahui oleh Ketua RW.04 dan Lurah Pakujaya, yang pada intinya permasalahan Penutupan Jalan dan Jembatan bisa disiasati dan diatur oleh Ketua RT.01/RW.04 dengan membuat selebaran / pengumuman kepada Seluruh Warga, tanggal 3 Juni 2011 yang isinya sebagai berikut :

- Hasil musyawarah pada hari Jum'at tanggal 20 Mei 2011 di rumah Ketua RT Disepakati apabila Jl.Grabin tetap ditutup maka jalan yang diaktifkan atau yang digunakan mulai depan rumah Bpk.Lubis lurus tembus Jalan Kayu Gede I ;
- Diharap jalan tersebut disterilkan dalam arti tidak diperbolehkan mobil parkir di jalan yang sekiranya akan mengganggu kelancaran lalu lintas warga khususnya yang mengendarai mobil;
- Pengurangan Portal.

Untuk itu kami mohon semua pihak bisa saling menyadari, karena jalan tersebut sudah diperbaiki dengan dana Pemerintah (PNPM Pedesaan)

10. Bahwa uraian dan penjelasan dalam angka (9) diatas, membuktikan bahwa sebenarnya Warga Komplek Perumahan Grabin tidak lagi memperlakukan penutupan Jalan dan Jembatan oleh Tergugat I, oleh karena Warga Grabin telah menyadari Tergugat I sebagai pemilik tanah-tanah dimana Jalan dan Jembatan tersebut berada dan Warga telah mencari solusinya, sehingga hal ini membuktikan bahwa Gugatan a quo benar-benar Gugatan yang sia-sia dan mengada-ada, sehingga layak dan patut untuk ditolak ;
11. Bahwa dalam surat Gugatan Penggugat halaman 8 alinea pertama, bahwa Penggugat sebenarnya telah mengetahui dan mengakui, bahwa menurut informasi "Obyek perkara sebelumnya adalah jalan umum untuk melintas yang terbuat dari kayu dan atau bambu ". Hal ini benar adanya oleh karena sewaktu Tergugat II sebagai Pelaksana Pembangunan di Komplek Grabin harus dan telah memperbaiki jembatan tersebut, yang dulunya disebut Jembatan Darurat telah diperkuat oleh Tergugat II dengan diberi tulangan besi dan semen,



sehingga jembatan tersebut menjadi kuat oleh karena akan dilewati Truk-truk pengangkut batu, pasir dan bahan material bangunan lainnya, sehingga pembangunan perumahan di Komplek Grabin bisa berjalan lancar dan angkutan Truk-truk tersebut tidak mengganggu Jembatan Desa yang ada (Jembatan Permanen) yang dibangun lebih dahulu dari pada Jembatan Darurat ;

12. Bahwa dengan ditutupnya Jalan dan Jembatan oleh Tergugat I, maka Jembatan yang menjadi Obyek Perkara langsung dirobokkan/dihancurkan oleh beberapa Warga sekitar Komplek Grabin oleh karena Jembatan tersebut tidak mungkin dipakai lagi dan mereka mengambil tulangan besinya, sehingga patut dan sudah seharusnya petitum Penggugat yang mengharuskan Tergugat I dan Tergugat II membangun /membuka kembali Jembatan Terperkara harus ditolak ;
13. Bahwa dari penjelasan dan uraian diatas, Tergugat II menerangkan keadaan yang sebenar-benarnya dan senyatanya terjadi, sehingga jelas dan terang tidak ada sama sekali serta tidak ada fakta yang membuktikan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga sudah seharusnya petitum Penggugat yang mengharuskan Tergugat harus membayar Uang Paksa, Permohonan Conservatoir Beslag atas kantor milik Tergugat II, membayar biaya perkara, serta permohonan putusan Sertamerta haruslah dikesampingkan ;
14. Bahwa Tergugat II yang berkapasitas sebagai Pengembang, tidak pernah menjanjikan Fasos dan Fasum seperti yang diasumsikan Penggugat, tidak pernah menunjukkan Site plan, namun kenyataannya Tergugat II justru telah benar-benar berbuat baik dengan melaksanakan pembangunan di Komplek Grabin yang warganya hidup tenang semenjak tahun 1999 (lebih dari 13 tahun), sehingga dengan adanya Gugatan a quo, Gugatan Class Action sebelumnya (tahun 2014) serta pada tanggal 28 Maret 2015 Tergugat II dilaporkan oleh Penggugat ke Polres Kota Tangerang, dengan Laporan Polisi Nomor : LP/615/III/2015/Resta Tng., tentang Tindak Pidana Perlindungan Konsumen, maka Tergugat II merasa sangat dirugikan baik materiil dan non materiil (Moril), mengingat Tergugat II di masyarakat berprofesi sebagai Pengusaha (Direktur Utama PT. Puricipta Selarasjaya), mempunyai karyawan yang banyak serta relasi



usaha dari berbagai kalangan, sehingga layak dan sudah seharusnya apabila Tergugat II mengajukan Rekonsensi / Gugat Balik kepada Penggugat ;

## B. REKONPENSII / GUGAT BALIK

15. Bahwa hendaknya apa yang Tergugat II uraikan dalam Eksepsi dan dalam Kompensi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Rekonsensi, serta Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonsensi tetap menolak dalil-dalil dari Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonsensi yang menyatakan bahwa Penggugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

16. Bahwa Tergugat Rekonsensi yang menyatakan Penggugat Rekonsensi sebagai pengembang telah melakukan kebohongan terhadap Para Penggugat dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga Tergugat Rekonsensi telah melakukan Gugatan Class Action di tahun 2014, menggugat dalam perkara A quo dan telah melaporkan Penggugat Rekonsensi ke Polres Kota Tangerang dalam perkara Tindak Pidana Perlindungan Konsumen, faktanya Gugatan Class Action ditolak, hal ini membuktikan bahwa Penggugat Rekonsensi tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, justru sebaliknya Tergugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, mengingat Warga Sekitar Komplek Grabin tidak mempermasalahkan akibat Penutupan Jalan dan Jembatan oleh Pt. Jaya Real Property Tbk., Jembatan sudah dihancurkan oleh Warga sekitar Komplek Grabin karena diambil tulangan besinya, sehingga akibat Gugatan A quo, Gugatan Class Action dan Laporan Polisi benar-benar membuat Penggugat merasa dipermalukan dan dirugikan baik Materiil dan Non Materiil (Moril), maka sudah seharusnya Tergugat Kompensi harus membayar kerugian seperti yang dipersyaratkan dalam Pasal 1365 KUH Perdata ;

17. Bahwa berdasar ketentuan hukum tentang Ganti Kerugian tersebut, Penggugat Rekonsensi mengharuskan Tergugat Rekonsensi membayar Ganti Kerugian Materiil dan Kerugian Non Materiil (Moril) dan bertanggung jawab secara tanggung renteng (17 orang Tergugat Rekonsensi) yang besarnya ditetapkan sebagai berikut :

- Tuntutan Ganti Kerugian Materiil sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus juta rupiah) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tuntutan Ganti Kerugian Non Materiil sebesar Rp.150.000.000,-  
(Seratus lima puluh juta rupiah) ;

18. Bahwa untuk menjamin Tuntutan Ganti Kerugian tersebut bisa terpenuhi, Penggugat Rekonpensi memohon diletakkan Sita Jaminan atas harta tidak bergerak / rumah-rumah Tergugat Rekonpensi (17 orang) ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dan didukung dengan fakta hukum yang ada, dengan ini Tergugat II Konpensi/Penggugat Rekonpensi memohon kepada Yth. Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara A Quo, untuk memeriksa, mengadili dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

## DALAM POKOK PERKARA

### DALAM KONPENSI

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

### DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya ;
2. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan tersebut diatas ;
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk Membayar Ganti Kerugian kepada Penggugat Rekonpensi :
  - Kerugian Materiil sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus juta rupiah)
  - Kerugian Non Materiil (Moril) sebesar Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah)
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk memabayar seluruh biaya perkara ini ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca dan memperhatikan Berita Acara Persidangan dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 7 Juni 2016 Nomor 258/Pdt.G/2015/PN.Tng. yang marnya sebagai berikut :

## DALAM KONPENSI

### - DALAM PROVISI

Menolak Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

### - DALAM EKSEPSI:

Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya

### - DALAM POKOK PERKARA :

Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

## DALAM REKONPENSI :

### - DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonpensi /Para Penggugat Konpensi yang merusak dan /atau merubuhkan pagar panel milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige daad);
3. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi sebesar Rp.80.919.000,- ( delapan puluh juta Sembilan ratus Sembilan belas ribu rupiah);
4. Menolak Gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi selain dan selebihnya;

## DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI

- Menghukum Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.316.000,- (dua juta tiga ratus enam belas ribu rupiah) ;

Membaca, Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 258/Pdt.G/2015/PN.Tng. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang yang menerangkan bahwa pada tanggal 20 Juni 2016 Kuasa Pembanding /Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan dengan saksama kepada Terbanding I/Tergugat I pada tanggal 3 Agustus 2016, dan kepada Terbanding II/Tergugat II pada tanggal 8 Agustus 2016, Kepada Turut Terbanding I/Turut Tergugat I pada tanggal 5

Hal. 54 dari 65 hal. Put. No. 27/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

Agustus 2016, kepada Turut Terbanding II/Turut Tergugat II pada tanggal 8 Agustus 2016, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang tersebut;

Membaca, Memori banding dari Kuasa Pembanding/Penggugat tertanggal 24 Oktober 2016 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 25 Oktober 2016, memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I/Tergugat I pada tanggal 01 Nopember 2016, kepada Terbanding II/Tergugat II pada tanggal 01 Nopember 2016, kepada Turut Terbanding I/Turut Tergugat I pada tanggal 01 Nopember 2016, kepada Turut Terbanding II/Turut Tergugat II pada tanggal 01 Nopember 2016;

Membaca, Kontra Memori Banding dari Kuasa Terbanding II/Tergugat II tertanggal 7 Nopember 2016 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 7 Nopember 2016, kontra memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Pembanding/Pengugat pada tanggal 19 Desember 2016 dan kepada Terbanding I/Tergugat I pada tanggal 7 Februari 2017, kepada Terbanding II/Tergugat II pada tanggal 19 Desember 2016 kepada Turut Terbanding I/Turut Tergugat I pada tanggal 13 Desember 2016, kepada Turut Terbanding II/Turut Tergugat II pada tanggal 5 Desember 2016, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas perkara kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 29 September 2016, kepada Terbanding I/Tergugat I pada tanggal 27 September 2016, Terbanding II/Tergugat II, tanggal 27 September 2016, kepada Turut Terbanding I/Turut Tergugat I tanggal 28 September 2016, Turut Terbanding II/Turut Tergugat II tanggal 19 Desember 2016;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan Penggugat/Pem.banding, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding, didalam memori bandingnya tanggal 24 Oktober 2016 pada pokoknya sebagai berikut :

Hal. 55 dari 65 hal. Put. No. 27/PDT/2017/PT.BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang membuat putusan berdasarkan pertimbangan hukum yang saling bertentangan antara pertimbangan yang satu dengan pertimbangan lainnya ;
- Majelis hakim tidak menerapkan hukum acara perdata terkait dasar hukum kebenaran formil yang berdasarkan fakta bukti formil sehingga sangat terkesan putusan sangat dipaksakan yang berakibat putusannya tidak bersesuaian difakta hukum yang ada dan tidak memenuhi rasa keadilan ;
- Pengadilan Negeri Tangerang yang mengadili putusan Nomor 258/Pdt.G/2015/PN.Tng. telah menjatuhkan putusan yang sangat rancu karena didasarkan pertimbangan yang menyimpang dari proses pembuktian acara perdata sehingga menghawatirkan produk hukumnya bertentangan dengan keadilan hukum ;
- Mohon Pengadilan Tinggi Banten yang menangani perkara a quo agar membatalkan putusan tersebut karena bertentangan dengan bukti dan fakta hukum yang terungkap di persidangan ;

Menimbang, bahwa kontra memori banding dari terbanding tanggal 7 Nopember 2016, telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya memutuskan :

- Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding/Penggugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.258/Pdt.G/2015/PN.Tng. tanggal 7 Juni 2016;
- Menghukum Pemanding/Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan risalah banding sebagaimana tersebut diatas dibandingkan dengan pertimbangan hukum dari hakim tingkat pertama, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Dalam Provisi :

Hal. 56 dari 65 hal. Put. No. 27/PDT/2017/PT.BTN



Menimbang bahwa alasan dan pertimbangan putusan, Hakim Tingkat pertama mengenai Provisi telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh karena itu putusan Provisi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Hakim Tingkat Pertama mengenai eksepsi yang pada pokoknya menolak untuk seluruhnya eksepsi dari Tergugat/Terbanding sudah tepat dan benar, oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Dalam Kompensi :

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Hakim Tingkat pertama dalam kompensi, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mempelajari surat gugatan Penggugat/Pembanding ternyata telah mempersoalkan masalah penutupan Jalan Grabin (obyek perkara) oleh Tergugat I, dimana Jalan Grabin tersebut yang telah dimanfaatkan/digunakan kurang lebih 12 tahun oleh para Penggugat warga Komplek Perumahan Grabin sesuai dengan Denah atau Site Plan, yang ditunjukkan dan diberikan oleh Tergugat II kepada para Penggugat pada saat memasarkan komplek perumahan Grabin dan Jalan tersebut sebagai fasum Komplek Grabin yang digunakan sebagai Jalan Umum ;

Menimbang, bahwa pada sekitar awal tahun 2012, Tergugat I telah menutup Jalan Grabin dengan cara memasang tiang dan tembok beton serta membongkar Jembatan Penghubung Jalan, tindakan Tergugat I tersebut dilakukan tanpa sosialisasi atau pemberitahuan baik secara tertulis maupun lisan kepada warga Komplek Grabin/Para Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat II didalam pemasarannya Obyek perkara adalah merupakan fasilitas sosial/umum sesuai Site Plan, namun kemudian Tergugat I menyatakan bahwa dalil-dalil tersebut telah menunjuk kekeliruan hukum yang mana suatu obyek perkara sebagai fasilitas umum, atau prasarana Jalan haruslah telah mendapat persetujuan, izin pemanfaatan ruang dari Pemerintah Daerah dan telah diserahkan terimakan dari pengembang in casu Tergugat II kepada Pemerintah Daerah, Turut Tergugat I sendiri ketentuan Permendagri No.1/1987, suatu obyek disebut sebagai fasilitas umum dan/atau prasarana lingkungan haruslah sudah mendapatkan izin untuk itu dan berada didalam kewenangan Pemerintah Daerah ;



Menimbang, bahwa Tergugat II dalam dalilnya menyatakan bahwa Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat II bukanlah perusahaan pengembang melainkan hanya membantu memasarkan kuasa menjual dan sebagai pelaksana pembangunan perumahan di Komplek Graha Bintaro (Grabin) maka salah atau tidak beralasan apabila Penggugat menganggap Tergugat II telah menjajikan fasilitas sosial dan fasilitas umum kepada warga Grabin berupa jalan dan Jembatan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat telah disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat II maka berpedoman pada ketentuan Pasal 103 HIR Jo Pasal 1865 KUH Perdata, Putusan Mahkamah Agung RI No.272 K/SIP/1973 tanggal 27 Nopember 1975 beban pembuktian terlebih dahulu akan dibebankan kepada para penggugat, yang kemudian kepada Tergugat I dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberitanda bukti P1 sampai dengan bukti P 46 dan mengajukan tiga orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu saksi Siwo Pujo, saksi Sandoko dan saksi Djori Sedang sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil sangkakanya Tergugat I dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi bukti T.1- 1 A sampai dengan T 1- 22 akan tetapi tidak mengajukan saksi, selain itu Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti T II-I sampai dengan T II-4 serta mengajukan 2 Orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu saksi Sunanta dan saksi Casinan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh baik Para Penggugat maupun oleh Tergugat I dan Tergugat II sehubungan dengan gugatan Para Penggugat mengenai penutupan Jalan Grabin oleh Tergugat I yang lebih kurang selama 12 tahun telah digunakan oleh Para Penggugat serta membongkar Jembatan yang menghubungkan antara Jalan Raya Graha Bintaro dengan Komplek Grabin tanpa musyawarah atau di sosialisasi terlebih dahulu dengan warga ;

Menimbang, bahwa Tergugat II pada saat menawarkan kompleks perumahan Grabin telah memperlihatkan denah, atau Site Plan Perumahan Grabin dan menunjukan Jalan tersebut (Obyek perkara) sebagai fasilitas umum kompleks yang digunakan sebagai jalan umum ;





Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas dihubungkan dengan bukti P 1 dan P 2 yang membuktikan bahwa Para Penggugat adalah warga yang berdomisili di kompleks perumahan Graha Bintaro Indah Rt 003/04 Kelurahan Paku Jaya, Kecamatan Serpong Utara kota Tangerang Selatan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.3 dan P.4 atau bukti T 11-2 yaitu Surat Keputusan, Bupati Tangerang, No.648.4/748-DB/1998 tanggal 14 Januari 1998 tentang izin mendirikan Bangunan dan Denah bangunan Perumahan Graha Bintaro Indah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.5 sampai dengan P.16 berupa surat-surat dalam proses Jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat II sebagai pemasaran hal tersebut menentukan bahwa antara Para penggugat dan Tergugat I telah melakukan jual beli rumah di Perumahan Graha Bintaro Indah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.17 sampai dengan bukti P. 32 bukti P.37 sampai dengan bukti P.89 berupa fakta-fakta protes warga/ Para Penggugat atas ditutupnya jalan Graha dan dibongkarnya jembatan penghubung sehingga mengakibatkan banjir di kompleks tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa tindakan Tergugat I yang telah melakukan penutupan jalan Grabin dan membongkar jembatan yang menghubungkan jalan Raya Grabin dengan kompleks Grabin tidak dapat dibenarkan, karena sejak di pasarkannya oleh pengembangnya yaitu Tergugat II tempat tinggal Para Penggugat di Perumahan Komplek Grabin telah memiliki akses jalan, selain jalan menuju desa Paku Jaya juga memiliki akses jalan Komplek seluas lebih kurang 90 meter dengan ukuran panjang 30 meter dan lebar 3 meter beserta jembatan penghubung sebagai sarana keluar dan masuk dari jalan Graha Raya menuju kompleks Grabin ;

Menimbang, bahwa akses jalan Grabin yang telah digunakan sebagai sarana umum oleh warga Grabin maupun masyarakat sekitarnya kurang lebih 12 tahun lamanya pada bulan Februari 2012 Akses Jalan Grabin tersebut telah ditutup oleh Tergugat I sehingga Para Penggugat mengalami kerugian dengan hilangnya fasilitas jalan yang telah dijanjikan oleh tergugat II sesuai Denah/ Site Plan yang pernah dinikmati selama ini Sehingga mengakibatkan Para Penggugat tidak dapat lagi memiliki akses jalan keluar rumah menuju jalan Graha Raya ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T I-1 dan T I-2 yang merupakan surat-surat Tanah girik C No 1259 Persil 59 luas : 1.655 m<sup>2</sup> yang terdaftar atas nama Laman bin Sanih dan Surat Girik C No. 1548 Persil 59.05 Luas : 3200 m<sup>2</sup> yang terdaftar atas nama Murdani bin Salim di Kelurahan Paku Jaya, Kecamatan Serpong Utara Kabupaten Tangerang dan bukti TI.3 dan TI.4 merupakan surat pernyataan pelapor Hak atas tanah No. 593/184.A4/1995 tertanggal 27 12 - 1995 dan No.593/164.Ag/1995 tertanggal 27 12 1995 antara Leman bin Saanih dan Murdani bin Salim dengan PT.Panca Muara Jaya Perkasa dan PT. Panca Muara Jaya sedang bukti TI-5 dan TI-6 merupakan Akta kesepakatan bersama no.42/1996 tanggal 5-3-1996 dan Akta pengikatan pengoperan dan prioritas No.21 tanggal 3 September 201 antara Tergugat I dengan PT. Paku Jaya dan PT.Panca Muara Jaya Tanah tersebut telah beralih Para Tergugat I ;

Menimbang, bahwa tergugat I sebagai pengusaha Real Estate yang memiliki tanah sebagai obyek perkara tentunya tidak bisa semena-mena menutup jalan Grabin tersebut tanpa mensosialisasikan terlebih dahulu kepada warga Graha ;

Menimbang, bahwa dengan demikian tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan penutupan jalan Grabin atau Obyek Perkara yang telah dimanfaatkan oleh Para Penggugat kurang lebih 12 tahunan dan membongkar jembatan yang menghubungkan Jalan Graha Raya dengan Komplek Grabin adalah merupakan perbuatan melawan hukum terhadap para Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat yaitu dengan menutup akses jalan Grabin yang tentunya bertentangan IMB dan Denah/Site Plan yang ditawarkan oleh Tergugat II sehingga para Penggugat tidak dapat lagi menggunakan akses jalan tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata bahwa Setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan Orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut ;

Menimbang, bahwa unsur-unsur yang terkandung didalam Pasal : 1365 KUHPdata harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Harus ada perbuatan yang melawan hukum ;
2. Adanya kesalahan ;
3. Ada kerugian yang ditimbulkan ;

Hal. 60 dari 65 hal. Put. No. 27/PDT/2017/PT.BTN



4. Hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan ;

Menimbang, bahwa sejak dipasarkannya perusahaan kompleks Grabin pada tahun 1999 oleh Tergugat II sebagai pengembang, tempat tinggal Para Penggugat di Komplek Grabin telah mempunyai fasilitas jalan, selain jalan, Desa Paku Jaya dan juga memiliki jalan kompleks sebagai sarana keluar dan masuk dari jalan Graha Raya menuju kompleks Grabin yang dibangun oleh Tergugat II selaku pengembang sesuai IMB serta Denah/Site Plan yang dikeluarkan Dinas bangunan Kabupaten Tangerang, jalan tersebut telah digunakan sebagai jalan umum serta diberinama dan dikenal sebagai jalan Grabin, bahwa pada awal tahun 2012 jalan Grabin yang telah digunakan selama 12 tahun telah ditutup oleh Tergugat I dengan cara memasang tiang beton dan tembok dan membongkar jembatan penghubung yang dilakukan tanpa pemberitahuan, dan sosialisai terlebih dahulu, atas penutupan jalan tersebut Para Penggugat telah mengajukan protes dan telah dimediasi oleh Lurah Kelurahan Paku Jaya namun Tergugat I tetap tidak mau membuka kembali, begitu juga dengan Tergugat II selaku pengembang tidak mau datang menghadiri mediasi yang dilakukan oleh Lurah Desa Paku Jaya, sebagai Pengembang, seharusnya Tergugat II ikut memperjuangkan dan mempertahankan obyek perkara sebagai fasilitas umum sesuai Denah/Site Plan yang pernah ditunjukkan dan dijanjikan kepada Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas perbuatan Tergugat II yang membenarkan dan tidak berusaha mencegah tindakan, Tergugat I menutup jalan Grabin, sehingga membuat Para Penggugat tidak dapat memanfaatkan jalan tersebut adalah merupakan perbuatan melanggar hak orang lain yang bertentangan kepatutan dan kepentingan umum, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I dengan menutup jalan Grabin tanpa melalui sosialisasi dengan Para Penggugat adalah merupakan bentuk kesalahan ;

Menimbang, bahwa dengan ditutupnya akses fasilitas jalan Grabin oleh Tergugat I maka Para Penggugat mengalami kerugian dengan hilangnya fasilitas yang telah dijanjikan oleh Tergugat II sesuai Denah/Site Plan yang pernah dinikmati selama 12 tahun yaitu akses jalan penghubung antara kompleks grabin dengan jalan graha Raya ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan adanya kerugian yang dialami oleh Para Penggugat yang tidak bisa lagi menikmati fasilitas jalan Grabin sebagai akses keluar masuk di kompleks perumahan Grabin ke jalan graha Raya dikarenakan tindakan sepihak oleh Tergugat I menutup jalan tersebut sehingga hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang ditimbulkan telah terbukti ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka unsur yang terkandung didalam Pasal 1365 KUHPdata telah terbukti ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas maka permohonan gugatan ke I dan 2 yang menyatakan Denah atau Site Plan yang dikeluarkan oleh Dinas bangunan Kabupten Tangerang dan perbuatan Tergugat I menutup Jalan Grabin yang lebih kurang 12 tahun telah digunakan Para Penggugat sitem membangun jembatan yang menghubungkan jalan Raya graha dengan Komplek Grabin adalah merupakan perbuatan melawan hukum adalah dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum maka petitum 4 yaitu memerintahkan Tergugat I bersama-sama Tergugat II untuk membuka kembali Jalan grabin tersebut dapat dikabulkan serta memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melaksanakan seluruh bunyi amar putusan petitum ;

Menimbang, bahwa petitum 3.5.6.7.9 dan 10 yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut tidak cukup beralasan menurut hukum dan oleh karena itu petitum tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena dalil gugatan Penggugat konpensi dapat dibuktikan sebagian, maka menolak gugatan konpensi selain dan selbihnya ;

Dalam Rekonpensi :

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 7 Juni 2016 Nomor 258/Pdt.G/2015/PN.Tng dalam Kompensi dan Dalam rekonpensi harus dibatalkan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini ;

Hal. 62 dari 65 hal. Put. No. 27/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)



Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat Kompensi maka dalil gugatan dari Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi tidak perlu di pertimbangkan lagi dan gugatan Rekonpensi tersebut harus ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dipihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan ;

Mengingat pasal dari Undang-undang no 20 tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 7 Juni 2016 Nomor : 258/Pdt.G/2015/PN.Tng.

MENGADILI SENDIRI

Dalam Kompensi

Dalam Provisi

- Menolak Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam eksepsi

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah dan berharga sehingga berkekuatan hukum terhadap izin mendirikan Bangunan dan Denah/Site Plan yang didalamnya terdapat gambaran jalan (tanah) dan jembatan atau obyek perkara yang dikeluarkan serta disahkan oleh Dinas bangunan Kabupaten Tangerang yang saat ini setelah pemekaran Obyek perkara masuk menjadi kawasan atau wilayah Turut Tergugat I
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I sekitar Februari 2012 tanpa sosialisasi menutup jalan Grabin atau obyek perkara setelah lebih kurang 12 tahun digunakan Para Penggugat/Penggugat serta membongkar atau memutus jembatan yang menghubungkan jalan Raya Graha dengan kompleks Grabin tanpa proses sosialisai dan tanpa menunjukkan alat bukti kepemilikan yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah atas fasos/fasum tanah Jalan grabin adalah suatu perbuatan melawan hukum ;

4. Menghukum serta memerintahkan Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II untuk membuka kembali jalan Grabin sebagai fasilitas sosial dan umum yang saat ini masih tertutup, seluas lebih kurang 90 meter dengan asumsi panjang 30 meter lebar 3 meter, berikut jembatan 5x3 meter : luas 15 meter diatas selokan kayugede yang menghubungkan jalan Graha Raya menuju Komplek graha Bintaro Indah dengan biaya sepenuhnya oleh tergugat I dan Tergugat II ;
5. Menyatakan dan memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan turut Tergugat II tunduk dan turut melaksanakan seluruh bunyi amar putusan ;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

## Dalam Rekonpensi

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk seluruhnya ;

## Dalam Konpensi/Rekonpensi

- Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **Rabu, tanggal 19 Juli 2017** oleh kami, **GUNTUR JOKO LELONO,SH.MH.** sebagai Ketua Majelis, **DORTIANNA PERDEDE, SH.MH.** dan **SHARI DJATMIKO, S.H.M.H.** sebagai Hakim-hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **Rabu, tanggal 26 Juli 2017** dalam persidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan **IDHAM CHOLIQ, S.H.,** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Banten, dan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hal. 64 dari 65 hal. Put. No. 27/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

**Ketua Majelis**

ttd

**GUNTUR PURWANTO JOKO LELONO,SH.MH**

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA :**

ttd

**DORTIANNA PARDEDE,SH.MH.**

ttd

**SHARI DJATMIKO,SH.MH.**

**PANITERA PENGKATNI**

ttd

**IDHAM CHOLIQ,SH.**

**Perincian Biaya Banding :**

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

---

**J u m l a h** ..... Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Hal. 67 dari 65 hal. Put. No. 27/PDT/2017/PT.BTN