



PUTUSAN

Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. Theovitana W Bangun, berkedudukan di Grand Pakis Residence 2 Blok B No.07 Kel. Rawakalong Kec. Gunung Sindur Kab. Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada SETIANDHARMA, SH., Dkk beralamat di LBH MADANI Jalan Ciputat Raya No.3 Rt.04 Rw.07 Kel. Pondok Pinang Kec. Kebayoran Lama Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Maret 2019 sebagai Penggugat I;
2. Yoga Adiyasa, berkedudukan di Grand Pakis Residence 2 Blok H No.03 Kel. Rawakalong Kec. Gunung Sindur Kab. Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada SETIANDHARMA, SH., Dkk beralamat di LBH MADANI Jalan Ciputat Raya No.3 Rt.04 Rw.07 Kel. Pondok Pinang Kec. Kebayoran Lama Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Maret 2019 sebagai Penggugat II;
3. Susilowati, berkedudukan di Grand Pakis Residence 2 Blok E No.08 Kel. Rawakalong Kec. Gunung Sindur Kab. Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada SETIANDHARMA, SH., Dkk beralamat di LBH MADANI Jalan Ciputat Raya No.3 Rt.04 Rw.07 Kel. Pondok Pinang Kec. Kebayoran Lama Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Maret 2019 sebagai Penggugat III;
4. Arjulayana, berkedudukan di Grand Pakis Residence 2 Blok D No.10 Kel. Rawakalong Kec. Gunung Sindur Kab. Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada SETIANDHARMA, SH., Dkk beralamat di LBH MADANI Jalan Ciputat Raya No.3 Rt.04 Rw.07 Kel. Pondok Pinang Kec. Kebayoran Lama Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Maret 2019 sebagai Penggugat IV;

Halaman 1 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G.2019/PN Cbi



5. Titin Subiyantari, berkedudukan di Grand Pakis Residence 2 Blok C No.06 Kel. Rawakalong Kec. Gunung Sindur Kab. Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada SETIANDHARMA, SH., Dkk beralamat di LBH MADANI Jalan Ciputat Raya No.3 Rt.04 Rw.07 Kel. Pondok Pinang Kec. Kebayoran Lama Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Maret 2019 sebagai Penggugat V;

Lawan:

1. PT. Prabuana Sukses Mandiri, bertempat tinggal di berkedudukan di Jl. Raya Puspitek No.3 Bakti Jaya Setu Tangerang Selatan d/h berkedudukan di Jl. Beringin Rt.002 Rw.03 Desa Rawakalong Kec. Gunung Sindur Kab. Bogor , sebagai Tergugat I;
2. Viqrousy Prabuana S, bertempat tinggal di bertempat tinggal di Kp. Pakis Rt.001 Rw.003 Kel. Rawakalong Kec. Gunung Sindur Kab. Bogor , sebagai Tergugat II;
3. Andhika Yoga Kusumardani Selaku Ketua Forum Warga Grand Pakis Residence Tiga, bertempat tinggal di Grand Pakis Residence 3 Blok D3 No.05 Kel. Rawakalong Kec. Gunung Sindur Kab. Bogor, sebagai Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 April 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 9 April 2019 dalam Register Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat merupakan konsumen dari Tergugat I yang telah membeli unit-unit rumah mulai Tahun 2014 yang berada di Grand Pakis Residence 2 (selanjutnya disebut GPR 2) yang terletak di Kelurahan Rawakalong, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor. Tergugat I telah menjual rumah GPR 2 dengan Type 36/60 sebanyak 49 unit yang selanjutnya menjadi satu kawasan pemukiman dengan Grand Pakis Residence 3 (Selanjutnya disebut GPR 3)

Halaman 2 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G.2019/PN Cbi



dengan type 36/72 sebanyak 76 unit dan type 45/84 sebanyak 104 unit yang dibangun saat GPR 2 sudah dihuni oleh Para Penggugat atau konsumen lainnya pada Tahun 2016;

2. Bahwa Tergugat I pada saat memberikan penawaran rumah GPR 2 kepada Para Penggugat menjanjikan akan diberikan jalan melalui *gate*/Pintu Utama Perumahan Grand Pakis Residence, serta prasarana dan sarana berupa masjid, kolam renang, jalan, saluran air/*drainase*, makam, ruang hijau atau taman yang berada dalam kawasan perumahan Grand Pakis Residence untuk digunakan secara bersama-sama dengan Tergugat III atau penghuni GPR 3 sebagaimana *site plan* yang ditunjukkan oleh Tergugat I melalui marketingnya pada saat pemasaran/penawaran perumahan kepada para Penggugat;
3. Bahwa sebagaimana diketahui GPR 2 sudah mulai dipasarkan sejak tahun 2013 dan dibangun mulai Tahun 2015, dan Para Penggugat telah menempati rumah di kawasan GPR 2 sejak Tahun 2016, akan tetapi Para Penggugat tidak dapat menggunakan akses jalan melalui *gate*/Pintu Utama Perumahan Grand Pakis Residence karena saat itu GPR 3 belum dibangun dan masih berupa semak belukar, selain itu belum memungkinkan dilalui oleh kendaraan, sehingga Tergugat I membuat jalan alternatif melalui pemukiman masyarakat diluar kawasan Perumahan Grand Pakis Residence untuk sementara waktu hingga akses jalan serta pembangunan GPR 3 selesai dibangun;
4. Bahwa berdasarkan *site plan* GPR 2 terletak di belakang sisi barat GPR 3 yang terhubung melalui jalan jembatan yang hanya dapat digunakan untuk pejalan kaki dan kendaraan roda 2 (dua), semula Para Penggugat diperbolehkan mengakses jalan jembatan dan melalui *gate*/Pintu Utama Perumahan Grand Pakis Residence sampai Tergugat 1 memulai pembangunan GPR tahap 3 sekitar Tahun 2016, maka mulai dipasang gerbang di atas jalan jembatan yang menunjukkan itikad tidak baik Tergugat I;
5. Tindakan Tergugat I melakukan diskriminasi serta perbuatan tidak patut terhadap Para Penggugat nyata dan jelas pada awal Agustus 2017 dengan membuat banner pengumuman di pagar tersebut yang menyebutkan: "Mulai tanggal 01 Agustus akan diberlakukan buka tutup untuk akses menuju ke GPR 3, adapun ketentuannya adalah buka jam 06.00 WIB dan tutup jam 21.00 WIB." Perbuatan Tergugat I



yang tidak hanya melalaikan kewajibannya juga membatasi hak Para Penggugat dalam menggunakan serta memanfaatkan prasarana, sarana serta fasilitas di Perumahan Grand Pakis Residence merupakan perbuatan yang melawan hukum;

6. Bahwa penutupan jalan jembatan antara GPR 2 dengan GPR 3 dengan gerbang disebabkan untuk menjaga dan mengamankan material proyek pembangunan perumahan GPR 3, sehingga untuk sementara jalan penghubung hanya boleh dilewati kendaraan roda dua. Pada saat itu, Para Penggugat tidak keberatan karena Tergugat I tetap berjanji akan memperbaiki dan memperlebar jalan jembatan agar dapat dilewati kendaraan roda 4 (empat) jika pembangunan GPR 3 telah selesai. Namun faktanya sampai GPR 3 selesai dibangun, jalan akses GPR 2 ke GPR 3 untuk sampai ke gerbang Utama tidak dibuka selayaknya, dibiarkan hanya untuk akses roda dua semata, sehingga menimbulkan protes keras dari seluruh penghuni GPR 2 termasuk Para Penggugat;
7. Bahwa tidak dibukanya akses roda empat bagi Para Penggugat dan penghuni GPR 2 ke gerbang utama membuat seluruh penghuni GPR 2 melakukan protes keras dengan mengirimkan surat beberapa kali kepada Tergugat I dan meminta Tergugat I untuk memenuhi janjinya memberikan penghuni akses ke jalan raya melalui gerbang GPR tanpa melalui jalan alternatif yang sempit karena melintasi halaman rumah penduduk yang sebelumnya diklaim sebagai jalan sementara oleh Tergugat I;
8. Akan tetapi Tergugat I tidak hanya mengabaikan kewajibannya selaku developer juga mengingkari ucapan dan janji-janjinya pada saat pemasaran dengan berbagai alasan terkait tidak diberikan akses jalan yang layak bagi Para Penggugat menuju gerbang utama perumahan GPR, salah satu alasannya Tergugat I menyatakan tidak pernah menjanjikan warga GPR 2 untuk memiliki akses ke gerbang GPR. Hal ini merupakan alasan yang absurd dan tidak masuk akal, bahkan dengan logika sederhana sekalipun, bagaimana mungkin GPR 2 tidak memiliki akses ke gerbang utama perumahan GPR padahal sejak semula GPR 2 merupakan satu kawasan perumahan dengan GPR 3; ini merupakan alasan yang absurd dan tidak masuk akal, bahkan dengan logika sederhana sekalipun, bagaimana mungkin GPR 2 tidak memiliki akses ke gerbang utama perumahan GPR padahal sejak

Halaman 4 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G.2019/PN Cbi



- semula GPR 2 merupakan satu kawasan perumahan dengan GPR 3;
9. Bahwa surat-surat yang dikirimkan oleh warga GPR 2 cenderung diabaikan dan tidak diberikan tanggapan selayaknya oleh Tergugat I, hal ini sangat mengherankan sekaligus meyakinkan betapa tidak bertanggungjawabnya Tergugat I terhadap kepentingan konsumennya yang terlanjur membeli perumahan milik Tergugat I. seolah-olah janji yang diucapkan pada saat pemasaran perumahan hanya aksi tipu muslihat semata untuk membujuk dan menjerat konsumen/pembeli GPR 2, khususnya Para Pengugat untuk membeli dan membuat kesepakatan jual-beli dengan Tergugat I;
10. Bahwa dengan diabaikannya surat-surat dari warga GPR 2, patut diduga Tergugat I memang tidak memiliki niat untuk memberikan akses GPR 2 ke gerbang GPR, melalui hal tersebut dapat disimpulkan bahwa Tergugat I adalah pengembang yang beritikad buruk dan patut diduga juga telah mengabaikan syarat-syarat administrasi penguasaan tanah dan pembangunan perumahan;
11. Bahwa karena terus menerus dijanjikan akan segera dibangun aksesnya ke gerbang GPR, namun ditunggu sejak tahun 2016 hingga 2018 tetap belum dibangun, maka warga GPR 2 memutuskan pada tanggal 12 September 2018 untuk mengirimkan surat kembali untuk kesekian kalinya kepada Tergugat I yang intinya menagih janji Tergugat I dan menyatakan bahwa warga GPR 2 akan secara swadaya melebarkan sendiri jalan yang ada agar dapat diakses oleh kendaraan roda empat. Namun sungguh mengherankan rencananya warga GPR 2 melebarkan jalan untuk dapat diakses kendaraan roda empat justru mendapatkan reaksi keras dari warga GPR 3 *in casu* Tergugat III yang hampir menimbulkan konflik antara GPR 2 dengan GPR 3 karena GPR 3 *in casu* Tergugat III menggerakkan warga untuk melakukan pemagaran akses GPR 2 ke gerbang GPR yang mengakibatkan Para Pengugat menghadangkan kendaraannya di jalan yang akan dipagari oleh Tergugat III. Hal tersebut menimbulkan kericuhan yang hampir menimbulkan kekerasan karena Tergugat III menggerakkan seluruh warga untuk mendatangi rumah salah satu Pengugat yang menghadangkan kendaraannya di jalan yang akan dipagari oleh Tergugat III;
12. Bahwa karena hal tersebut, dilakukan pertemuan antara Para Pengugat, Tergugat II, Tergugat I di Kelurahan Rawa Kalong yang



dihadiri POLSEK Rawa Kalong, yang pada intinya menghasilkan kesimpulan bahwa tidak akan ada pembangunan dalam bentuk apapun yang menutup di jalan jembatan yang merupakan akses GPR 2 tersebut. Namun faktanya, Tergugat III dengan arogan membangun tembok yang tinggi dengan di atasnya diletakkan pagar berduri pada akses jalan tersebut dan hanya memberikan akses kecil yang layak hanya untuk pejalan kaki dan selalu ditutup pada jam 21.00 WIB. Terhadap hal tersebut Tergugat I tidak melakukan upaya apapun, bahkan cenderung membiarkan adanya konflik atau pertentangan kepentingan yang sangat terang antara GPR 2 dengan GPR 3;

13. Bahwa keadaan-keadaan yang tidak menyenangkan tersebut mengakibatkan warga GPR 2 mulai terpecah, dengan tidak dapat diduga, koordinator GPR 2 justru berbalik membela kepentingan Tergugat I dan bahkan mempengaruhi warga untuk secara swadaya membangun jalan perumahan yang seharusnya merupakan kewajiban Tergugat I sebagai pengembang untuk menyediakan fasus-fasum khususnya jalan perumahan. Hal ini menimbulkan pertanyaan besar dan kecurigaan karena sepatutnya diduga Tergugat I akan melakukan upaya apapun untuk menghentikan perlawanan warga GRP 2;

14. Bahwa oleh karena sampai gugatan ini diajukan, GPR 2 tidak memiliki akses kendaraan ke gerbang utama GPR, sehingga warga GPR 2 harus memutar melalui jalan kampung untuk mengakses jalan raya, dimana jarak antara memutar dengan melalui gerbang GPR sekitar 3-4 km. Hal ini telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil terhadap para penggugat. Sehingga beralasan dan berdasar hukum apabila Tergugat I dihukum untuk mengganti kerugian yang telah diderita oleh para penggugat;

15. Bahwa Tergugat III yang telah mengerakan warga GPR 3 dan secara arogan telah menutup akses jalan GPR 2, khususnya para penggugat telah menimbulkan kerugian kepada Para Pengugat baik materiil maupun immaterial, sehingga beralasan dan berdasar hukum Tergugat III dihukum untuk mengganti kerugian kepada para penggugat;



16. Bahwa karena kecewa dan merasa telah ditipu oleh Tergugat I, para Penggugat berkeinginan untuk melepaskan kembali rumah mereka dengan oper kredit maupun menjual kembali ke pihak ketiga bagi yang sudah melunasi, namun ternyata Para Penggugat belum memiliki/menerima Akta Jual Beli maupun Perjanjian Pengikatan Jual Beli dari Tergugat I, mengingat para penggugat tidak terlalu mengerti keharusan adanya AJB maupun PPJB, maka mereka tidak menanyakannya, Para pengugat hanya memiliki akad kredit dengan pihak Bank BTN Syari'ah, adapun salah satu Penggugat yang sudah lunas memiliki sertifikat sudah atas namanya balik nama dari Tergugat II, namun tidak memiliki AJB. Sehingga, secara yuridis, para Pengugat tidak dapat menjual maupun mengoper kredit ke pihak ketiga disebabkan tidak adanya surat-suara yang diperlukan yang seharusnya diberikan oleh Tergugat I sejak awal;
1. Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;

17. Bahwa Para Penggugat setelah menempati rumah di Perumahan GPR 2 sejak Tahun 2016 tidak pernah menerima hak-hak sebagaimana janji Tergugat I sebelumnya, bahkan jalan di dalam kawasan perumahan tidak dibangun sebagaimana mestinya melainkan dibiarkan dalam keadaan penuh kerikil hingga pada awal Februari Tahun 2019 warga Perumahan GPR 2 secara swadaya melakukan pengecoran jalan secara mandiri;

18. Bahwa Para Penggugat telah berulang kali menyampaikan keluhan serta protes kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk segera menyelesaikan kewajibannya terkait penyediaan prasarana, sarana dan utilitas terutama terkait akses jalan menuju gate/Gerbang Utama Perumahan Grand Pakis Residence. Menurut ketentuan Pasal 8, 9 dan 10 Peraturan Daerah Kabupaten Bogor No. 7 Tahun 2012 tentang Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman menyebutkan:

Pasal 8 : "Prasarana perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 meliputi:

- a. Jaringan jalan;
- b. Jaringan saluran pembuangan air limbah;
- c. Jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan



d. Tempat pembuangan sampah.

Pasal 9 : "Sarana perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 meliputi:

- a. Sarana perniagaan/perbelanjaan;
- b. Sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
- c. Sarana pendidikan;
- d. Sarana kesehatan;
- e. Sarana Peribadatan;
- f. Sarana rekreasi dan olah raga;
- g. Sarana pemakaman;
- h. Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
- i. Sarana Parkir.

Pasal 10 : "Utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 meliputi:

- a. Jaringan air bersih;
 - b. jaringan listrik;
 - c. Jaringan telepon;
 - d. Jaringan gas;
 - e. Jaringan transportasi;
 - f. Pemadan kebakaran; dan
 - g. Penerangan jalan umum.
19. Bahwa Tergugat I wajib menyediakan fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum) sebagaimana kewajiban Tergugat I yang telah ditentukan dalam Keputusan Bupati Bogor No: 591.1/001/00020/BPT/2014 dan Keputusan Bupati Bogor No: 591.1/001/00073/BPT/2014;
20. Bahwa Para Penggugat membeli unit-unit rumah GPR 2 melalui jual beli secara tunai atau secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Bank BTN, akan tetapi Tergugat I belum menyerahkan legalitas berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau Akta Jual Beli sepenuhnya kepada Para Penggugat, saat ini Para Penggugat hanya memiliki akad kredit dengan pihak Bank BTN. Sedangkan kewajiban Tergugat I dan Tergugat II yang tidak sepenuhnya dilaksanakan sangat merugikan Para Penggugat.
21. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II saat ini Para Penggugat tidak dapat melakukan peralihan kepada pihak ketiga disebabkan Tergugat I tidak menyerahkan dokumen berupa



Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau Akta Jual Beli, dan Izin Mendirikan Bangunan kepada Para Penggugat Oleh karenanya beralasan dan berdasar hukum apabila Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membeli kembali tanah dan rumah para pengugat dengan harga pasar yakni sebesar Rp. 800.000.000.- (delapan ratus juta rupiah). Adapun bagi Pengugat yang belum lunas, akan Para Penggugat lunasi pada saat Tergugat I dan Tergugat II telah ditetapkan dan dihukum untuk membeli kembali perumahan yang telah dijual dengan tanpa fasus dan fasum tersebut;

22. Bahwa jalan penghubung antara GPR 2 dengan GPR 3 saat ini telah ditutup oleh Tergugat III, sehingga akses jalan yang dapat digunakan oleh Para Penggugat ialah jalan alternatif melalui pemukiman masyarakat. Hal ini merupakan perbuatan yang tidak patut serta melawan hukum disebabkan Para Penggugat juga sebagai konsumen Tergugat I memiliki hak yang sama dengan Tergugat III, sehingga penutupan akses jalan tersebut tidak beralasan dan tidak berdasar hukum;
23. Bahwa secara nyata dan tegas Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa : "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

Menurut pendapat Riduan Syahrani dalam buku yang berjudul: "Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata" penerbit: Alumni, tahun 1992, him. 273, berdasarkan definisi tersebut suatu perbuatan dapat dianggap perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsurnya yaitu :

- a. Ada perbuatan melawan hukumnya;
- b. Ada kesalahannya;
- c. Ada kerugiannya, dan
- d. Ada hubungan timbale balik antara unsur 1,2 dan 3.

Ad. a) ada perbuatan melawan hukumnya

Bahwa berdasarkan uraian fakta di atas, maka dapat disimpulkan bahwa Tergugat I, Terguga II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan



hukum dengan melanggar beberapa aturan mengenai hal-hal sebagai berikut:

24. Bahwa Tergugat I sebelum melakukan pengembangan dan pembangunan kawasan perumahan Grand Pakis Residence harus terlebih dahulu memenuhi persyaratan administrasi berupa: a. izin Lokasi; b. Izin peruntukkan penggunaan tanah (IPPT); c. izin mendirikan bangunan; d. Pengendalian dampak lingkungan; e. Rencana Bangunan dan Tata Lingkungan (RTBL) dan izin teknis lainnya.

25. Bahwa menurut ketentuan Pasal 7 ayat (2) UU No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksuddalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan. Bahwa diketahui status hak atas tanah perumahan GPR 2 adalah milik Tergugat II, sehingga seharusnya dibuatkan perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat I selaku developer dan Tergugat II selaku pemillik tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 12 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Tahun 12 Tahun 2009 Tentang Bangunan Gedung yang bunyinya sebagai berikut:

"(1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.

(2) Dalam hal tanahnya milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan persetujuan dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.

(3). Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah."

26. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara sengaja tidak melaksanakan kewajibannya yakni membuat perjanjian secara tertulis mengenai status hak atas tanah yang saat ini ditempati oleh Para Penggugat sepenuhnya, selain itu Tergugat I diwajibkan untuk memiliki izin mendirikan bangunan sebagaimana ketentuan Pasal 6 ayat (2), Pasal 11 dan Pasal 19 ayat (2) Peraturan daerah Kabupaten Bogor No. 12 Tahun 2009 Tentang Bangunan Gedung;

Halaman 10 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Cbi



27. Menurut ketentuan Pasal 19 ayat (2) Peraturan daerah Kabupaten Bogor No. 12 Tahun 2009 Tentang Bangunan Gedung menyebutkan: "Izin Mendirikan Bangunan Gedung (IMBG) sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi IMBG induk dan satuan." Bahwa IMBG atas perumahan GPR 2 merupakan IMBG satuan yang diajukan tidak sebagaimana mestinya, disebabkan Tergugat II secara person telah mengajukan permohonan atas IMBG satuan atas GPR 2 melalui Kecamatan Gunung Sindur;
28. Hal ini berbeda dengan permohonan IMBG induk perumahan GPR 3 yang diajukan oleh Tergugat I melalui Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. Berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (2) huruf b Peraturan Bupati Bogor No. 13 Tahun 2014 Tentang Standar Operasional Prosedur Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Pada Kecamatan menyebutkan: "b. Izin Mendirikan Bangunan Gedung (IMBG) untuk: 1. Rumah tinggal di luar kawasan perumahan dengan jumlah 1 (satu) unit bangunan dan bukan bangunan deret dengan luas bangunan sampai dengan 300m²." Hal ini jelas-jelas Tergugat I dan Tergugat II dengan sengaja melakukan penyelundupan hukum, secara jelas perumahan GPR 2 merupakan perumahan deret yang luasnya melebihi 5000m² akan tetapi untuk menghindari biaya retribusi yang seharusnya, Tergugat II mengajukan permohonan atas IMBG satuan atas GPR 2 melalui Kecamatan Gunung Sindur;
29. Bahwa Tergugat I harus melakukan pembangunan sesuai dengan dokumen rencana teknis yang telah disahkan sebagaimana tertera dalam site plan, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 68 Peraturan daerah Kabupaten Bogor No. 12 Tahun 2009 Tentang Bangunan Gedung. Bahwa sesuai dengan site plan yang telah disahkan dan diketahui bersama jika GPR 2 terhubung jalan dengan GPR 3, sehingga tidak ada alasan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menutup akses jalan bagi Para Penggugat;
30. Bahwa Tergugat I selaku pelaku usaha wajib memenuhi ketentuan Pasal 7 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yang bunyinya sebagai berikut:
Pasal 7 ; Kewajiban pelaku usaha adalah:
 - a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;



- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencobakan barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian;

Ad. b) Ada Kesalahannya;

31. Menurut doktrin hukum serta ditegaskan oleh Munir Fuady, dalam bukunya: "Perbuatan Melawan Hukum", cet. I, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 12, suatu kesalahan apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
 - a. Ada unsur kesengajaan, atau;
 - b. Ada unsur kelalaian, dan;
 - c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf.
32. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan sengaja tidak menyelesaikan pembangunan jalan yang berada di dalam Perumahan GPR 2 serta mendukung Tergugat III melakukan penutupan akses jalan penghubung dari GPR 2 menuju Gate/Gerbang Utama Perumahan Grand Pakis Residence merupakan perbuatan yang tidak dapat diterima secara logika dan secara hukum, sehingga beralasan jika Majelis Hakim menyatakan dan menetapkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
33. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan sengaja tidak membuat dan menyerahkan perjanjian tertulis baik berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau Akta Jual Beli terkait status tanah dan termasuk IMBG GPR 2

Halaman 12 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Cbi



kepada Para Penggugat merupakan sepenuhnya kesalahan Tergugat I dan Tergugat II;

34. Bahwa perbuatan Tergugat III yang secara sepihak dan arogan menutup akses jalan penghubung antara GPR 2 dengan jalan menuju Gate/Gerbang Utama Perumahan Grand Pakis Residence sekalipun telah dilakukan pertemuan di Kelurahan Rawakalong yang memerintahkan untuk membuka akses jalan seperti sebelumnya ketika GPR 3 belum dibangun, akan tetapi Tergugat III bersikeras menutup akses jalan dengan membangun tembok dengan kawat berduri merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak asasi manusia;
35. Bahwa untuk itu, berdasarkan fakta-fakta yang telah disampaikan di atas maka berdasar dan menurut hukum jika Para Penggugat mohon agar Majelis Hakim Menyatakan dan Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membongkar tembok serta kawat berduri yang menutup akses jalan GPR 2 menuju Gate/Gerbang Utama Perumahan Grand Pakis Residence;

Ad. c) Menimbulkan Kerugian

36. Bahwa dikutip dalam buku "Perbuatan Melawan Hukum", cetl, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hal.11ditulis oleh Munir Fuady menyatakan secara universal telah diakui dan diadaptir mengenai perluasan perbuatan melanggar hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara ini yaitu bukan saja perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan saja yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, akan tetapi juga setiap perbuatan adalah dianggap merupakan perbuatan melanggar hukum apabila melanggar salah satu criteria hukum yang ditentukan dalam putusan Mahkamah Agung (Arrest HogeRaad) Belanda, tertanggal 31 Januari 1919 yaitu:
- Yang melanggar hak orang lain;
 - Yang bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku; atau
 - Yang bertentangan dengan kesusilaan; atau
 - Yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.
37. Bahwa Para Penggugat telah mengalami kerugian dengan ditutupnya akses jalan penghubung antara GPR 2 dengan Gate/Gerbang Utama Perumahan Grand Pakis Residence disebabkan Para Penggugat harus memutar jalan melalui jalan desa Rawakalong, selain itu Para Penggugat tidak dapat



mengakses jalan ke rumahnya jika warga diluar kawasan GPR 2 menutup jalan guna kegiatan perkawinan atau kegiatan lainnya;

38. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan kewajibannya dengan membuat dan menyerahkan Perjanjian pengikatan jual beli atau Akta Jual Beli kepada Para Penggugat, sehingga Para Penggugat tidak dapat mengalihkan hak atas tanah dan rumahnya kepada pihak lain, maka sudah sewajarnya jika Tergugat I dan Tergugat II membeli kembali unit-unit milik para Penggugat dengan harga pasar setelah dilakukan penilaian secara appraisal pasar setidaknya tidaknya sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) perumah para penggugat;
39. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Para Penggugat telah mengalami kerugian;
40. Bahwa kerugian real yang dialami Para Penggugat karena harus memutar jalan, untuk membangun pengecoran jalan dalam kawasan perumahan GPR 2, melakukan upaya hukum, dan biaya operasional dalam upaya mendapatkan akses jalan pra upaya hukum dan bahkan harus mencari tempat lain untuk pindah akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
41. Bahwa kerugian immaterial yang telah dialami Para Penggugat akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
42. Bahwa oleh karena itu beralasan dan berdasar hukum apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian material dan immaterial sebesar 2.600.000.000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
43. Bahwa terhadap tidak dilaksanakannya pembongkaran tembok yang menutup jalan jembatan penghubung antara GPR 2 dan GPR 3, mohon kiranya yang mulia Majelis Hakim menyatakan dan menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan membuka akses jalan GPR 2 ke gerbang GPR;

Berdasarkan dalil—dalil dan alasan yang telah dikemukakan di atas, maka Penggugat dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk memutus hal-hal sebagai berikut:

- I. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- II. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 14 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Cbi



- III. Menyatakan dan Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membongkar tembok serta kawat berduri yang menutup akses jalan GPR 2 menuju Gate/Gerbang Utama Perumahan Grand Pakis Residence;
- IV. Menyatakan bahwa Para Pengugat telah mengalami kerugian akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebesar Rp.2.600.000.000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah);
- V. Menyatakan dan menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tanggung renteng untuk mengganti kerugian kepada Para Pengugat sebesar Rp.2.600.000.000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
- VI. Menyatakan dan menetapkan nilai setiap satuan rumah milik Para Pengugat adalah sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) perumahan /perunit;
- VII. Menyatakan dan menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar kembali rumah Para Pengugat sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah)perumah/perunit;
- VIII. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan membuka akses jalan GPR 2 ke gerbang GPR;
- IX. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dipihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon kiranya diberikan putusan yang seadil-adilnya(*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para Pengugat hadir Kuasanya Setia Dharma SH., Nining Ratnaningsih SH, Murdipih Hadi SH, Zaenal Abidin SH, Firyal Gilang Harifi SH dan Ardiansyah Advokat dan Konsultan Hukum pada lembaga Bantuan Hukum MADANI berkedudukan di Jalan Ciputat Raya Nomor 3 RT 04/07 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan. Tergugat I hadir Kuasanya Irman Sinaga SH, Hiras Lumbun Tobing SH & Ratna Dewi SH Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum HIRA & PARTNERS yang beralamat di Jln. L.t H. Juanda No. 171/D Bekasi Timur berdasarkan kuasa KHUSUS tanggal 7 Mei 2019, Tergugat II hadir Kuasanya Irman Sinaga SH, Hiras Lumbun Tobing SH & Ratna Dewi SH Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum HIRA & PARTNERS yang beralamat di Jln. L.t H. Juanda

Halaman 15 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 171/D Bekasi Timur berdasarkan kuasa KHUSUS tanggal 7 Mei 2019.

Tergugat III hadir Kuasanya berdasarkan Kuasa KHUSUS tanggal 24 Juli 2019;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Andri Falahandika A, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Juli 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil dan mediasi dinyatakan gagal;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak memberikan jawaban;

Menimbang, bahwa Penggugat telah pula mengajukan Alat bukti berupa:

1. Asli dan Fotocopi Brosur dari Grand Pakis Residence yang dibuat dan ditawarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Asli dan Fotocopi Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) No. 002/GPR-II-PSM/IV/2014 tanggal 13 April 2014. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotocopi dari Fotocopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3714/Rawakalong a.n. Theovitana Waratami Bangun. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotocopi dari Fotocopi Izin mendirikan Bangunan gedung (IMBG) No. 139/IMB-648.11/gns/2014. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Asli dan Fotocopi Surat pesan rumah/Kavling a.n. Arjulayana tanggal 30 Juni 2013. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Asli dan Fotocopi Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan No: 135/SP3/KPR/KCPSJMN/VII/ZO14 a.n salah satu Penggugat yakni Arjulayana, tanggal 16 juli 2014.. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotocopi dari Fotocopi Akad Wakalah Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB No: 73400631 antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk dengan Arjulayana, tanggal 18 Juli 2014, Akad Pembiayaan KPR BTN

Halaman 16 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Cbi

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)



- Sejahtera iB No: 73400631 antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk dengan Arjulayana, tanggal 18 Juli 2014; selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Asli dan Fotocopi Bukti Pembayaran Pajak dan Bumi dan Bangunan, Tahun Pajak Tahun 2017 a.n Tergugat II, Bukti Pembayaran Pajak dan Bumi dan Bangunan, Tahun Pajak Tahun 2018 a.n Tergugat II, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2018, a.n Tergugat II. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
 9. Print out pengembangan serta pembangunan di Grand Pakis Residence 2 sampai dengan ditutupnya akes jalan dari Grand Pakis Residence 2 oleh Tergugat III. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
 10. Fotokopi dari Fotocopi Surat Pemberitahuan No: OI/GPRZ/IX/2018 dari Pengurus Lingkungan GPR2 (Penggugat) ditujukan kepada Tergugat 1, tanggal 17 September 2018. Surat Pemberitahuan No: OI/GPR3/Sept/2018 dari Pengurus Lingkungan GPR3 (Tergugat III) ditujukan kepada Tergugat I tanggal 12 September 2018. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
 11. print out gambar gerbang sementara yang dibangun oleh Tergugat I untuk penghuni perumahan GPR 2. selanjutnya pada print out surat tersebut diberi tanda P-11;
 12. Fotokopi dari Fotocopi Surat dari Tergugat I No: OBO/PSM/IX/2018, perihal: Rapat GPR 2 dan GPR 3. Surat Pemberitahuan No: 02/GPR2/IX/2018 dari Pengurus Lingkungan GPR2 (Penggugat) ditujukan kepada Tergugat 1, tanggal 25 September 2018. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;
 13. Fotokopi dari Fotocopi Surat pemberitahuan No. 03/GPR2/IX/2018 dari pengurus Lingkungan GPR2 (Penggugat) ditujukan kepada Tergugat I, tanggal 15 Oktober 2018. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13;
 14. Asli dan Fotocopi Surat Somasi dari Penggugat kepada Tergugat I. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-14;
 15. Fotokopi dari Fotocopi Surat pemberitahuan No. 02/GPR2/VII/2018 dari pengurus Lingkungan GPR2 (Penggugat) ditujukan kepada Tergugat I Tanggal 03 Juli 2018. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15;

Halaman 17 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Cbi



Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3,P-4,P-7,P-10,P-12,P-13 dan P-15 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah pula mengajukan bukti surat tambahan sebagai berikut:

1. Print out Foto Jalan Penghubung GPR 2 dan GPR 3 pada Tahun 2014 s/d 2017. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT-16a;
2. Asli dan Fotocopi Rekapitulasi/Laporan Keuangan Pembangunan Jembatan penghubung antara GPR 2 dan GPR 3, Kwitansi dan Bon Pembayaran bahan Material Bangunan dan Tenaga Kerja untuk memperbaiki dan melebarkan Jembatan penghubung antara GPR 2 dan GPR 3, Rancang bangun jembatan. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT-16b;
3. Asli dan Fotocopi Proposal Rencana Anggaran Perbaikan Jalan Perumahan Grand Pakis Residence 2, RT. 02/RW. 03. Rawakalong – Kabupaten Bogor, Foto Setelah Perbaikan Jalan Oleh Para Penghuni GPR 2. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT-17a;
4. Print out Foto Prin out Foto Akses Jalan keluar GPR 2 ditutup oleh masyarakat. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT- 17b;
5. Asli dan Fotocopi CD berisi Videa dan Transkrip Hasil Pertemuan mediasi mengenai Penutupan akses Jalan Penghubung GPR 2 ke GPR 3 yang dilaksanakan Di Kantor Desa Rawakalong Tanggal 22 September 2018, Daftar Hadir pada saat pertemuan mediasi (copy dari copy), Print out Foto Penutupan Jalan Oleh Warga GPR 3 bersama RT 01 (saksi dari Tergugat) pada tanggal 23 September 2019. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT- 18;
6. Print out Siteplan tahap I yang diberikan oleh marketing Tergugat I bernama Febriyan kepada Para Penggugat setelah pemberian brosur (Vide P – I) Tahun 2013 – 2014 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT- 19;
7. Asli dan Fotocopi Berita Acara hasil rapat pembahasan tanggal 19 September 2019 dan Daftar Hadir dalam rapat pembahasan tanggal 19

Halaman 18 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- September 2019. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT- 20;
8. Print out Kartu Nama, atas nama Febryan (Ryan) Sebagai Marketing Executive di PT. Prabuana Sukses Mandiri, Print out Nomor Febryan (Ryan) pada Aplikasi Whatapp di HP Ibu Theovitana W Bangun dan Print out dari Screenshoot percakapan antara Saudara Febryan dengan Ibu Theovitana W Bangun melalui Hp Ibu Theovitana W Bangun. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT- 21;
 9. Print out Foto Print out Peraturan Bupati Bogor Nomor 13 Tahun 2014 tentang Standar Operasional Prosedur Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan pada Kecamatan selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT- 22;
 10. Asli dan Fotocopi Izin Mendirikan Bangunan Gedung untuk keperluan Rumah Tinggal, Nomor : 152/IMB/648.11/GNS/2014 tertanggal 20 Mei 2014 dan Gambar Situasi. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT- 23;
 11. Print out Foto Print Out Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 7 Tahun 2012 tentang Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Pemukiman selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT- 24;
 12. Asli dan Fotocopi Surat Dinas Bina Marga dan Pengairan Pemerintah Kabupaten Bogor No.: 503/125/Dalwas, tanggal 14 Januari 2015 Perihal : Rekomendasi/ Saran Teknis Penataan Drainase/ Saluran Pembangunan dan Print Out Foto keadaan Drainase/ saluran pembuang di perumahan GPR 2 . selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT- 25;
 13. Print out Print out Peraturan menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah . selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT- 26;
 14. Print out Print out Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor : 21/PRT/M/2014 tentang Petunjuk Pelaksanaan Fasilitas Lekuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Perolehan Rumah melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilik Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT- 27;
 15. Asli dan Fotocopi Perjanjian Antara Pusat Pembiayaan Perumahan Kementerian Perumahan Rakyat RI dengan ARJULAYANA tanggal 17

Halaman 19 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Cbi

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

- Juli 2014. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT- 28;
16. Asli dan Fotocopi Surat Keterangan Lunas, Nomor : 1926/JKH/SUPP/IX/2019 yang di tunjukan kepada ARJULAYANA. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT- 29;
17. Fotocopi dari Fotocopi Akta Jual Beli Nomor 162/2016, tanggal 2 Desember 2016 antara Viqrousy Prabuana Sukma (Tergugat II) dengan Penggugat yang bernama Arjulayana selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT- 30;
18. Asli dan Fotocopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3345 tanggal berakhirnya hak 25-02-2045. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT- 31;
19. Asli dan Fotocopi Surat Pesan Rumah /Kavling atas nama Yoga Adiyasa dengan lampiran Kwitansi Pembayaran uang muka. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT- 32;
20. Fotocopi dari Fotocopi Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB Nomor : 70102907 antara PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Dengan Yoga Adiyasa tanggal 22 Mei 2015 dan Akad Wakalah Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB Nomor : 70102907 antara PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Dengan Yoga Adiyasa tanggal 22 Mei 2015. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT- 33;
21. Asli dan Fotocopi Kwitansi Pembayaran Uang Muka atas Nama Titin Subiyantari. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT- 34;
22. Asli dan Fotocopi Akad Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB Nomor : 73400614 antara PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Dengan Titin Subiyantari tanggal 18 Juli 2014, Akad Wakalah Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB Nomor : 73400614 antara PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Dengan Titin Subiyantari tanggal 18 Juli 2014 dan Surat Bank Tabungan Negara Nomor : 131/SP3/KPR/KCPS.JMN/VII/2014, Perihal : Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) ditujukan kepada Titin Subiyantari. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT- 35;
23. Asli dan Fotocopi Surat Pesan Rumah/Kavling atas nama : Mohamad Sulaiman dengan Lampiran Kwintasi Pembayaran Uang Muka. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT- 36;

Halaman 20 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Cbi

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)



24. Asli dan Fotocopi Surat Bank Tabungan Negara Nomor : 121/SP3/KPR/KCPS.JMN/VII/2014, Perihal : Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) ditujukan kepada Susilowati. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT- 37;
25. Fotocopi dari Fotocopi Perjanjian Antara Pusat Pembiayaan Perumahan Kementerian Perumahan Rakyat RI dengan Susilowati tanggal 17 Juli 2014. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT- 38;
26. Fotocopi dari Fotocopi Akad Wakalah Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB Nomor : 73400632 antara PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Dengan Susilowati tanggal 18 Juli 2014, Akad Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB Nomor : 73400632 antara PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Dengan Susilowati tanggal 18 Juli 2014. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT- 39;
27. Fotocopi dari Fotocopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 2016 atas nama : Theovitana W Bangun, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2017 atas nama : Theovitana W Bangun, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 2018 atas nama : Viqrousy Prabuana Sukma. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT- 40;
28. Print out Foto rancang bangun Jembatan. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PT- 41;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti PT-30,PT-33,PT-38,PT-39,PT-40, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Tergugat I dan II, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi sebagai berikut:

1. Saksi Slamet, Dibawah sumpah saksi memberikan keterangan sebagai berikut:

- Saksi kenal dengan para Penggugat, tidak ada hubungan keluarga sedarah atau semenda serta tidak ada hubungan keluaraga hanya sebagai tetangga. Tahu dengan Tergugat I tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan, kenal Tergugat II akan tetapi tidak



- ada hubungan keluarga dan tidak hubungan pekerjaan Serta tidak kenal dengan Tergugat III;
- Bahwa saksi sejak tahun 2014 menempati dan tinggal di blok C No. 2 Grand Pakis Residence II;
 - Bahwa tempat tinggal tersebut membeli dari Tergugat I (PT Prabuna Sukses Mandiri) dengan cara tunai dan sudah dilunasi;
 - Bahwa Pada tahun 2014 Perumahan Grand Pakis Residence II semua unit sudah berdiri baru terisi 4 (empat rumah);
 - Bahwa saksi mengetahui adanya pembangunan Grand Pakis Residence III;
 - Bahwa Grand pakis II belum semua terisi, sekarang sekitar 47 unit yang terisi;
 - Bahwa saksi belum pernah melihat gerbang Grand Pakis Residen II;
 - Bahwa saksi pernah melihat plang sebagaimana dalam bukti P-9 (berupa print Out Foto) sejak tahun 2017 adalah berupa jalan kecil khusus untuk roda dua;
 - Bahwa Tujuannya jalan penghubung adalah adanya akses jalan antara GPR II dengan GPR III;
 - Bahwa warga Grand Pakis III merasa keberatan GPR II menggunakan jalan penghubung, lalu diberikan batas waktu, hanya dibuka Jam 6 pagi dan ditutup jam 9 malam lalu dikunci oleh keamanan GPR III;
 - Bahwa yang menembok adalah GPR III, karena penghuninya keberatan GPR II melewati GPR III dan dari awal tidak ada pintu,
 - Bahwa tujuan dipasang gerbang adalah untuk akses jalan;
 - Bahwa yang memasang tembok adalah depeloper dan warga Grand Pakis II keberatan;
 - Bahwa Grand Pakis Residence III mulai dibangun pada tahun 2016 sedangkan Grand Pakis Residence II dibangun pada tahun 2014;
 - Bahwa Saksi adalah ketua lingkungan yang pertama di Grand Pakis Residence II;
 - Bahwa Grand Pakis II sudah dibangun POS keamanan terpisah dengan Grand Pakis III yang dibangun atas inisiatif warga dan sumbangan relawan tujuannya adalah untuk keamanan kompleks bukan dari Depeloper;
 - Bahwa saksi pernah mendengar proposal terkait perbaikan anggaran jalan;

Halaman 22 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2015 Grand Pakis II pernah mengalami banjir, setelah itu baru diponblok sekitar berapa meter dan sekarang jalan Grand Pakis II sudah dicor dananya dari iuran warga;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahannya adalah akses jalan menuju ke luar dari GPR II ke pintu gerbang keluar, nama pintu gerbangnya adalah Gran Pakis Residence;
- Bahwa jalan pintu gerbang Grand Pakis II hanya bisa dilalui oleh sepeda motor roda dua, dan warga GPR II minta jalan untuk jalan;
- Bahwa dua minggu yang lalu jalannya aspal mulai terkelupas, jalan hanya bisa dilewati motor masuk pas harus pelan-pelan;
- Bahwa sejak awal 2018 akses gerbang Grand pakis II ditutup, awalnya ada jalan untuk pejalan kaki dan motor;
- Bahwa warga Grand Pakis II keberatan dan sudah meminta kepada deplover untuk dibukakan jalan akses, sudah ada komunikasi sejak setahun yang lalu untuk melebarkan jalan tersebut akan tetapi hanya janji-janji saja;
- Bahwa yang membangun Grand Pakis II dan Grand Pakis III dalah deplover /Tergugat I;
- Bahwa pernah terjadi keributan antara Grand Pakis II dan Grad Pakis III, karena grand pakis III merasa eksklusif;
- Bahwa Kondisi 2014 gerbang tersebut tidak ada, hanya jalan kecil dan sepeda motor;
- Bahwa GPR III awalnya adalah bekas kandang ayam dan pohon bambu yang membangun II depeloper yang sama;
- Bahwa pada awal 2019 sudah bercerita akan ada gerbang utama;
- Bahwa sebelumnya lewat perkampungan, melewati rumah warga jalan berbelok-belok sepanjang sekitar 50m dari halaman rumah ke jalan utama, tidak sampai seratus meter;
- Bahwa saksi mulai menyadari jalan tidak dibangun pada tahun 2015 sejak adanya banjir dan deplover hanya janji-janji akan dibangun akses jalan untuk mobil;
- Bahwa GPR II dan GPR III adalah sama korban, GPR III merasa Eksklusif merasa tanahnya lebih mahal, menjadi sombong;
- Bahwa warga berinisiatip mengecor jalan;
- Bahwa setelah GPR III dibangun pada tahun 2016 akses jalan keluar ada dua yaitu jalan kampung dan jalan depan;
- Bahwa rumah yang saksi beli adalah rumah bersubsidi;

Halaman 23 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada dua jalan (terkait bukti T-6), batasnya parit berbatasan dengan GPR III, sebelumnya tidak ada jalan yang bisa dilalui mobil;
- Bahwa bukti T-5 menunjukkan jalan motor dan mobil akses GPR;
- Bahwa saksi membenarkan lokasi yang saksi tempati dan merupakan rumah subsidi;
- Bahwa bukti surat T-2 adalah merupakan GRP III, sesuai dengan gambar, harga rumahnya komersil;
- Bahwa sertifikat setelah tiga tahun setengah sertifikat baru diberikan karena bermasalah dinotaris;
- Bahwa saksi tidak mengajukan gugatan karena sedang mengurus isteri saksi yang sedang sakit;
- Bahwa pernah ada musyawarah antara GPR II dan GPR III dengan Deployer namun tidak ada inisiatip/lepas tangan, mulai bermasalah pada tahun 2017;
- Bahwa tidak ada Gerbang masing-masing untuk GPR I,II yang ada gerbangnya hanya GPR III;
- Bahwa saluran air setelah terjadi banjir sudah diperbaiki oleh pihak Deployer sedangkan jembatannya sudah diperlebar oleh pihak deployer II;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopi Dari fotocopi daftar harga jual tanah dan Bangunan, BROSUR GRAND PAKIS RESIDENCE 2 type 36/60 beserta price list. selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
2. Fotocopi dari fotocopi Copy Dari Asli BROSUR GRAND PAKIS RESIDENCE 3 type 48/84. selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2;
3. Fotocopi dari fotocopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB Nomor: 002/GPR II-PSM/IV/2014 antara THEOVITANA WARATAMI BANGUN dengan Tergugat I, tertanggal 13 April 2014. selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T-3;
4. Asli dan fotocopi KEPUTUSAN BUPATI BOGOR NOMOR: 591.3/31/Kpts/SP-DTRP/2016 TENTANG PENGESAHAN SITE PLAN REVISI KE-I PERUMAHAN ATAS NAMA PT. PRABUANA SUKSES MANDIRI DI DESA RAWA KALONG KECAMATAN GUNUNG SINDUR TERTANGGAL 17 FEBRUARI 2016 beserta SITE PLAN ASLI GPR 3. selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T-4;

Halaman 24 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Cbi



5. Asli dan fotocopi SITE PLAN GRAND PAKIS RESIDENCE 2. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-5;
6. Fotocopi dari fotocopi FOTO GAMBAR DARI KAMERA (PRINT OUT). selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-6;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-1,T-3,T-6 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat telah pula mengajukan bukti surat tambahan sebagai berikut:

1. Asli dan fotocopi Warga GPR 3 Kepada PT Prabuana Sukses Mandiri Nomor 01/GPR3/Sept/2018 tertanggal 12 September 2018 Perihal: Fasilitas One Gate System Perumahan Grand Pakis Residence 3. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-7;
2. Print out Foto Akses Jalan Utama Gpr 2 Dari Jalan Utama/Umum Lingkungan Menuju Akses Perumahan Gpr 2 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-8;
3. Asli dan fotocopi Berita Acara Mediasi di Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pertanahan/DPKPP Kabupaten Bogor tertanggal 19 September 2019 beserta daftar hadir rapat dan undangan dari DPKPP Kabupaten Bogor tertanggal 4 September 2019. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-9;
4. Asli dan fotocopi Pernyataan penolakan warga GPR 3 yang ditunjukkan kepada PT Prabuana Sukses Mandiri sebagai Devloper dan kepada DPKPP sebagai pemberi opsi tawaran atas pertemuan mediasi tertanggal 19 September 2019 beserta kumpulan tandatangan warga GPR 3. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-10;
5. Fotocopi Dari fotocopi Nota Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pertanahan/DPKPP Kabupaten Bogor tertanggal 5 November 2019 yang ditandatangani Kabid Perumahan dan Kasie Pembangunan beserta Daftar Hadir Rapat dan Undangan dari DPKPP Kabupaten Bogor. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11;
6. Fotocopi dari fotocopi Surat dari Penggugat yang diwakili Kuasa Hukumnya, Perihal Mohon Tindak Lanjut yang Netral dan Bersih kepada Kasie Pembangunan Perumahan Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pertanahan/DPKPP Kabupaten Bogor atas nama Bapak

Halaman 25 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Cbi



Ferry Ardiansyah tertanggal 30 Oktober 2019. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-12;

7. Fotocopi dari fotocopi Surat dari Penggugat yang diwakili Kuasa Hukumnya, Perihal Mohon Tindak Lanjut yang Netral dan Bersih kepada Kasie Pembangunan Perumahan Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pertanahan/DPKPP Kabupaten Bogor atas nama Bapak Ferry Ardiansyah tertanggal 30 Oktober 2019. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-13;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti T-11, T-12 dan T-13 berupa Fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada KuasaTergugat I dan II;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan saksi yaitu:

1.Liman Sulaeman Dibawah sumpah saksi memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah merupakan Ketua RT, kenal dengan para Penggugat akan tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah atau semenda serta tidak ada hubungan pekerjaan. tahu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak ada hubungan keluarga sedarah atau semenda serta tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi merupakan ketua RT 05 sejak tahun 2008 sampai dengan sekarang saksi asli warga;
- Bahwa saksi mengetahui lingkungan GPR II dan GPR III hanya beda lingkungan satu kelurahan;
- Bahwa yang dibangun terlebih dahulu adalah GPR II 2013, setelah itu baru GPR III;
- Bahwa saksi mengetahui berdasarkan bukti T-6 adalah merupakan akses jalan menuju GPR II dari jalan beringin dan sampai sekarang masih dipergunakan;
- Bahwa jarak antara GPR II dan GPRT III jaraknya tidak jauh;
- Bahwa antara GPR II dan GPR III berbeda gerbang jalan keluar;
- Bahwa jalan yang dipermasalahkan adalah jalan alternatif dan saksi tidak mengetahui permasalahannya, saksi hanya mengetahui didesa pernah ada musyawarah;;

Halaman 26 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa masih ada jalan alternatif antara GPR II dan GPR III tidak ditutup, masih bisa dilewati orang/pejalan kaki dan roda dua;
- Bahwa ada waktu-waktu tertentu pintu jalan pintas anatara GPR II dan GPR III dibuka mulai yaitu mulai dari jam 06.00WIB sampai dengan jam 7.00WIB dengan tujuan agar menghindari rawan pencuri masuk/untuk keamanan;
- Bahwa akses penghubungnya dari awal tidak bisa dilewati roda empat terkait bukti T-6;
- Bahwa awalnya lahan GPR III merupakan tanah kosong, bahkan GPR III adalah sawah;
- Bahwa pada saat dilakukan penutupan ada musyawarah antara warga GPR II dan III lalu dijawab oleh deploper agar tidak melakukan sesuatu sebelum ada jawaban dari pihak pengembang;
- Bahwa telah dilakukan musyawarah diwilayah GPR II dan III sampai adanya musyawarah dikantor Desa;
- Bahwa saksi diberitahukan akan dilakukan penutupan, dan penutupan akan tetapi dilakukan tidak 100persen dijalan tersebut masih bisa dilewati roda dua sampai sekarang;
- Bahwa perijinan harus ada tandatangan RT masing-masing GPR II dan III dan ada 15 orang warga yang tandatangan!
- Bahwa GPR II dan GRR III satu pengembang yaitu PT prabuana;
- Bahwa gerbang utamanya GPR II dari jalan Beringin;
- Bahwa bukti P-11 adalah merupakan jalur grand pakis II, sepengetahuan saksi tidak ada tulisan.
- Bahwa spanduk dipasang sebelum ada pembangunan di GPR II, GPR III pada saat itu masih hutan belantara;

Menimbang, bahwa pada hari Jum'at tanggal 01 November 2019 telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat beserta Principal, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II dan Tergugat III yang hasilnya sebagaimana terdokumentasikan dalam Berita Acara Persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah mengajukan Kesimpulan di persidangan tanggal 20 November 2019 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak tidak mengajukan apapun lagi dan mohon Putusan ;

Halaman 27 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Cbi



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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa Para Tergugat dalam menanggapi gugatan Penggugat telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

A. Penggugat bukanlah pihak yang berhak / tidak punya kualitas untuk mengajukan gugatan a quo karena Penggugat bukan pengurus lingkungan / masyarakat dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa dalam perkara a quo, Para Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan Gugatan pembongkaran tembok antara Perumahan GPR 2 dan GPR 3 yang digunakan sebagai akses jalan alternatif ke gerbang utama dari Perumahan GPR 3 karena pembangunan perumahan tersebut sudah sesuai site plane dan perizinan masing-masing.
2. Bahwa dalam perkara a quo para Penggugat tidak mewakili keseluruhan warga dan juga bukan bagian dari pengurus lingkungan / masyarakat Perumahan GPR 2 sebab prasarana dalam suatu perumahan bukan keinginan pribadi melainkan fasilitas yang harus melalui persetujuan pejabat berwenang.

B. Pihak yang digugat tidak lengkap (eksepsi error in persona) dengan alasan sebagai berikut:

- Penggugat menyatakan semua fasilitas baik itu Main Gate / Gerbang Utama dan sarana prasarana tersebut, mendapatkan pemasaran / penawaran dari pihak marketing / marketer.
- Bahwa oleh karena tidak dimasukkannya pihak marketing sebagai mana didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya sebagai para pihak baik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat yang melakukan penawaran kepada Penggugat, hal ini sangat berkaitan dengan pokok perkara gugatan a quo.
- Bahwa Posita Penggugat mempermasalahkan sarana dan prasarana beserta site plane yang telah disetujui oleh Pemda Kabupaten Bogor sebagai pejabat yang berwenang akan hal

Halaman 28 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Cbi



tersebut, sedangkan pihak Pemda tidak dimasukan sebagai Tergugat ataupun Turut Tergugat, hal ini sangat penting dengan pokok perkara gugatan a quo, dengan tidak dimasukkannya pihak marketing dan juga pihak Pemda sebagai penerbit izin maka pihak yang digugat tidak lengkap dalam gugatan a quo (plurium litis consortium).

C. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (exceptio obscur libel)

- Berdasarkan Undang – Undang Nomor 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pasal 1 Angka 10, Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman dengan Hunian Berimbang Pasal 1 Angka 7, Rumah Sederhana adalah rumah umum yang dibangun diatas tanah dengan luas kavling antara 60 m2 sampai 200 m2 dengan luas lantai bangunan 36 m2 dengan harga jual sesuai ketentuan pemerintah, rumah yang dimiliki Penggugat merupakan perumahan umum / rumah sejahtera sesuai dengan ukuran rumah dan harga jual yang sesuai ketentuan pemerintah, Perumahan GPR 2 bukan rumah komersial dan sudah tercantum dengan jelas dan terang dalam brosur ada kata bersubsidi.

Perumahan GPR 2 sudah lebih dahulu dipasarkan, dibangun dan ditempati sebelum GPR 3 dibangun.

- Bahwa Perumahan GPR 2 sebelumnya telah memiliki akses jalan tersendiri menuju jalan raya dan dengan jalan yang sama ini juga yang menjadi akses jalan untuk pembangunan Perumahan GPR 2.
- Akses jalan utama yang dipergunakan warga GPR 2 sampai saat ini adalah akses jalan sesuai dengan site plane dan Perizinan yang diberikan oleh Pemda Kabupaten Bogor, maka tidak ada dasar yang kuat menyatakan Para Penggugat menderita kerugian baik materil maupun imateril, tidak jelas dasar dan fakta hukumnya
- Bahwa Penggugat menggunakan UU Nomor 28 / 2012 Tentang Pembangunan Gedung, Perda Kabupaten Bogor Nomor 12/2009 Tentang Pembangunan Gedung dan Peraturan Bupati Bogor Nomor 13/2014 Tentang Standar Operasional Prosedur Pelayanan

Halaman 29 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Cbi



Perizinan dan Non Perizinan, Pasal 7 Ayat 2 Tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Gedung (IMBG).

- Bahwa secara formil Penggugat salah dalam mempergunakan Peraturan Perundang – undangan sebagai dasar hukum Gugatannya, objek yang digugat oleh Penggugat pada dasarnya berkaitan dengan Perumahan dan Pemukiman (Perumahan Umum / Rumah Sejahtera) untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan *lex specialis* berdasarkan pada UU Nomor 1 / 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman , jadi bukan mempergunakan peraturan perundang – undangan Tentang Pembangunan Gedung, penggunaan dasar hukum yang tidak tepat berkaitan dengan objek Gugatan merupakan suatu kesalahan yang fatal dan tidak dapat diterima.
- Bahwa berdasarkan uraian diatas , gugatan Penggugat dapat dikatakan tidak jelas dan tidak didasarkan pada pernyataan dasar fakta dan dasar hukum sehingga gugatan a quo dapat dinyatakan tidak jelas dan kabur (*exceptio obscuur libel*) .

D. Petitum Para Penggugat Tidak Jelas (*obscur libel*)

- Petitum gugatan Para Penggugat tidak jelas dasar fakta dan dasar hukumnya .
- Bahwa akses jalan yang diminta Para Penggugat melalui Pintu Utama GPR 3 , dalam petitum 3 kontradiktif dengan perizinan tidak ada hukum yang dilanggar oleh karena selama ini akses jalan yang digunakan sesuai site plane tidak jelas dasar hukumnya dalam permintaan untuk membeli kembali rumah para Penggugat pada petitum 6 dan 7 .
- Berdasarkan uraian dan alasan – alasan eksepsi sebagaimana terurai diatas Para Penggugat bukanlah pihak yang berhak / tidak punya kualitas untuk mengajukan gugatan a quo, pihak yang digugat tidak lengkap dan posita beserta petitum Penggugat tidak jelas dan kabur (*eksepsi obscuur libel*) maka dengan demikian gugatan Para Penggugat tidak memenuhi persyaratan formil , sehingga gugatan Para Penggugat haruslah tidak dapat diterima / N.O (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan meneliti dengan seksama gugatan Para Penggugat, Replik dan Duplik, kesimpulan yang diajukan oleh Para Pihak terhadap eksepsi Para

Halaman 30 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Cbi



Tergugat tersebut diatas Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Penggugat bukanlah pihak yang berhak / tidak punya kualitas untuk mengajukan gugatan a quo , karena Penggugat bukanlah pengurus lingkungan masyarakat dengan alasan sebagaimana tersebut dalam eksepsinya diatas .

Menimbang bahwa terhadap alasan eksepsi tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan bahwa Penggugat dalam perkara ini tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek perkara yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat, karena dalam posita gugatannya Para Penggugat menyatakan bahwa Para Penggugat tidak dapat menggunakan akses jalan melalui Gate / Pintu Utama Perumahan Grand Pakis Residence karena yang dinyatakan mengenai akses jalan warga GPR 2, sedangkan Para Penggugat tersebut tidak mewakili keseluruhan warga dilingkungan Perumahan GPR 2, Para Penggugat pun di dalam gugatannya bertindak untuk diri sendiri , sementara yang dipermasalahkan penutupan jalan antara warga Perumahan GPR 2 dengan GPR 3 yang menimbulkan protes dari seluruh penghuni GPR 2 termasuk Para Penggugat. Para Penggugat dalam gugatannya tidak mewakili keseluruhan warga dan bukan bagian dari pengurus lingkungan masyarakat Perumahan GPR 2, selain daripada itu setelah Majelis Hakim melakukan Sidang di tempat (PS) didapatkan fakta akses jalan keluar bagi warga GPR 2 ada disebelah Selatan menuju jalan raya dan akses keluar warga GPR 3 ada disebelah Timur menuju jalan raya, sedangkan tembok penutup yang menutup jalan antara GPR 2 dan GPR 3 itu yang menurut Penggugat sebagai jalan penghubung GPR 2 dan GPR 3 dan merupakan akses keluar menuju Gate / Gerbang GPR 3 itu adalah tembok belakang Perumahan GPR 3 dan belakang Perumahan GPR 2 , bukan akses jalan menuju Gerbang Utama Perumahan Grand Pakis Residence.

Berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas alasan eksepsi point A yang diajukan Para Tergugat cukup beralasan hukum untuk dikabulkan .

Menimbang bahwa oleh karena alasan eksepsi point A dikabulkan maka alasan eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi.

Halaman 31 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Cbi



Menimbang bahwa karena eksepsi Para Tergugat telah dikabulkan, maka pemeriksaan perkara ini tidak memasuki pokok perkara.

Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya mengajukan bukti – bukti tertulis yang diberi tanda P-1 s/d P-41 dan keterangan 2 orang saksi , sedangkan Para Tergugat untuk membuktikan dalil – dalil jawabannya mengajukan bukti – bukti tertulis yang diberi tanda T-1 s/d T-12 dan keterangan 1 orang saksi .

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, eksepsi Para Tergugat telah dikabulkan dan pemeriksaan perkara ini tidak memasuki materi pokok perkara , maka pokok perkara dalam gugatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima .

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima maka Para Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng yang jumlahnya sebagai mana yang akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini.

Mengingat dan memperhatikan pasal – pasal dalam BAB IX HIR , pasal 1365 KUHPerdata , UU Nomo 1 / 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, serta pasal – pasal dalam Peraturan Perundang – undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini.

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima .
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp3.191.000.00 (tiga juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Rabu, tanggal 4 Desember 2019, oleh kami, Nusi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Lucy Ermawati, S.H. dan Firman Khadafi Tjindarbumi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong

Halaman 32 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Cbi tanggal 2 Mei 2019, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 11 Desember 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sri Gusliawatni, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa II dan Kuasa Tergugat III.

Hakim Anggota,

T.T.D

Lucy Ermawati, S.H.

T.T.D

Firman Khadafi Tjindarbumi, S.H.

Panitera Pengganti,

T.T.D

Sri Gusliawatni, S.H.

Hakim Ketua,

T.T.D

Nusi, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....	Rp.30.000,00,-
2. Materai	Rp6.000,00;
3. Redaksi	Rp10.000,00;
4. Proses	Rp75.000,00;
5. PNBP Panggilan	: Rp60.000,00;
6. Panggilan	: Rp2.000.000,00;
7. Pemeriksaan setempat	: Rp1.000.000,00;
8. PNBP PS.....	Rp10.000,00;
Jumlah	: Rp3.191.000,00;

(Tiga juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah)