



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

PUTUSAN

Nomor 752/PDT/2024/PT.BDG

Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk, tempat kedudukan
The Bellagio Residence & Mall Jalan Kawasan Mega
Kuningan Barat Kav. E4 No. 3, Kelurahan Kuningan
Timur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, DKI
Jakarta dalam hal ini diwakili oleh Direktur Utama Lora
Melani Lowas Barak Rimba yang memberikan kuasa
kepada Dr. Maju Posko Simbolon, S.H.,M.H Dkk Para
Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum
HPS Lawyers, beralamat di Gedung Yarnati, R-410 dan
R-403, Jalan Proklamasi, No. 44, Menteng, Jakarta
Pusat, 10320 berdasarkan surat kuasa khusus Nomor
078/SK-HPS/PS/X/2024 tanggal 21 Oktober 2024,
sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT;

Lawan:

ZULFIKRI AGUS, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan
Swasta, beralamat di Jalan Mangga Kav. 207, Blok A
RT 002/RW 006, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere,
Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan
kuasa kepada Dr. Agus Imanuddin, S.H., M. Si., Dkk
Para Advokat dan Asisten Advokat dari Kantor Hukum
Alammudin & co Lawyers (ANC Lawyers) beralamat di
Jl. Asia Afrika No. 81 Grand Hotel Preanger, Braga,
Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Jawa
Barat, 40112, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal

Halaman 1 dari 20 halaman putusan Nomor 752/PDT/2024/PT BDG



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

11 November 2024, sebagai TERBANDING I semula
TERGUGAT I;

R. SITI SARASWATI, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan
Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jalan Delima
No. 245 Blok A RT 001/RW 006, Kelurahan Cinere,
Kecamatan Cinere, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal
ini memberikan kuasa kepada Yohannes P. Siburian,
S.H., Dkk Para Advokat pada kantor Hukum Siburian &
Rekan beralamat di Jl. Tulodong Atas Nomor 10,
Senayan, Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan,
Propinsi DKI Jakarta, berdasarkan surat Kuasa Khusus
tanggal 6 November 2024, sebagai TERBANDING II
semula TERGUGAT II;

OLOPAN SIMATUPANG/ OTJE, Warga Negara Indonesia,
Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di
Jalan Mangga Kav. No. 215 Blok A RT 002/RW 006,
Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok,
Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada
Yohannes P. Siburian, S.H., Dkk Para Advokat pada
kantor Hukum Siburian & Rekan beralamat di Jl.
Tulodong Atas Nomor 10, Senayan, Kebayoran Baru,
Kota Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta,
berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 6 November
2024, sebagai TERBANDING III semula TERGUGAT
III;

ANAK AGUNG PUTU ERKA, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan
Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Ketimun No. 102
Blok A RT 003/RW 006, Kelurahan Cinere, Kecamatan
Cinere, Kota Depok, Jawa Barat dalam hal ini
memberikan kuasa kepada Yohannes P. Siburian, S.H.,
Dkk Para Advokat pada kantor Hukum Siburian &

Halaman 2 dari 20 halaman putusan Nomor 752/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekan beralamat di Jl. Tulodong Atas Nomor 10, Senayan, Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2024, sebagai TERBANDING IV semula TERGUGAT IV;

RACHMADI SURYA WARDANA, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Terong No. 160 Blok A RT 004/RW 006, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yohannes P. Siburian, S.H., Dkk Para Advokat pada kantor Hukum Siburian & Rekan beralamat di Jl. Tulodong Atas Nomor 10, Senayan, Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2024, sebagai TERBANDING V semula TERGUGAT V;

MARDJOKO SULISTYONO, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Sukun Kav. 10-A Blok A RT 005/RW 006, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yohannes P. Siburian, S.H., Dkk Para Advokat pada kantor Hukum Siburian & Rekan beralamat di Jl. Tulodong Atas Nomor 10, Senayan, Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2024, sebagai TERBANDING VII semula TERGUGAT VI;

NURJANNAH, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jalan Manggis Raya No. 331 Blok A RT 006/RW 006, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, Jawa Barat dalam hal

Halaman 3 dari 20 halaman putusan Nomor 752/PDT/2024/PT BDG



ini memberikan kuasa kepada Yohannes P. Siburian, S.H., Dkk Para Advokat pada kantor Hukum Siburian & Rekan beralamat di Jl. Tulodong Atas Nomor 10, Senayan, Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2024, sebagai TERBANDING VII semula TERGUGAT VII;

ARIS SUTOTO, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pensiunan, beralamat di Jalan Apel Kav. 345 Blok A, RT 007/RW 006, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yohannes P. Siburian, S.H., Dkk Para Advokat pada kantor Hukum Siburian & Rekan beralamat di Jl. Tulodong Atas Nomor 10, Senayan, Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2024, sebagai TERBANDING VIII semula TERGUGAT VIII;

TONNY CAHYADI, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Delima Kav. 262 A Blok A RT 001/RW 006, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yohannes P. Siburian, S.H., Dkk Para Advokat pada kantor Hukum Siburian & Rekan beralamat di Jl. Tulodong Atas Nomor 10, Senayan, Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2024, sebagai TERBANDING IX semula TERGUGAT IX;

HERU PRASETYO KASIDI, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Jalan Apel No. 355

Halaman 4 dari 20 halaman putusan Nomor 752/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok A, Kelurahan Pangkalan Jati, Kecamatan Cinere, Kota Depok, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yohannes P. Siburian, S.H., Dkk Para Advokat pada kantor Hukum Siburian & Rekan beralamat di Jl. Tulodong Atas Nomor 10, Senayan, Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2024, sebagai TERBANDING X semula TERGUGAT X;

Selanjutnya TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT X disebut sebagai PARA TERGUGAT;

BADAN KEUANGAN DAERAH DEPOK, berkedudukan di Kantor Badan Keuangan Daerah Kota Depok, Jl. Margonda Raya, No. 54, Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat 16431, dalam hal ini diwakili oleh Endra, S. STP, S.H., M. Kesos, Dkk, Tim Penyelenggaraan Litigasi Kota Depok, yang berkantor di bagian Hukum pada Sekretariat Daerah Kota Depok, Jl. Margonda Raya No. 54 Kota Depok, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2024, dan Surat Tugas Nomor 800/07/SP/Huk tanggal 18 Januari 2024, sebagai TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Tinggi Tersebut

Telah Membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Nomor 752/PDT/2023/PT.BDG Tanggal 21 November 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat Banding;
2. Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Nomor 752/PDT/2023/PT.BDG Tanggal 21 November 2024 tentang penunjukan Panitera Pengganti

Halaman 5 dari 20 halaman putusan Nomor 752/PDT/2024/PT BDG



untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut;

3. Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 727/PDT/2024/PT BDG tanggal 12 November 2024 tentang hari sidang perkara ini;
4. Berkas perkara berikut surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 12 /Pdt.G/2024/PN Dpk tanggal 15 Oktober 2024;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Dpk, Tanggal 15 Oktober 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat II sampai dengan Tergugat X;

Dalam pokok perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.251.000,00 (tiga juta dua ratus lima puluh satu ribu Rupiah)

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Depok diucapkan pada tanggal 15 Oktober 2024 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat secara elektronik, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Depok pada hari itu juga, terhadap Putusan Tersebut Kuasa Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Banding Online Nomor 52/SRT.PDT.BDG.ONLINE/2024/PN Dpk Jo Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Dpk tanggal 25 Oktober 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok, permohonan tersebut disertai dengan memori banding tertanggal 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2024 yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Depok;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah disampaikan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 30 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah disampaikan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat, diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 4 November 2024;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Terbanding II-X semula Para Tergugat II-X telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 8 November 2024 secara elektronik, melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Depok dan Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 11 November 2024 secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Depok;

Menimbang, bahwa kontra memori banding dari Kuasa Hukum Para Terbanding II-X semula Tergugat II-X, kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat tersebut telah disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat, diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 11 November 2024;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage), yang disampaikan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Depok, masing-masing pada tanggal 15 November 2024 sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Halaman 7 dari 20 halaman putusan Nomor 752/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-

undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk memutus pada pokoknya sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menerima seluruh Permohonan Banding dan Memori Banding dari Pemohon Banding/dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Dpk tanggal 15 Oktober 2024 yang dimohonkan Banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Para Termohon Banding/Para Tergugat dan Turut Termohon Banding/Turut Termohon untuk seluruhnya;

DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan permohonan Provisi Pemohon Banding/ Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum dan memerintahkan Para Termohon Banding/ Para Tergugat untuk tidak menghalang-halangi serta memberikan akses jalan kepada Pemohon Banding/ Penggugat sehubungan dengan Pembangunan Perumahan Cinere Golf Residence oleh Pemohon Banding/ Penggugat tersebut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan PemohonBanding/Penggugat untuk seluruhnya:

Halaman 8 dari 20 halaman putusan Nomor 752/PDT/2024/PT BDG



2. Menyatakan Para Termohon Banding/Para Tergugat terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad) terhadap Pemohon Banding/Penggugat;
3. Menyatakan Pemohon Banding/Penggugat berhak untuk melakukan pembangunan jembatan di atas Kali Grogol dalam Perumahan CGR milik Pemohon Banding/Penggugat;
4. Menghukum Para Termohon Banding/Para Tergugat untuk membuka dan memberikan akses jalan yang berada di dalam kompleks Perumahan Blok A Cinere Estate kepada Pemohon Banding/Penggugat;
5. Menghukum Para Termohon Banding/Para Tergugat untuk secara tanggungrenteng mengganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum kepada Pemohon Banding/Penggugat seluruhnya sebesar Rp.104.264.745.761,- (seratus empat miliar dua ratus enam puluh empat juta tujuh ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus enam puluh satu Rupiah), dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil:

Sebesar Rp.54.264.745.761,- (lima puluh empat miliar dua ratus enam puluh empat juta tujuh ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus enam puluh satu Rupiah).
 - b. Kerugian Immateriil:

Sebesar Rp.50.000.000.000,- (lima puluh miliar Rupiah)
6. Menghukum Para Termohon Banding/Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya apabila Para Termohon Banding/Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini, terhitung mulai sejak tanggal putusan berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) sampai dengan Para Termohon Banding/Para Tergugat melunasi dan membayar seluruh jumlah kerugian materiil dan immaterial kepada Pemohon Banding/Penggugat;

Halaman 9 dari 20 halaman putusan Nomor 752/PDT/2024/PT BDG



7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap seluruh harta benda milik Para Termohon Banding/Para Tergugat yang akan dimohonkan kemudian dalam permohonan tersendiri;
8. Menghukum Para Termohon Banding/Para Tergugat secara tanggungrenteng membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Subsider:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakimj Pemeriksa Perkara a quo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa hal-hal selengkapny yang dikemukakan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, telah terurai didalam Memori Banding (terlampir sebagai berkas perkara) merupakan bagian tidak terpisah dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Para Terbanding II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX dan X semula Para Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX dan X didalam Kontra Memori Bandingnya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menerima dalil-dalil TERMOHON BANDING II s/d TERMOHON BANDING X untuk seluruhnya;
2. Menolak dali-dalil Permohonan Banding yang disampaikan oleh PEMOHON BANDING untuk seluruhnya;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Depopk Nomor: 12/ Pdt.G/ 2024/ PN.Dpk, tertanggal 15 Oktober 2024;
4. Membebaskan biaya perkara kepada PEMOHON BANDING;

Menimbang, bahwa hal-hal selengkapny yang dikemukakan oleh Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Tergugat, telah terurai didalam Kontra Memori Banding (terlampir sebagai berkas perkara) merupakan bagian tidak terpisah dari putusan ini ;

Halaman 10 dari 20 halaman putusan Nomor 752/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Turut Terbanding semula Turut Tergugat didalam Kontra Memori Bandingnya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus pada pokoknya sebagai berikut :

MENGADILI:

Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 12/ Pdt.G / 2024 /PN.Dpk pada tanggal 15 Oktober 2024.

MENGADILI SENDIRI:

I. Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard); dan
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dalil-dalil Turut Tergugat;
2. Menolak gugatan Penggugat; dan
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul untuk keseluruhan.

Menimbang, bahwa hal-hal selengkapnya yang dikemukakan oleh Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat, telah terurai didalam Kontra Memori Bandingnya (terlampir sebagai berkas perkara);

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Terbanding I semula Tergugat I didalam Kontra Memori Bandingnya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Terbanding I (semula Tergugat I) untuk seluruhnya;

Halaman 11 dari 20 halaman putusan Nomor 752/PDT/2024/PT BDG



2. Menyatakan banding Pemohon Banding (semula Penggugat) ditolak atau tidak dapat diterima;
3. Menghukum Pemohon Banding (semula Penggugat) untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Pemohon Banding (semula Penggugat) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat tidak terbukti telah melakukan Perbuatan melawan Hukum terhadap Pemohon Banding (semula Penggugat);
3. Menyatakan bahwa Pemohon Banding (semula Penggugat) tidak terbukti mengalami kerugian apapun, baik materiil maupun immaterial dalam perkara a quo;
4. Menyatakan sita jaminan terhadap seluruh harta benda milik Para Tergugat tidak dapat dilakukan, tidak sah dan berharga;
5. Menghukum Pemohon Banding (semula Penggugat) untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Banding Pemeriksa Perkara a quo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa hal-hal selengkapnya yang dikemukakan oleh Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I, telah terurai didalam Kontra Memori Bandingnya (terlampir sebagai berkas perkara);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Dpk tanggal 15 Oktober 2024, memori banding dari Pembanding semula Penggugat, kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I, kontra memori banding Para Terbanding II-X semula Para Tergugat II-X dan kontra memori banding dari Turut Terbanding semula Turut Tergugat, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

Halaman 12 dari 20 halaman putusan Nomor 752/PDT/2024/PT BDG



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dengan cermat Putusan Pengadilan Negeri Depok No.12/Pdt.G/2024/PN Dpk tanggal 15 Oktober 2024, Majelis Hakim Tinggi Bandung tidak sependapat dengan putusan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama mengenai diterimanya eksepsi dari Tergugat II sampai dengan Tergugat X bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena didalam Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juli 2022 yang ditandatangani oleh Kuasa Hukum dari NHP Law Firm dan Para Tergugat dimana di dalam Surat Kuasa Khusus tersebut Para Tergugat menandatangani Surat Kuasa Khusus tersebut dalam kapasitas sebagai perwakilan dari warga RW.006 sehingga dengan demikian jelaslah warga RW.006 Perumahan Cinere Estate Blok A tidak perlu lagi diikutsertakan dalam gugatan sehingga oleh karenanya maka eksepsi dari Tergugat II sampai dengan Tergugat X tentang gugatan Penggugat kurang pihak haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi-eksepsi lain selain tentang gugatan kurang pihak Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dan oleh karenanya maka seluruh eksepsi dari Tergugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi-eksepsi dari Para Tergugat dinyatakan tidak dapat diterima maka selanjutnya Majelis Hakim Tinggi Bandung akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa pokok permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah berawal dari adanya rencana Penggugat selaku perusahaan pengembang untuk membangun perumahan Cinere Golf Residence atau CGR dilahan milik Penggugat yang berlokasi di Blok A Cinere Estate Kelurahan Cinere dan Kelurahan Pangkalan Jati seluas 1,6 Hektar yang sama-sama masuk dalam Wilayah Kecamatan Cinere akan tetapi rencana pembangunan perumahan tersebut dihalangi oleh warga RW.006 Perumahan

Halaman 13 dari 20 halaman putusan Nomor 752/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cinere Estate karena adanya pembangunan jembatan yang akan menghubungkan Blok A Cinere Estate dengan wilayah Kelurahan Pangkalan Jati;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab antara Penggugat dan Para Tergugat maka tidak dibantah dan dengan sendirinya telah menjadi fakta hukum bahwa Penggugat adalah Perusahaan (developer) yang telah memiliki lahan seluas kurang lebih 70 hektar di kawasan Kecamatan Cinere dan sekitarnya dan sebagian telah dibangun menjadi perumahan sejak tahun 1979 dan saat ini Penggugat hendak membangun perumahan Cinere Golf Residence di tanah milik Penggugat yang 20% terletak di wilayah Blok A Cinere Estate sedangkan 80% terletak di wilayah Kelurahan Pangkalan Jati dan untuk pembangunan di Wilayah Pangkalan Jati haruslah dibangun jembatan akan tetapi rencana pembangunan perumahan Cinere Golf Residence mendapat halangan dari warga Blok A Cinere Estate;

Menimbang, bahwa akibat dihalang-halangi oleh Para Tergugat maka rencana pembangunan Perumahan Cinere Golf Residence menjadi terhambat sedangkan Penggugat telah mulai memasarkan Perumahan Cinere Golf Residence dan bahkan beberapa unit sudah terjual dan konsumen telah membayar uang muka namun karena dihalang-halangi oleh Para Tergugat maka Penggugat selaku perusahaan pengembang telah mengalami kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil sehingga dengan demikian Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Para Tergugat telah membantah dengan dalil bahwa tidak ada satu peraturan hukum pun dilanggar oleh Para Tergugat karena penolakan pembangunan Perumahan Cinere Golf Residence justru dilakukan oleh sebagian besar warga RW.006 Blok A Cinere dengan alasan keamanan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang ditandai dengan bukti P-1 sampai dengan bukti P-76 dan 3 (tiga) orang saksi sedangkan Para Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti T1-1 sampai dengan

Halaman 14 dari 20 halaman putusan Nomor 752/PDT/2024/PT BDG



TI-7 dan bukti TII sampai dengan X-1 sampai dengan bukti TII sampai dengan X-262 dan Para Tergugat juga telah mengajukan 5 (lima) orang saksi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca berkas perkara baik jawab menjawab antara Penggugat dan Para Tergugat serta memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menarik suatu benang merah yaitu adanya rencana pembangunan perumahan Cinere Golf Residence diatas lahan milik Penggugat dimana 20% berlokasi di RW.006 Blok A Cinere Estate sedangkan 80% berlokasi di Kelurahan Pangkalan Jati sehingga untuk menyambung 2 (dua) lokasi rencana perumahan tersebut haruslah dibangun sebuah jembatan akan tetapi rencana pembangunan perumahan tersebut dihalang-halangi oleh pihak Para Tergugat sehingga dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan apakah perbuatan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat atau tidak;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah didalilkan oleh Penggugat di dalam gugatannya bahwa Penggugat adalah pemegang hak untuk pengembangan wilayah Cinere yang menurut keterangan saksi Penggugat yang bernama Desi Yuliana di depan persidangan menerangkan bahwa Penggugat mempunyai kurang lebih 70 hektar tanah di wilayah Cinere dan sekitarnya, tanah mana diperoleh dari perusahaan pengembang yang bangkrut dan dari tanah-tanah tersebut sebagian besar telah dibangun menjadi perumahan termasuk Perumahan Cinere Estate;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2, P-4, P-5 dan P-6 menunjukan bahwa Penggugat telah menyusun perencanaan untuk pembangunan perumahan Cinere Golf Residence berdasarkan alas hak yang ada, site plane Cluster, aksonometri Cluster Cinere Golf Residence serta sirkulasi One Gate System Cluster Cinere Golf Residence, kemudian seiring dengan perencanaan pembangunan tersebut, Penggugat telah melakukan upaya-upaya awal sebagaimana bukti P-10, P-11, P-12, P-14 yaitu berupa kesediaan Penggugat untuk menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial atau penawaran bantuan uang tunai untuk membangun fasilitas sosial maupun

Halaman 15 dari 20 halaman putusan Nomor 752/PDT/2024/PT BDG



fasilitas umum dan juga melakukan pertemuan dengan pihak Tergugat dan sekaligus juga mengirimkan surat ijin memakai jalan untuk kendaraan proyek;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-16, P-17, bukti P-18. P-20, P-21, P-22 dan P-23 menunjukkan bahwa pihak Penggugat dan pihak Tergugat telah beberapa kali mengadakan pertemuan untuk bermusyawarah namun tidak pernah ada titik temu dan berdasarkan bukti P-19 menunjukkan bahwa pihak Tergugat telah menolak adanya pembangunan perumahan di Cinere Estate Blok A atau wilayah RW.006 dan penolakan mana telah didukung dengan bukti TII-X : 1 sampai dengan 150, bukti TII-X:50 sampai dengan 100, bukti TII-X:101 sampai dengan 150, bukti TII-X sampai dengan 200 dengan bukti TII-X:201 sampai dengan 262 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi dari Tergugat I, Tergugat II sampai dengan Tergugat X yang bernama Ahmad Rifqi, Tondi S, Parbadi, Pratama Girinda Wirawan dan HR Ika Karmadi pada pokoknya menyatakan bahwa penyebab warga menolak adanya pembangunan jembatan penghubung antara RW.06 Cinere Estate dengan Kelurahan Pangkalan Jati disebabkan karena kekhawatiran mengenai ancaman keamanan apabila ada jembatan penghubung;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dalil-dalil dari Penggugat dan Para Tergugat serta memperhatikan pula bukti pendukung dari masing-masing pihak baik bukti surat maupun bukti saksi maka selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan apakah telah terbukti Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari bukti-bukti dari kedua belah pihak baik dari bukti-bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan dipersidangan maka Majelis dapat menyimpulkan bahwa penyebab utama Para Tergugat menolak adanya pembangunan perumahan Cinere Golf Residence dan jembatan penghubung adalah masalah keamanan dalam arti bahwa apabila dibangun jembatan penghubung antara RW.06 Cinere Estate dengan Kelurahan Pangkalan Jati maka kondusivitas keamanan di RW.06 Cinere Estate akan mengalami gangguan;

Halaman 16 dari 20 halaman putusan Nomor 752/PDT/2024/PT BDG



Menimbang, bahwa keamanan adalah suatu keadaan yang sifatnya tidak statis tetapi bersifat dinamis sesuai dengan situasi dan kondisi pendukungnya sehingga dapat dikatakan bahwa keamanan dapat diciptakan secara preemtif dan preventif;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2, bukti P-4, bukti P-5 dan bukti P-6 dan dihubungkan dengan keterangan saksi dari Penggugat Desi Yuliana menyatakan bahwa sejak dibuat siteplan pembangunan perumahan Cinere Golf Residence memang akan menerapkan One Gate System dengan maksud bahwa setiap lalu lintas orang atau kendaraan harus melalui satu pintu sehingga penjagaan keamanan dapat dilakukan secara maksimal dan bahwa lahan untuk pembangunan perumahan Cinere Golf Residence tersebut terdapat sungai sehingga pembangunan jembatan juga merupakan rencana sejak dulu;

Menimbang, bahwa adapun dalil para Tergugat sama sekali tidak didukung dengan landasan yuridis namun semata-mata hanya berdasarkan alasan keamanan sedangkan keamanan bukanlah suatu keadaan yang tidak bisa diperbaiki atau diciptakan, apalagi Penggugat telah membuat perencanaan secara matang sebagaimana telah diuraikan diatas sehingga factor keamanan yang di jadikan Para Tergugat untuk menolak pembangunan perumahan Cinere Golf Residence termasuk pembangunan jembatan penghubung adalah tidak berdasar dan berlebihan sehingga oleh karenanya maka alasan keamanan tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa akibat dihalang-halangi oleh Para Tergugat, pembangunan perumahan Cinere Golf Residence menjadi terhambat sedangkan dari 100 unit rumah yang akan dibangun, telah terjual sebanyak 75% namun akibat permasalahan keterlambatan pembangunan yang terus berlarut-larut maka berdasarkan bukti P-43 sampai dengan bukti P-67 para pembeli telah mengakhiri perjanjian jual belinya dan berdasarkan bukti P-68 sampai dengan bukti P-76 Penggugat telah mendapatkan teguran dari para konsumen yang telah membeli rumah, sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian materiil maupun immaterial bagi Penggugat;

Halaman 17 dari 20 halaman putusan Nomor 752/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai kerugian materiil yang dimohonkan oleh Penggugat maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengacu bukti P-43 yaitu bukti tentang pembatalan pembelian rumah sedangkan transaksi sudah dilakukan yaitu sebesar Rp.20.849.382.721,50 (dua puluh milyar delapan ratus empat puluh Sembilan juta tiga ratus delapan puluh dua ribu Rupiah 50 sen);

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan ganti rugi immaterial dari Penggugat Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan bahwa Penggugat adalah sebuah perusahaan pengembang (Developer) yang sudah memiliki nama dan reputasi yang cukup baik dan telah cukup dikenal oleh masyarakat maka dengan tidak dapat diselesaikannya rumah-rumah yang telah dipesan dan dibeli oleh para konsumen maka hal ini tentu akan menurunkan reputasi dan nama baik dari Penggugat dan jumlah yang layak dan memenuhi rasa keadilan untuk dikabulkan adalah sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar Rupiah);

Mengenai tuntutan uang paksa dari Penggugat maka jumlah Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) adalah jumlah yang layak dijatuhkan kepada Para Tergugat setiap hari apabila lalai menjalankan isi putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai permohonan sita jaminan oleh karena dalam perkara ini tidak pernah dilakukan sita jaminan maka permohonan sita jaminan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini maka haruslah dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Penggugat haruslah dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 12/Pdt.G/2024/PN.Dpk tanggal 15 Oktober 2024 haruslah dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat Banding

Halaman 18 dari 20 halaman putusan Nomor 752/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana diuraikan dibawah ini:

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura, *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Depok tanggal 15 Oktober 2024;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan seluruh eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II-X tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Terbanding semula Para Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Pembanding semula Penggugat;
3. Menyatakan Pembanding semula Penggugat berhak untuk melakukan pembangunan jembatan di atas Kali Grogol dalam Perumahan Cinere Golf Residence (CGR) milik Pembanding semula Penggugat;
4. Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat untuk membuka dan memberi akses jalan yang berada di dalam Komplek Perumahan Blok A Cinere Estate kepada Pembanding

Halaman 19 dari 20 halaman putusan Nomor 752/PDT/2024/PT BDG



semula Penggugat;

5. Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Pembanding semula Penggugat sebesar Rp.40.849.382.721,50 (empat puluh milyar delapan ratus empat puluh Sembilan juta tiga ratus delapan puluh dua ribu tujuh ratus dua puluh satu Rupiah lima puluh Sen)
6. Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Para Terbanding semula Para Tergugat melaksanakan isi putusan terhitung sejak tanggal putusan berkekuatan hukum tetap sampai dengan Para Tergugat melunasi dan membayar seluruh jumlah kerugian materiil dan immaterial kepada Pembanding semula Penggugat;
7. Menolak gugatan Penggugat selebihnya.

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Kamis tanggal 5 Desember 2024, yang terdiri dari Made Sutrisna, S.H.,M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Jesayas Tarigan, S.H., M.Hum, dan Mula Pangaribuan, S.H.,M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 12 Desember 2024 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh para Hakim Anggota dengan dihadiri oleh Erna Rosmawati, S.H.,M.H Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Depok pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Halaman 20 dari 20 halaman putusan Nomor 752/PDT/2024/PT BDG



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

Jesayas Tarigan, S.H., M.Hum.

Made Sutrisna, S.H, M.Hum.

Mula Pangaribuan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Erna Rosmawati, S.H.,M.H.

Perincian biaya :

1. Meterai Rp. 10.000,00
2. Redaksi putusanRp. 10.000,00
3. ProsesRp. 130.000,00 +

Jumlah..... Rp.150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 21 dari 20 halaman putusan Nomor 752/PDT/2024/PT BDG