



**PUTUSAN**  
**Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Cbi**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Ivan Pranata Qq. PT Berkas Properti Jabar**, berkedudukan di Jakarta Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada KUSNADI, SH.,MH, YOHANES MAHATMA PAMBUDIANTO, SH, ARIF TRIONO, SH, FITRIA NURLAILI, SH.,MH para Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum Y & Law Office beralamat di Gg Duren Rt. 05 Rw. 03 Desa Tamansari, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Desember 2020 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No. 196/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15 Februari 2021 sebagai ..... **Penggugat** ;

Lawan:

1. **Turmudji**, bertempat tinggal di Ketua Rukun Warga 008, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, Kel. Pabuaran, Cibinong, Kabupaten. Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberi kuasa kepada PANARDAN, SH, SARIPIN, SH, SURYADI, SH, SITI KURNIA PUSPITA, SH, YUDHA ADHI OETOMO, SH.,MH.,C.L.A kesemuanya adalah Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor “ LBH Hade Indonesia Raya Bogor “ beralamat di Jl. H. Encep No. 73 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No. 193/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15 Februari 2021 sebagai ..... **Tergugat I**;
2. **Ujang Dayati**, bertempat tinggal di Ketua RT.007/RW.008, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat., Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat , dalam hal ini memberi kuasa kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PANARDAN, SH, SARIPIN, SH, SURYADI, SH, SITI KURNIA PUSPITA, SH, YUDHA ADHI OETOMO, SH.,MH.,C.L.A kesemuanya adalah Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor “ LBH Hade Indonesia Raya Bogor “ beralamat di Jl. H. Encep No. 73 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No. 193/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15 Februari 2021 sebagai ..... **Tergugat II;**

3. **Sujiman**, bertempat tinggal di RT.03/RW.08, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat., Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberi kuasa kepada PANARDAN, SH, SARIPIN, SH, SURYADI, SH, SITI KURNIA PUSPITA, SH, YUDHA ADHI OETOMO, SH.,MH.,C.L.A kesemuanya adalah Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor “ LBH Hade Indonesia Raya Bogor “ beralamat di Jl. H. Encep No. 73 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No. 193/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15 Februari 2021 , sebagai .....  
..... **Tergugat III;**

4. **Karma Wendy**, bertempat tinggal di RW.08, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat., Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberi kuasa kepada PANARDAN, SH, SARIPIN, SH, SURYADI, SH, SITI KURNIA PUSPITA, SH, YUDHA ADHI OETOMO, SH.,MH.,C.L.A kesemuanya adalah Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor “ LBH Hade Indonesia Raya Bogor “ beralamat di Jl. H. Encep No. 73 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2021 yang telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong  
dibawah register No. 193/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15  
Februari 2021 , sebagai .....

## Tergugat IV;

5. **Sri Hutomo**, bertempat tinggal di RT.01/RW.08, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat., Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberi kuasa kepada PANARDAN, SH, SARIPIN, SH, SURYADI, SH, SITI KURNIA PUSPITA, SH, YUDHA ADHI OETOMO, SH.,MH.,C.L.A kesemuanya adalah Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor “ LBH Hade Indonesia Raya Bogor “ beralamat di Jl. H. Encep No. 73 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No. 193/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15 Februari 2021 , sebagai .....

## Tergugat V;

6. **P Siregar**, bertempat tinggal di RT.02/RW.08, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat., Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberi kuasa kepada PANARDAN, SH, SARIPIN, SH, SURYADI, SH, SITI KURNIA PUSPITA, SH, YUDHA ADHI OETOMO, SH.,MH.,C.L.A kesemuanya adalah Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor “ LBH Hade Indonesia Raya Bogor “ beralamat di Jl. H. Encep No. 73 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No. 193/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15 Februari 2021 , sebagai .....

## ..... Tergugat VI;

7. **Supadi**, bertempat tinggal di RT.02/RW.08, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat., Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam

### 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)



hal ini memberi kuasa kepada PANARDAN, SH, SARIPIN, SH, SURYADI, SH, SITI KURNIA PUSPITA, SH, YUDHA ADHI OETOMO, SH.,MH.,C.L.A kesemuanya adalah Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor " LBH Hade Indonesia Raya Bogor " beralamat di Jl. H. Encep No. 73 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No. 193/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15 Februari 2021 , sebagai .....

..... **Tergugat VII;**

8. **Mundari**, bertempat tinggal di RT.01/RW.08, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat., Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberi kuasa kepada PANARDAN, SH, SARIPIN, SH, SURYADI, SH, SITI KURNIA PUSPITA, SH, YUDHA ADHI OETOMO, SH.,MH.,C.L.A kesemuanya adalah Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor " LBH Hade Indonesia Raya Bogor " beralamat di Jl. H. Encep No. 73 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No. 193/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15 Februari 2021 , sebagai .....

..... **Tergugat VIII;**

9. **Suwandi**, bertempat tinggal di RT.01/RW.08, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat., Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberi kuasa kepada PANARDAN, SH, SARIPIN, SH, SURYADI, SH, SITI KURNIA PUSPITA, SH, YUDHA ADHI OETOMO, SH.,MH.,C.L.A kesemuanya adalah Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor " LBH Hade Indonesia Raya Bogor " beralamat di Jl. H. Encep No. 73 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, berdasarkan



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

surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No. 193/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15 Februari 2021 , sebagai ..

..... **Tergugat IX;**

10. **Sarkosih**, bertempat tinggal di RT.07/RW.08, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat., Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberi kuasa kepada PANARDAN, SH, SARIPIN, SH, SURYADI, SH, SITI KURNIA PUSPITA, SH, YUDHA ADHI OETOMO, SH.,MH.,C.L.A kesemuanya adalah Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor “ LBH Hade Indonesia Raya Bogor “ beralamat di Jl. H. Encep No. 73 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No. 193/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15 Februari 2021 , sebagai ..

..... **Tergugat X;**

11. **Benny Iqbal**, bertempat tinggal di RT.07/RW.08, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat., Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab. Bogor, dalam hal ini memberi kuasa kepada PANARDAN, SH, SARIPIN, SH, SURYADI, SH, SITI KURNIA PUSPITA, SH, YUDHA ADHI OETOMO, SH.,MH.,C.L.A kesemuanya adalah Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor “ LBH Hade Indonesia Raya Bogor “ beralamat di Jl. H. Encep No. 73 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No. 193/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15 Februari 2021 Jawa Barat, sebagai ..

**Tergugat XI;**

12. **Poernomo**, bertempat tinggal di RT.01/RW.08, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberi kuasa kepada PANARDAN, SH, SARIPIN, SH, SURYADI, SH, SITI KURNIA PUSPITA, SH, YUDHA ADHI OETOMO, SH.,MH.,C.L.A kesemuanya adalah Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor " LBH Hade Indonesia Raya Bogor " beralamat di Jl. H. Encep No. 73 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No. 193/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15 Februari 2021, sebagai .....

## Tergugat XII;

13. **Maming R**, bertempat tinggal di RT.01/RW.08, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat., Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberi kuasa kepada PANARDAN, SH, SARIPIN, SH, SURYADI, SH, SITI KURNIA PUSPITA, SH, YUDHA ADHI OETOMO, SH.,MH.,C.L.A kesemuanya adalah Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor " LBH Hade Indonesia Raya Bogor " beralamat di Jl. H. Encep No. 73 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No. 193/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15 Februari 2021, sebagai .....

## Tergugat XIII;

14. **Solih**, bertempat tinggal di RT.05/08, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat., Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberi kuasa kepada PANARDAN, SH, SARIPIN, SH, SURYADI, SH, SITI KURNIA PUSPITA, SH, YUDHA ADHI OETOMO, SH.,MH.,C.L.A kesemuanya adalah Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor " LBH Hade Indonesia Raya Bogor " beralamat di Jl. H. Encep No. 73 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bogor Barat Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No. 193/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15 Februari 2021 , sebagai .....

## Tergugat XIV;

15. **Suwandi**, bertempat tinggal Rt. 06 Rw. 08 Kelurahan Pabuaran Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat., Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberi kuasa kepada PANARDAN, SH, SARIPIN, SH, SURYADI, SH, SITI KURNIA PUSPITA, SH, YUDHA ADHI OETOMO, SH.,MH.,C.L.A kesemuanya adalah Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor “ LBH Hade Indonesia Raya Bogor “ beralamat di Jl. H. Encep No. 73 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No. 193/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15 Februari 2021 , sebagai

## Tergugat XIV;

16. **H Jupriyadi**, bertempat tinggal di RT.03/RW.08, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat., Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberi kuasa kepada PANARDAN, SH, SARIPIN, SH, SURYADI, SH, SITI KURNIA PUSPITA, SH, YUDHA ADHI OETOMO, SH.,MH.,C.L.A kesemuanya adalah Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor “ LBH Hade Indonesia Raya Bogor “ beralamat di Jl. H. Encep No. 73 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No. 193/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15 Februari 2021 , sebagai

## Tergugat XVI;

### 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)



17. **Didi S**, bertempat tinggal di RT.06/RW.08, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat., Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberi kuasa kepada PANARDAN, SH, SARIPIN, SH, SURYADI, SH, SITI KURNIA PUSPITA, SH, YUDHA ADHI OETOMO, SH.,MH.,C.L.A kesemuanya adalah Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor “ LBH Hade Indonesia Raya Bogor “ beralamat di Jl. H. Encep No. 73 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No. 193/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15 Februari 2021 , sebagai .....

**Tergugat XVII;**

18. **Robinson**, bertempat tinggal di RT.06/RW.08, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat., Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberi kuasa kepada PANARDAN, SH, SARIPIN, SH, SURYADI, SH, SITI KURNIA PUSPITA, SH, YUDHA ADHI OETOMO, SH.,MH.,C.L.A kesemuanya adalah Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor “ LBH Hade Indonesia Raya Bogor “ beralamat di Jl. H. Encep No. 73 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No. 193/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15 Februari 2021 , sebagai .....

**Tergugat XVIII;**

19. **Sudiyanto**, bertempat tinggal di RT.01/RW.08, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat., Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberi kuasa kepada PANARDAN, SH, SARIPIN, SH, SURYADI, SH, SITI KURNIA PUSPITA, SH, YUDHA ADHI OETOMO, SH.,MH.,C.L.A kesemuanya adalah Advokat / Penasehat Hukum pada





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor “ LBH Hade Indonesia Raya Bogor “ beralamat di  
Jl. H. Encep No. 73 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Cilendek  
Timur, Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, berdasarkan  
surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2021 yang telah  
di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong  
dibawah register No. 193/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15  
Februari 2021 , sebagai .....

..... **Tergugat XIX;**

20. **Bernard**, bertempat tinggal di RT.01/RW.08, Kelurahan Pabuaran,  
Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.,  
Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam  
hal ini memberi kuasa kepada PANARDAN, SH,  
SARIPIN, SH, SURYADI, SH, SITI KURNIA PUSPITA,  
SH, YUDHA ADHI OETOMO, SH.,MH.,C.L.A  
kesemuanya adalah Advokat / Penasehat Hukum pada  
Kantor “ LBH Hade Indonesia Raya Bogor “ beralamat di  
Jl. H. Encep No. 73 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Cilendek  
Timur, Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, berdasarkan  
surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2021 yang telah  
di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong  
dibawah register No. 193/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15  
Februari 2021 , sebagai .....

..... **Tergugat XX;**

21. **Suripno**, bertempat tinggal di RT.07/RW.08, Kelurahan Pabuaran,  
Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.,  
Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam  
hal ini memberi kuasa kepada PANARDAN, SH,  
SARIPIN, SH, SURYADI, SH, SITI KURNIA PUSPITA,  
SH, YUDHA ADHI OETOMO, SH.,MH.,C.L.A  
kesemuanya adalah Advokat / Penasehat Hukum pada  
Kantor “ LBH Hade Indonesia Raya Bogor “ beralamat di  
Jl. H. Encep No. 73 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Cilendek  
Timur, Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, berdasarkan  
surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2021 yang telah  
di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong  
dibawah register No. 193/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2021 , sebagai .....

..... **Tergugat XXI;**

22. **Rian Oky S**, bertempat tinggal di RT.01/RW.08, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat., Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberi kuasa kepada PANARDAN, SH, SARIPIN, SH, SURYADI, SH, SITI KURNIA PUSPITA, SH, YUDHA ADHI OETOMO, SH.,MH.,C.L.A kesemuanya adalah Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor “ LBH Hade Indonesia Raya Bogor “ beralamat di Jl. H. Encep No. 73 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No. 193/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15 Februari 2021 , sebagai .....

.....**Tergugat XXII;**

23. **Dodi Djonaedi**, bertempat tinggal di RT.04/08, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat., Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberi kuasa kepada PANARDAN, SH, SARIPIN, SH, SURYADI, SH, SITI KURNIA PUSPITA, SH, YUDHA ADHI OETOMO, SH.,MH.,C.L.A kesemuanya adalah Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor “ LBH Hade Indonesia Raya Bogor “ beralamat di Jl. H. Encep No. 73 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No. 193/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15 Februari 2021 , sebagai .....

**Tergugat XXIII;**

24. **Idham Khalid**, bertempat tinggal di RT.07/RW.08, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat., Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberi kuasa kepada PANARDAN, SH, SARIPIN, SH, SURYADI, SH, SITI KURNIA PUSPITA,



SH, YUDHA ADHI OETOMO, SH.,MH.,C.L.A  
kesemuanya adalah Advokat / Penasehat Hukum pada  
Kantor " LBH Hade Indonesia Raya Bogor " beralamat di  
Jl. H. Encep No. 73 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Cilendek  
Timur, Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, berdasarkan  
surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2021 yang telah  
di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong  
dibawah register No. 193/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15  
Februari 2021, sebagai .....

**Tergugat XXIV;**

25. **H Khoiri Faisyah**, bertempat tinggal di Ketua RT.001/RW.008,  
Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten  
Bogor, Jawa Barat., Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab.  
Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberi kuasa kepada  
PANARDAN, SH, SARIPIN, SH, SURYADI, SH, SITI  
KURNIA PUSPITA, SH, YUDHA ADHI OETOMO,  
SH.,MH.,C.L.A kesemuanya adalah Advokat / Penasehat  
Hukum pada Kantor " LBH Hade Indonesia Raya Bogor "  
beralamat di Jl. H. Encep No. 73 Rt. 003 Rw. 004  
Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat Kota  
Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10  
Februari 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No.  
193/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15 Februari 2021 ,  
sebagai ..... **Turut Tergugat I;**

26. **Kepala Kelurahan Pabuaran Cibinong, Kabupaten Bogor**,  
sebagai ..... **Turut**  
**Tergugat II;**

27. **Kepala Kecamatan Cibinon, Kabuapten Bogor**, sebagai  
..... **Turut Tergugat III;**

28. **Bupati Kabupaten Bogor**, dalam hal ini memberi kuasa kepada  
SUWANDA, SH.,MH, OKTAVIANSYAH DWI ANANDA,  
SH, VITA PUSPITASARI, SH.,MA, RIZKI UMI KALSUM,  
SH semua berdomisili di Kantor Pemerintah Kabuapten  
Bogor, Jalan Tegar Beriman, Kecamatan Cibinonh,  
Kabupaten Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus  
tanggal 26 Februari 2021 dan Surat Tugas tanggal 15



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

Februari 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No.  
293/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 02 Maret  
2021,sebagai .....**Turut  
Tergugat IV** ;.

29. **Kepala Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Pertanahan  
Kabupaten Bogor** dalam hal ini memberi kuasa kepada  
SUWANDA, SH.,MH, OKTAVIANSYAH DWI ANANDA,  
SH, VITA PUSPITASARI, SH.,MA, RIZKI UMI KALSUM,  
SH semua berdomisili di Kantor Pemerintah Kabuapten  
Bogor, Jalan Tegar Beriman, Kecamatan Cibinonh,  
Kabupaten Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus  
tanggal 11 Februari 2021 dan Surat Tugas tanggal 18  
Februari 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No.  
271/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 29 Februari 2021  
sebagai ..... **Turut Tergugat V;**.

29. **Kepala Dinas Perneranaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu  
Pintu, Kabupaten Bogor** dalam hal ini memberi kuasa  
kepada SUWANDA, SH.,MH, OKTAVIANSYAH DWI  
ANANDA, SH, VITA PUSPITASARI, SH.,MA, RIZKI UMI  
KALSUM, SH semua berdomisili di Kantor Pemerintah  
Kabuapten Bogor, Jalan Tegar Beriman, Kecamatan  
Cibinonh, Kabupaten Bogor, berdasarkan surat kuasa  
khusus tanggal 15 Februari 2021 yang telah di daftarkan  
di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah  
register No. 272/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 25 Februari  
2021 sebagai ..... **Turut Tergugat VI;**.

30. **Kepala Satuan Polisi Pamong Praja (Sat Pol PP) Kabuapten Bogor,**  
dalam hal ini memberi kuasa kepada SUWANDA,  
SH.,MH, OKTAVIANSYAH DWI ANANDA, SH, VITA  
PUSPITASARI, SH.,MA, RIZKI UMI KALSUM, SH Semua  
berdomisili di Kantor Pemerintah Kabuapten Bogor, Jalan  
Tegar Beriman, Kecamatan Cibinonh, Kabupaten Bogor,  
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Februari  
2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Cibinong dibawah register No.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

273/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 25 Februari 2021  
sebagai . **Turut Tergugat VII;**

31. **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor** dalam hal ini memberi kuasa kepada SRI DEWI MARLINA PUTRI, SH.,MH ATE SARAH, SH, LISKIMAN, SH, FARIZ INDRA MALIK, SH, ROBBY HARYANTO, SH, HENRY HUTABARAT, S.Pdi, AKRAM ZULKIFLI, SH Kesemuanya Aparatur Sipil Negara (ASN) dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai (PPNP) memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Jl. Tegar Beriman, Cibinong, Kabupaten Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09 Maret 2021 dan Surat Tugas tanggal 05 Maret 2021, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No. 345/SK.Pdt/2021/PN.Cbi tanggal 15 Maret 2021, sebagai  
..... **Turut Tergugat VIII ;**

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 25 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 29 Januari 2021 dalam Register Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa permasalahan yang terjadi antara PENGUGAT dan PARA TERGUGAT adalah terkait dengan tidak diberikannya ijin akses jalan terhadap tanah PENGUGAT yang terletak di RT.04/RW.11, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
2. Bahwa PENGUGAT adalah selaku pemilik sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5262/Pabuaran, seluas 4.603 m2 (empat ribu enam ratus tiga meter persegi), yang terletak di RT.04/RW.11, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, yang dibeli dari Ahli Waris H.MUTHOLIB;
3. Bahwa terkait jual beli tersebut telah dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 4, tertanggal 14 Januari 2019, yang dibuat dihadapan Wahyudi Budiana, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bogor, antara Para Ahli Waris Almarhum

Halaman 13 dari 47 Putusan Perdata No.36/Pdt.G/2021/PN Cbi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H.MUTHOLIB sebagai Pihak Pertama dengan PENGGUGAT sebagai Pihak Kedua;

4. Bahwa tujuan PENGGUGAT membeli tanah tersebut adalah untuk dibangun Perumahan dengan sistem cluster sesuai dengan bidang keahlian PENGGUGAT sebagai perusahaan yang bergerak dibidang pengembang;
5. Bahwa pada tanggal 13 Oktober 2018, PENGGUGAT telah mengajukan permohonan kepada warga yang berdekatan dengan tanah yang mana akan dibangun perumahan tersebut untuk mengajukan ijin gangguan terhadap pembangunan yang akan dilakukan;
6. Bahwa tanah yang akan dilakukan pembangunan tersebut meliputi 2 (dua) wilayah yang mana untuk akses jalan berdampingan dengan wilayah RT.01, RT.07/RW.08 dan akses lahan berdampingan dengan RT.04/RW.11;
7. Bahwa warga dari RT.04/RW.11 bersepakat untuk memberikan persetujuan dibangunnya lahan untuk perumahan akan tetapi warga yang menyangkut akses jalan yaitu warga RT.01 dan RT.07/RW.08 tidak menyetujui akses jalan yang digunakan untuk jalan pembangunan perumahan lahan PENGGUGAT dilewati dan atau digunakan oleh PENGGUGAT;
8. Bahwa PENGGUGAT telah berupaya untuk melakukan negosiasi-negosiasi baik dengan warga RT.01 dan RT.07/RW.08 yang berdampak langsung dengan adanya penggunaan akses jalan tersebut baik melalui pihak TURUT TERGUGAT I yaitu Kepala Kelurahan Pabuaran maupun dengan tokoh masyarakat setempat, akan tetapi tidak mencapai kesepakatan bahkan akses jalan menuju tanah PENGGUGAT dibangun tembok oleh warga RT.01/RW.08, Kelurahan Pabuaran Mekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
9. Bahwa PENGGUGAT telah berulang kali meminta agar dapat difasilitasi kepada TURUT TERGUGAT I untuk mengadakan pertemuan dengan pihak warga yang berkeberatan dengan adanya rencana pembangunan akan tetapi tidak pernah tercapai kesepakatan sehingga rencana pembangunan perumahan tersebut tertunda selama 2 (dua) tahun yang tentunya hal tersebut menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT;
10. Bahwa berdasarkan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yaitu "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial", maka untuk itu PENGGUGAT mengupayakan agar dapat diberikan akses jalan sebagaimana dimaksud;
11. Bahwa telah terjadi kesepakatan antara Lurah Pabuaran, Ketua Lembaga Pemberdayaan Masyarakat (LPM) dan Ketua RW se-Kelurahan Pabuaran mengenai pembangunan betonisasi atas jalan lingkungan perumahan Dian Asri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di RT.01, RT.07/RW.008 berdasarkan Berita Acara Kesepakatan Nomor: 225/67/VIII/2019, tertanggal 02 Juli 2019 yang isi kesepakatannya antara lain sebagai berikut:

- 1) Setuju dengan dilaksanakan pembangunan betonisasi jalan lingkungan Perumahan Dian Asri terletak di RT.01, RT.07/RW.008 dengan target volume  $290 \times 0,10 \times 7$  M3 yang dibiayai dari Dana Alokasi Umum (DAU) tambahan tahun 2019, jalan tersebut dahulunya adalah merupakan jalan setapak milik Desa Pabuaran dengan lebar + 1,5 meter, panjang + 350 meter terkoneksi dengan jalan kampung kebun kopi RW.011 yang posisinya berada disebelah selatan lokasi tanah yang dibebaskan, kemudian jalan setapak tersebut dimanfaatkan oleh pengembang perumahan dibangun dan lebarkan dan lokasinya dialihkan ketengah yang sekarang menjadi jalan utama Perumahan Perumahan Dian Asri yang terhubung ke Kantor Kelurahan Pabuaran, tetapi tidak merubah status kepemilikan dan tetap jalan tersebut sebagai asset Desa Pabuaran dan karena ada perubahan status Desa menjadi Kelurahan, maka asset jalan sebagaimana dimaksud menjadi Asset Pemerintah Daerah, namun setelah pembangunan Perumahan Dian Asri selesai, dari keadaan fisik jalan baik sampai jalan rusak berat selama + 30 tahun, sampai sekarang belum ada pemeliharaan atau perbaikan dari pihak pengembang maupun dari pihak Pemerintah Kabupaten Bogor;
- 2) Setuju dengan dilaksanakannya pembangunan betonisasi jalan lingkungan Perumahan Dian Asri sampai depan Kantor Kelurahan Pabuaran terletak di RT.01 RW 09 dengan target volume  $60 \times 0,10 \times 6$  M3 yang dibiayai dari Dana Alokasi Umum (DAU);
- 3) Setuju dengan dilaksanakan Pembangunan Drainase Lingkungan terletak di RT.005 RW.001 dengan target volume  $600 \times 0,70 \times 0,40$  M3 yang dibiayai dari Dana Alokasi Umum (DAU) Tambahan Tahun 2019;
12. Bahwa berdasarkan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor Nomor: 593.82/204/Kpts/Huk/1988, tertanggal 16 Juli 1988 yang memutuskan untuk memberikan izin lokasi dan pembebasan tanah di Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor seluas 100.000 m2 (seratus ribu meter persegi) sebagaimana tercantum dalam Berita Acara No: TPR-095-VI/1988 tertanggal 22 Juni 1988 yang mana salah satu syarat yang tertera pada poin 4 (empat) yaitu "jalan masuk dan jalan lingkungan agar diselaraskan dengan kepentingan masyarakat sekitar sehingga tercipta pembangunan yang berwawasan lingkungan dan berfungsi sosial bagi penduduk sekitarnya";



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa alasan-alasan penolakan warga berdasarkan Berita Acara Rapat pada hari Sabtu, tanggal 22 Desember 2018 yang menyatakan dampak yang timbul akan terjadinya kemacetan dan adanya gangguan dan berpotensi banjir tanpa kajian dari pihak yang berwenang adalah alasan yang mengada-ada;
14. Bahwa PENGGUGAT telah berupaya melakukan pendekatan-pendekatan melalui Pejabat setempat untuk melakukan negosiasi agar diberikan ijin karena lahan tersebut akan segera dilakukan pembangunan akan tetapi hingga Surat Gugatan ini diajukan tidak mendapatkan titik temu sehingga PENGGUGAT mengalami kerugian yang tidak sedikit akibat terhambatnya pembangunan yang akan dilakukan oleh PENGGUGAT terkait adanya penolakan dari PARA TERGUGAT;
15. Bahwa secara tegas didalam bunyi Pasal 1365 KUHPPerdata yang berbunyi “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”. Bahwa warga-warga RW.08 sebagaimana tersebut diatas menolak pembangunan akses jalan di tanah milik PENGGUGAT;
16. Bahwa sebagaimana yang termuat dalam konsideran menimbang huruf b Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan yakni “Bahwa jalan sebagai bagian sistem transportasi nasional mempunyai peranan penting terutama dalam mendukung bidang ekonomi, sosial dan budaya serta lingkungan dan dikembangkan melalui pendekatan pengembangan wilayah agar tercapai keseimbangan dan pemerataan pembangunan antar daerah, membentuk dan memperkuat kesatuan nasional untuk memantapkan pertahanan dan keamanan nasional, serta membentuk struktur ruang dalam rangka mewujudkan sasaran pembangunan nasional”. Maka bilamana kita merujuk pada konsideran menimbang sebagaimana diuraikan diatas maka sudah sepatutnya agar terjadinya peningkatan khususnya dalam bidang ekonomi, sosial, budaya, serta lingkungan fungsi jalan harus dilaksanakan secara maksimal dan berdayaguna. Hal tersebut juga menjadi niatan dari PENGGUGAT untuk kiranya dapat meningkatkan nilai ekonomis wilayah sekitar lokasi tanah milik PENGGUGAT dan menciptakan pemerataan pembangunan daerah yang dinilai cukup tidak sejajar antara tempat PARA TERGUGAT tinggal dengan lokasi dimana tanah milik PENGGUGAT berada;
17. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan, dijelaskan “Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan

Halaman 16 dari 47 Putusan Perdata No.36/Pdt.G/2021/PN Cbi



perlengkapannya yang diperuntukan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, diatas permukaan tanah, dibawah permukaan tanah dan/atau air, serta diatas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel". Maka bilamana merujuk pada isi Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 maka sudah semestinya sebagai pemilik tanah PENGUGAT dapat menikmati fungsi jalan yang dipergunakan sebagai prasarana transportasi lalu lintas PENGUGAT dan semua pihak yang nantinya memiliki ikatan hukum dengan PENGUGAT dikemudian hari;

18. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (5) Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan, dijelaskan "Jalan umum adalah jalan yang diperuntukan bagi lalu lintas umum", yang dalam hal ini maka PENGUGAT beranggapan bahwa jalan sebagaimana yang PENGUGAT maksud dalam permohonan ini adalah jalan umum dikarenakan penggunaan akses jalan tersebut bukanlah untuk batas kalangan tertentu untuk kepentingan sendiri sebagaimana dimaksud dalam ayat (6) Pasal ini, melainkan sesuai sebagaimana yang diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 yang mana tertulis "Jalan umum menurut fungsinya dikelompokkan ke dalam jalan arteri, jalan kolektor, jalan lokal, dan jalan lingkungan", yang mana dalam ayat (5) Pasal ini disampaikan bahwa Jalan Lingkungan adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan lingkungan dengan ciri perjalanan jarak dekat, dan kecepatan rata-rata rendah. Sehingga atas uraian tersebut meyakinkan PENGUGAT bahwa jalan sebagaimana dimaksud oleh PENGUGAT adalah Jalan Umum, sehingga perbuatan PARA TERGUGAT membuat PENGUGAT merasa dirugikan hak hukumnya oleh PARA TERGUGAT yang telah berupaya untuk menghalang- halangi PENGUGAT menggunakan akses jalan umum yang diperuntukan untuk umum;
19. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan tertulis "Jalan umum menurut statusnya dikelompokkan kedalam jalan nasional, jalan provinsi, jalan kabupaten, jalan kota, jalan desa", dan tertuang dalam ayat (6) jalan desa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan jalan umum yang menghubungkan kawasan dan/atau antar permukiman didalam desa serta jalan lingkungan. Bahwa bilamana kita merujuk pada isi Pasal 9 ayat (1) dan (6) maka kedudukan jalan sebagaimana yang PENGUGAT mohonkan secara jelas dan nyata jalan tersebut merupakan jalan umum yang menghubungkan antar wilayah dan/atau permukiman di dalam desa;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa penguasaan atas jalan umum sebagaimana disampaikan pada uraian diatas ada pada negara dan bukan orang perorangan, sehingga tidak secara patut PARA TERGUGAT dapat menghalang-halangi PENGUGAT untuk dapat menerima manfaat atas jalan karena dalam hal jalan sebagaimana dimaksud adalah jalan desa maka kewenangan ada pada pemerintah Kabupaten/Kota sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan;
21. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 12 Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan ditegaskan bahwa setiap orang dilarang untuk melakukan perbuatan yang mengakibatkan terganggunya fungsi jalan baik didalam ruang manfaat jalan, ruang milik jalan dan ruang pengawasan jalan. Namun tindakan PARA TERGUGAT yang telah mengakibatkan PENGUGAT tidak dapat menggunakan dan menikmati manfaat jalan berupa penutupan portal, mendirikan tembok didepan akses masuk, dan mendirikan sarana olah raga diatas ruang milik jalan sudah jelas merugikan PENGUGAT sebagai pihak yang secara sah berhak menerima manfaat atas jalan tersebut;
22. Bahwa Pasal 63 Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan menyatakan terhadap siapa saja pihak yang mengganggu fungsi jalan berlaku ketentuan pidana terhadapnya, dan oleh karenanya maka PENGUGAT dalam hal ini memiliki hak untuk dapat melaporkan perbuatan pihak-pihak yang telah berupaya menghalangi PENGUGAT untuk dapat merasakan dan atau menikmati fungsi atas manfaat jalan tersebut;
23. Bahwa didalam Pasal 118 ayat (5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan "Dalam pengawasan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat berperan dalam pengawasan fungsi dan manfaat jalan, serta pengendalian fungsi dan manfaat", dan atas pengawasan sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (5) dipertegas dalam Pasal 119 ayat (6) yang menyatakan "Peran masyarakat dalam pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 ayat (5) dapat berupa pemberian usulan, saran, laporan atau informasi", yang dalam hal ini berarti tidak dibenarkan segala upaya atau tindakan yang telah dilakukan oleh pihak yang mengatasnamakan masyarakat yang telah berupaya membuat PENGUGAT tidak dapat merasakan manfaat jalan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka PENGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menyatakan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan secara hukum bahwa TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XXIV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum TURUT TERGUGAT V yaitu Kepala Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Badan Pertanahan Kabupaten Bogor untuk mengembalikan fungsi jalan sesuai dengan peruntukannya sebagaimana tercantum dalam gambar site plan PT PURAASRI PRATAMA;
4. Memerintahkan TURUT TERGUGAT VII yaitu Bupati Kabupaten Bogor qq. Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Bogor untuk membongkar bangunan tembok yang menutup akses jalan masuk ke tanah PENGGUGAT;
5. Menghukum TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XXIV untuk membayar ganti kerugian materiil yang timbul akibat dari adanya permasalahan ini kepada PENGGUGAT sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika;
6. Menghukum TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XXIV untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) kepada PENGGUGAT akibat dari permasalahan ini;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voor baar bij voraad) walaupun TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XXIV melakukan Perlawanan, Banding, Kasasi, atau Peninjauan Kembali;
8. Menghukum TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XXIV dan TURUT TERGUGAT I sampai dengan TURUT TERGUGAT VIII untuk mematuhi keputusan ini;
9. Menghukum TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XXIV untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat I sampai dengan Tergugat XXIV dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat IV sampai dengan Turut Tergugat VII dan Turut Tergugat VIII masing-masing datang kuasanya tersebut sedangkan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak datang menghadap di persidangan ataupun mengirimkan wakilnya yang sah untuk menghadap di persidangan ;

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 DR Sientje



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kurniawati, SH.,MH.,CLA.,CMN Mediator bersertifikat dari luar Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Maret 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat selanjutnya dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan isi gugatan Penggugat dan isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I sampai dengan Tergugat XXIV dan Turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

Gugatan Salah Pihak (Error In Persona)

1. Bahwa Penggugat telah mendaftarkan dan mengajukan gugatannya pada Pengadilan Negeri Cibinong mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, yang mana pihak Penggugat telah mendudukkan sebanyak 32 (tiga puluh dua) Pihak sebagai Tergugat dan Turut Tergugat;
2. Bahwa penggugat dalam gugatannya pada urutan ke-20 telah mendudukkan saudara Bernard sebagai pihak Tergugat XX, yang mana saudara Bernard Setiawan adalah merupakan warga Tanah Sereal Kota Bogor yang berstatus hanya mengontrak di wilayah Dian Asri, oleh karena itu Penggugat telah salah dan keliru didalam mendudukkan saudara Bernard Setiawan sebagai pihak yang juga termasuk tergugat dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum aquo.
3. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, sangat jelas dan terang bahwa Gugatan a-quo Penggugat dapat dikulifikasikan sebagai Gugatan Salah Pihak atas dasar Error in Persona oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat dengan alasan Salah Pihak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard / N.O);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang diakui secara jelas dan tegas;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada angka , 8 dan 9 yang menyatakan telah berupaya untuk menempuh jalan musyawarah dengan warga dan tokoh masyarakat di RW.08, faktanya beberapa kali warga mengadakan pertemuan dan menanti itikad baik dari Owner Pengembang / Pemilik lahan, namun hal tersebut tidak pernah kunjung terpenuhi bahkan yang hadir atau mendatangi warga adalah orang-orang atau oknum yang tidak berkompeten seperti ormas / LSM yang berusaha melakukan pendekatan dengan cara-cara yang tidak etis dan terkesan intimidatif terhadap warga RW.08 khususnya;
3. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 13 yang menyatakan dampak lingkungan yang akan timbul baik berupa kemacetan dan banjir merupakan hal yang mengada-ada, Faktanya bahwa sudah 5 tahun terakhir ini tanpa adanya pembangunan perumahanpun di wilayah Perumahan Dian Asri terutama RW.08 sudah mengalami dan merasakan dampak daripada banjir setiap tahunnya;
4. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 14 tentang kerugian yang dialami dengan adanya penolakan pembangunan; sebagaimana dalil Penggugat sebelumnya pada angka 5,6, dan 7 adalah Penggugat menyatakan RW.11 telah sepakat dengan Penggugat untuk dilakukan pembangunan perumahan namun ironisnya Penggugat tetap bersikeras untuk memaksakan diri mengambil akses jalan ke wilayah RW.08, seharusnya Penggugat juga dapat mengambil akses jalan melalui RW.11 yang notabene telah diakui penggugat telah diadakannya persetujuan tersendiri atau MOU dengan Penggugat namun hal tersebut tidak dilakukan hanya karena pertimbangan keuntungan pribadi semata.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Para Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan untuk memeriksa, mengadili dan memberikan putusan sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard) / N.O
2. Menyatakan Secara Hukum Para Tergugat ( Tergugat 1 s/d 24 & Turut Tergugat 1) tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.



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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut tergugat IV sampai dengan Turut Tergugat VII memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

**1. eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat Yang Tidak Memenuhi Syarat Formal Sebagai Gugatan ;**

1.1 Bahwa surat gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal sebagai gugatan karena tidak dibubuhi materai yang cukup, sebagaimana yang diisyaratkan dalam “Hasil Rakernas Mahkamah Agung dengan Ketua Pengadilan Tinggi Seluruh Indonesia Tahun 1986” butir 100, yang pada intinya mensyaratkan agar surat gugatan dibubuhi materai yang cukup. Sejalan dengan Hasil Rakernas Mahkamah Agung dengan Ketua Pengadilan Tinggi Seluruh Indonesia tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan Besarnya Batas Penggunaan Harga Nominal Yang Dikenakan Bea Materai, harga nominal materai yang dikenakan dalam gugatan adalah nominal 6000;

1.2 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dibubuhi materai yang cukup sebagaimana yang disyaratkan maka syarat beracara di muka hakim/pengadilan tersebut telah dilanggar sehingga sudah seharusnya Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

**2. Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat KABUR ATAU TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL);**

Bahwa gugatan yang disampaikan oleh Penggugat terhadap Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII adalah tidak jelas/kabur dalam hal menyatakan unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII, karena secara ketentuan tidak ada satu aturan pun yang dilanggar oleh Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII, dengan demikian tidak ada relevansinya apabila Penggugat menempatkan Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII, sebagai pihak dalam perkara sebagai pihak dalam perkara aquo. Hal ini sesuai pula dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Rup/1958



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 13 Desember 1958 yang menyebutkan : “Bahwa untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara “, oleh karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII, maka dalil Penggugat yang menarik Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII, dalam perkara aquo tidak tepat dan tidak beralasan sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terlebih dahulu Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar segala sesuatu yang diuraikan oleh Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII dalam bagian eksepsi dimasukkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII, menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat sebagaimana yang dikemukakan dalam gugatannya kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII;
3. Bahwa untuk dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo, harus ada perselisihan hukum antara Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII dengan Penggugat dan mengingat tidak ada hubungan hukum antara Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII dan Penggugat dan mengingat pula Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII, tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat maka sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang menyebutkan : “ Bahwa untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara”, gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;
4. Bahwa Turut Tergugat V menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat yang dikemukakan dalam gugatannya, dalam petitum angka 3 yang meminta untuk pengembalian fungsi jalan sesuai dengan gambar Site Plan atas nama PT. Pura

### 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

Asri Pratama adalah mengada-ngada, dikarenakan sampai saat ini tidak ada permohonan perubahan/revisi gambar Site Plan dari PT. Pura Asri Pratama;

Maka, berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon perkenan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara ini untuk dapat kiranya memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII untuk seluruhnya;
2. Menyatakan eksepsi Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII telah tepat dan beralasan.

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat VIII memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat VIII menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum;
2. Berdasarkan dalil gugatan Penggugat permasalahan dalam perkara aquo merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan substansi permasalahan pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat adalah Pemilik sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5262/pabuaran, seluas 4.603 M<sup>2</sup> (empat ribu enam ratus tiga meter persegi) yang terletak di RT04/RW11 Kelurahan Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor yang dibeli dari Ahli Waris H. MUTHOLIB;

Bahwa setelah dicermati dalil-dalil posita gugatan dari Penggugat permasalahan dalam perkara aquo merupakan perselisihan antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yang tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat VIII/Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor karena disamping gugatan Penggugat tidak ada yang mendalilkan perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat VIII sehingga melanggar hukum gugatan aquo nota bene merupakan permasalahan penguasaan fisik yang nyata-nyata tidak ada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterkaitannya dengan Turut Tergugat VIII sebagai lembaga pelayanan publik bidang pertanahan sebagai pencatat administrasinya;

3. Bahwa Turut Tergugat VIII menolak dengan tegas tuntutan Penggugat dalam Pokok perkara khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat VIII diantaranya pada petitum poin 8 kutip “menghukum Turut Tergugat VIII untuk mematuhi keputusan ini” mengingat dalam gugatannya Penggugat tidak dapat mendalilkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat VIII sebagai Lembaga pelayanan publik dibidang pertanahan di Wilayah kabupaten Bogor sehingga melanggar hukum yang akibatnya merugikan Penggugat maka tidak beralasan bila Turut Tergugat VIII harus dihukum ikut mentaati isi putusan dalam perkara aquo;
4. Bahwa agar menjadi lebih jelas duduk permasalahan maka perlu disampaikan kronologis penerbitan Sertipikat objek perkara adalah sebagai berikut :
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 2322/Pabuaran, Surat Ukur Nomor 1473/1998 tanggal 11-11-1998 seluas 4.603 M<sup>2</sup> (empat Ribu Enam Ratus Tiga Meter Persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 593.2/96/VI/1988 C. 1674 P. 82 D.I Sp. Tgl 16-09-1998 yang diterbitkan pada tanggal 14-11-1998 atas nama HAJI THOLID bin HAJI ICIN;
  - Kemudian beralih kepada SAIRIH, SOFIAH INDRANIYATI, YUYUN YUNINGSIH, H. ACHMAD JUNAEDI berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris pada tanggal 10/07/2018 yang diketahui oleh Lurah Pabuaran Nomor 474/06/VII/2018 tanggal 10/07/2018 dan camat Cibinong Nomor 474.3/30 tanggal 11/07/2018;
  - Selanjutnya pada tanggal 27-03-2019 Sertipikat Hak Milik Nomor 2322/Pabuaran dihapus dan diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5262/Pabuaran yang berlaku selama 30 (tiga puluh) Tahun yang akan berakhir haknya pada tanggal 26-03-2049 berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tanggal 09-12-1997 dan Surat Permohonan Perubahan Hak dari Pemilik tanggal 25-03-2019.

Atas dasar uraian tersebut diatas, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutus:

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat VIII;
2. Menolak Gugatan sepanjang yang memberatkan Turut Tergugat VIII;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 08 April 2021;

Menimbang, bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat XXIV dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat IV sampai dengan Turut Tergugat VII telah mengajukan Duplik masing-masing tanggal 19 April 2021 sedangkan Turut Tergugat VIII tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Akta Pendirian PT BERKAT PROPERTI JABAR, Nomor: 04, Tertanggal 16 Agustus 2018, yang dibuat dihadapan Hermanto, SH., M.Kn., MH, Notaris di Kabupaten Cianjur.diberi tanda P- 1
2. Fotocopy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-0039254.AH.01.01.TAHUN 2018, Tertanggal 20 Agustus 2018, atas nama PT BERKAT PROPERTI JABAR. diberi tanda P- 2
3. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 5262, seluas 4.603 m2 (empat ribu enam ratus tiga meter persegi), terletak di RT.02/RW.10, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, terdaftar atas nama SAIRIH, SOFIAH INDRANIYATI, YUYUN YUNINGSIH, H ACHMAD JUNAEDI. diberi tanda P- 3
4. Fotocopy dari copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 04, Tertanggal 14 Januari 2019, yang dibuat dihadapan Wahyudi Budiana, SH, Notaris di Kabupaten Bogor. diberi tanda P- 4
5. Fotocopy dari copy Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor, Nomor: 593.82/204/Kpts/Huk/1988, Tertanggal 16 Juli 1988 mengenai pemberian ijin lokasi dan pembebasan tanah di Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, seluas 100.000 m2. diberi tanda P- 5
6. Fotocopy dari copy Berita Acara Pemeriksaan Lapangan Pengawasan Prasarana Sarana dan Utilitas Kawasan Perumahan Nomor: 03/WAS-PSV/III/2017, Tertanggal 22 Februari 2017, yang dikeluarkan oleh Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Bogor. diberi tanda P- 6



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy dari copy Daftar Hadir Warga RT.07, Diasn Asri 2 Pabuaran, Tertanggal 01 Desember 2018, bertempat di Lapangan Tennis Meja. diberi tanda P- 7
8. Fotocopy dari copy Surat undangan pertemuan antara pihak PENGUGAT dengan perwakilan warga terkait penyelesaian kesepakatan akses jalan masuk menuju lokasi rencana proyek perumahan yang akan dikembangkan oleh PT BERKAT PROPERTY JABAR, yang dikirim oleh Kuasa Hukum PENGUGAT kepada Ketua RW 08, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor. diberi tanda P- 8
9. Fotocopy dari copy Surat yang ditujukan kepada Ketua RW 08, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor terkait tindak lanjut atas kesepakatan jalan masuk menuju lokasi proyek perumahan. diberi tanda P- 9
10. Fotocopy dari copy Hasil notulen rapat dan lampiran daftar hadir pada hari Sabtu, tanggal 22 Desember 2018, pukul 20.16 WIB, bertempat di Aula Pertemuan RT.07/RW.08, mengenai musyawarah rencana pembangunan perumahan yang berlokasi di RT.04/RW.11, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor. diberi tanda P- 10
11. Fotocopy dari copy Berita Acara Kesepakatan Nomor: 225/67/VIII/2019, tertanggal 02 Juli 2019 dari Lurah Pabuaran, Ketua Lembaga Pemberdayaan Masyarakat (LPM) dan Ketua RW se-Kelurahan Pabuaran serta daftar nama warga yang memberikan ijin. diberi tanda P- 11
12. Fotocopy Kwitansi pembayaran uang muka pembelian tanah seluas 4.603 m<sup>2</sup> (empat ribu enam ratus tiga meter persegi) milik Haji Tholib bin Haji Icin yang terletak di Pabuaran, Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), tertanggal 12 Juni 2018. diberi tanda P- 12;
13. Fotocopy Kwitansi pembayaran cicilan tahap I pembelian tanah seluas 4.603 m<sup>2</sup> (empat ribu enam ratus tiga meter persegi) milik Haji Tholib bin Haji Icin yang terletak di Pabuaran, Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sebesar Rp.344.232.500,- (tiga ratus empat puluh empat juta dua ratus tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah), tertanggal 04 Juli 2018. diberi tanda P- 13;
14. Fotocopy Kwitansi pembayaran cicilan tahap II pembelian tanah seluas 4.603 m<sup>2</sup> (empat ribu enam ratus tiga meter persegi) milik Haji Tholib bin Haji Icin yang terletak di Pabuaran, Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sebesar Rp.247.138.180,- (dua ratus empat puluh tujuh juta seratus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tiga puluh delapan ribu seratus delapan puluh rupiah) yang mana biaya tersebut telah dikurangi dari total seluruhnya sebesar Rp.344.232.500,- (tiga ratus empat puluh empat juta dua ratus tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah) untuk pembayaran pajak BPHTB sebesar Rp.70.679.100,- (tujuh puluh juta enam ratus tujuh puluh sembilan ribu seratus rupiah) dan pembayaran kekurangan PBB sebesar Rp.26.415.220,- (dua puluh enam juta empat ratus lima belas ribu dua ratus dua puluh rupiah), tertanggal 23 Juli 2018. diberi tanda P- 14

15. Fotocopy Kwitansi pembayaran cicilan tahap III pembelian tanah seluas 4.603 m<sup>2</sup> (empat ribu enam ratus tiga meter persegi) milik Haji Tholib bin Haji Icin yang terletak di Pabuaran, Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sebesar Rp.344.232.500,- (tiga ratus empat puluh empat juta dua ratus tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah), tertanggal 23 Agustus 2018. diberi tanda P- 15

16. Fotocopy Kwitansi pembayaran cicilan tahap IV pembelian tanah seluas 4.603 m<sup>2</sup> (empat ribu enam ratus tiga meter persegi) milik Haji Tholib bin Haji Icin yang terletak di Pabuaran, Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sebesar Rp.329.699.248,- (tiga ratus dua puluh sembilan juta enam ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus empat puluh delapan rupiah) yang mana biaya tersebut telah dikurangi dari total seluruhnya sebesar Rp.344.232.500,- (tiga ratus empat puluh empat juta dua ratus tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah) untuk pembayaran biaya balik nama ke atas nama ahli waris sebesar Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), pembayaran biaya PNPB balik nama waris sebesar Rp.6.880.852,- (enam juta delapan ratus delapan puluh ribu delapan ratus lima puluh dua rupiah) dan pembayaran biaya kekurangan PBB tahun 2018 sebesar Rp.152.400,- (seratus lima puluh dua ribu empat ratus rupiah), tertanggal 21 Januari 2019. diberi tanda P- 16

17. Prin Out Foto-foto lokasi tanah yang menjadi objek perkara. diberi tanda P- 17

18. Fotocopy dari copy Gambar Rencana Tapak Proyek Perumahan Fasilitas KPR-BTN, Desa Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Jawa Barat, yang disahkan oleh Bupati KDH TK II Bogor. diberi tanda P- 18

19. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor: 12, tertanggal 16 Mei 2019, yang dibuat dihadapan Wahyudi Budiman, SH selaku PPAT di Kabupaten Bogor, antara SAIRIH, SOFIAH INDRANIYATI, YUYUN YUNINGSIH, dan H.ACHMAD JUNAEDI sebagai Pihak Pertama (Penjual) dengan IVAN PRANATA (PT





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BERKAT PROPERTI JABAR) sebagai Pihak Kedua (Pembeli). diberi tanda P- 19

20. Fotocopy Tracking Izin Peruntukan Pengguna Tanah (IPPT) untuk Perumahan Induk dengan Kode Register 660536961655 atas nama PENGUGAT (Ivan Pranata) dan nama perusahaan PT BERKAT PROPERTI JABAR yang ditolak oleh DPMTSP (Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu), terletak di Kp.Padurenan, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Jawa Barat. diberi tanda P- 20

21. Print Out Foto-foto lokasi tanah yang menjadi objek perkara. diberi tanda P- 21

Menimbang, bahwa atas bukti surat yang diajukan Penggugat berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-21 tersebut, telah dibubuhi bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P- 4, P-5, P-6, P- 7, P- 8, P- 9, P- 10, P- 11 dan P- 18 berupa copy tanpa ada aslinya sedangkan P-17 dan P- 21 berupa Print Out;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, dalam persidangan Penggugat telah mengajukan mengajukan 3 (tiga) orang saksi, dan telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut

**Saksi 1 : ASARI JUNAEDI**

- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang menjadi objek perkara telah dibeli oleh PENGUGAT secara lunas;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah Penggugat awalnya adalah sawah dan ada jalan ;
- Bahwa tanah yang menjadi objek perkara ada akses jalan yaitu akses melewati Perumahan Dian Asri sesuai dengan (Vide Bukti P-18) tentang site plan dan pengembang Perumahan Dian Asri dan sempat ingin menjual akses jalannya kepada saksi ;
- Bahwa saksi pernah menghadiri pertemuan antara pihak perumahan dengan warga yang bertempat di lapangan tenis meja, saat itu dihadiri oleh 26 (dua puluh enam) orang diantaranya perwakilan pihak warga. Bahwa saat itu Saya mendengar warga Dian Asri meminta kompensasi seperti agar jalan diperbaiki, bangunan yang retak direnovasi dan fasilitas-fasilitas lainnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi setelah pertemuan tersebut saksi sudah tidak lagi ikut pertemuan-pertemuan ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mendengar jika Penggugat tidak mendapat akses jalan menuju perumahan yang akan dibangun oleh Penggugat ;
- Bahwa sepengetahuan saksi sejak dulu lokasi tersebut memang sering terjadi banjir dan banjir tersebut otomatis jika terjadi hujan tetapi cepat surut
- Bahwa saksi seringkali melihat jika lokasi tanah tersebut kering sebagaimana Vide Bukti P-21;
- Bahwa sepengetahuan saksi seharusnya ada 3 (tiga) akses jalan yang dapat dilalui oleh Perumahan yang akan dibangun oleh Penggugat, salah satunya adalah akses jalan yang sudah ditembok warga;
- Bahwa pada saat saksi menjual tanah tersebut kepada PENGGUGAT, akses jalan tersebut belum ditembok. dan saksi melihat lokasi tanah tersebut sekitar + 6 (enam) bulan yang lalu;
- Bahwa sepengetahuan saksi Perumahan Dian Asri dibangun sekitar tahun 1982, dan ada tanah saksi yang terjual sekitar 500 meter (lima ratus meter)
- Bahwa saksi menjual lahan atau objek lokasi tersebut kepada PENGGUGAT pada tahun 2019;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada akses jalan menuju lokasi tanah yang akan dibangun perumahan Penggugat ;
- Bahwa saksi tinggal dekat dengan Perumahan Dian Asri namun di perkampungan tetapi masih satu RW ;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang hadir pada saat pertemuan pertama dihadiri oleh warga dengan pembeli tanah namun diwakili ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Kalau dahulu lokasi objek tersebut masih satu Rw kemudian ada pemekaran dari Rw 11 ada akses jalan masuk ke lokasi sedangkan yang ada lapangan Badminton di Rw 08 ada akses jalan juga ;;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada perjanjian secara lisan dengan warga Dian Asri yang ada lapangan Badminton mengenai akses jalan menuju perumahan yaitu jalan yang saat ini ditembok oleh warga;
- Bahwa kalau sekarang masuk ke lokasi objek ada tembok ;
- Bahwa jalan depan Perumahan Dian Asri adalah milik umum;
- Bahwa saksi sering melihat truk yang membawa bahan bangunan untuk melewati jalan Perumahan Dian Asri dan saat ini jalan tersebut sudah dicor dengan bantuan dari Pemerintah Daerah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang telah membangun tembok dan lapangan Pingpong tersebut ;

**:Saksi 2 : UJANG DADI MARDADI**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sebagai LPM (Lembaga Pemberdayaan Masyarakat) dan jabatan saya sebagai Ketua LPM dan bidang tugas saksi terkait dengan infrastruktur serta bekerjasama dengan Kelurahan ;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada masalah mengenai penggunaan jalan
- Bahwa saksi sudah lama tinggal di dekat lokasi yang menjadi permasalahan dan jarak tempat tinggal saksi dengan lokasi sengketa kurang lebih 1 Km ;
- Bahwa saksi mengetahui dulunya lokasi tersebut adalah sawah ;
- Bahwa saksi mengetahui pada saat pembangunan Perumahan Dian Asri dan setahu saksi pada tahun 1988 Dian Asri masih empang;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah milik Penggugat dan sepengetahuan saksi sebelum dibebaskan oleh Pengembang Dian Asri dulunya ada akses jalan 1,5 m (satu koma lima meter) menuju lokasi milik Penggugat ;
- Bahwa akses jalan sekarang digunakan untuk perumahan Dian Asri dan lapangan badminton;
- Bahwa sepengetahuan saksi fasilitas umum milik Perumahan Dian Asri belum diserahkan terimakan ke Pemerintah Daerah setempat, dan mengenai alasan mengapa belum diserahkan terimakan saksi tidak tahu;
- Bahwa Lahan yang dibangun lapangan tenis meja adalah fasilitas umum (jalan) namun saksi tidak tahu siapa yang membangun;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada saat membangun Perumahan Dian Asri ada jalan lain yang tembus empang;
- Bahwa sepengetahuan saksi lapangan tenis meja dahulunya adalah jalanan sampai jalan depan;
- Bahwa sepengetahuan saksi sebelumnya di lokasi tersebut tidak ada tembok sekarang ada tembok;;
- Bahwa saksi pernah melihat kalau truk untuk mengangkut bahan bangunan masuk ke Perumahan Dian Asri tetapi kalau truk besar tidak masuk ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau ada komplain dari warga sekitar terkait adanya truk-truk masuk ke area perumahan warga;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau ada pertemuan internal antara Rw 08 dengan Pengembang ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat pernah berupaya berkomunikasi dengan warga terkait penyelesaian sengketa akses jalan ;

**:Saksi 3 : M YUNUS**

- Bahwa saksi mengetahui masalah ini karena saksi tinggal di lokasi yang sama di Rw 11 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui mengenai permasalahan yang terjadi yaitu mengenai akses jalan;
- Bahwa sepengetahuan saksi awalnya tanah tersebut ada akses jalan dan sejak saksi lahir sudah ada jalan dan sebelumnya ada beberapa akses jalan umum di depan lokasi tanah dimaksud ;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah Penggugat tersebut karena sebelumnya tanah tersebut milik saudara saksi ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau akses jalan sudah ada dari dulu sebelum ada Perumahan Dian Asri ;
- Bahwa sepengetahuan saksi sebelumnya tidak ada permasalahan antara warga dengan Rw 11 terkait permasalahan jalan;
- Bahwa sepengetahuan saksi jalan tersebut untuk umum dan dapat dilewati oleh kendaraan besar seperti truk pengangkut bahan bangunan;
- Bahwa sepengetahuan saksi pernah ada mediasi antara pihak Penggugat dengan warga dan Ketua RW yang lama;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan perangkat-perangkat RW dan keluarga Pak Turmudji (Ketua RW yang baru) untuk meminta akses jalan dan meminta solusi terkait permasalahan banjir dan lain- lain ;
- Bahwa sepengetahuan saksi dekat objek lokasi sekarang ada tembok jadi mempersempit jalan dan saksi baru mengetahuinya sekitar satu bulan yang lalu ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau ada akses jalan dari RW 11 ke objek lokasi
- Bahwa sepengetahuan saksi dari RW 11 sudah sepakat mengenai akses jalan namun RW 08 tidak mengizinkan untuk akses jalan, alasan warga menolak adalah karena banjir;
- Bahwa sepengetahuan saksi tembok yang dibangun tersebut sebelumnya adalah jalan umum namun saksi tidak mengetahui siapa yang membangun tembok tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi hingga saat ini di lokasi tersebut belum ada pembangunan kelanjutannya karena tidak ada akses jalan;
- Bahwa saksi saat itu mendatangi lokasi bukan mengatasnamakan organisasi atau Ormas namun karena jabatan saksi sebagai Pengurus RW yaitu Bendahara.
- Bahwa setahu saksi jalan menuju lokasi hanya cukup dilalui Gerobak tidak bisa untuk kendaraan roda empat atau mobil ;

Halaman 32 dari 47 Putusan Perdata No.36/Pdt.G/2021/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

Menimbang, bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat XXIV dan Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Bernard Setiawan. diberi tanda T.I s/d T. XXIV dan TTI- 1;
2. Fotocopy Rapat Notulen Warga Rw. 08 . diberi tanda T.I s/d T. XXIV dan TTI- 2;
3. Fotocopy Daftar Hadir Warga . diberi tanda TI s/d T. XXIV dan TT.I- 3;
4. Prin Out Foto Banjir Perumahan Dian Asri. diberi tanda TI s/d T. XXIV dan TT.I- 4;
5. Prin Out Foto Lokasi Tanah Penggugat. diberi tanda TI s/d T. XXIV. Dan TT.I- 5;

Menimbang, bahwa atas bukti surat yang diajukan Tergugat I sampai dengan Tergugat XXIV dan TT. I berupa bukti T.I s/d T. XXIV dan TT.I- I sampai dengan bukti T.I s/d T. XXIV dan TT.I- 5 tersebut, telah dibubuhi bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I s/d T. XXIV dan TT.I- 4 dan T.I s/d T. XXIV dan TT.I- 5 berupa Print Out;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan Tergugat I sampai dengan Tergugat XXIV dan Turut Tergugat I telah mengajukan Saksi 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

**Saksi 1 : SUWARNO**

- Bahwa saksi sudah tinggal selama + 10 (sepuluh) tahun lebih di Perumahan Dian Asri sebagai Ketua RT ;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang membangun tembok akses masuk ke lokasi tanah Penggugat adalah warga lingkungan sekitar secara kerja bakti khususnya warga RT 01 tapi atas seijin Ketua RW setempat, dibangun sekitar 1 (satu) tahun yang lalu dengan alasan keamanan karena ada jalan setapak dekat perumahan;
- Bawha sepengetahuan saksi lapangan pingpong yang dibangun oleh warga dulunya adalah tanah kosong,
- Bahwa saksi mengetahui letaknya lokasi tanah Penggugat berada di Rw 11 dan tanah Penggugat berbentuk empang ;
- Bahwa sepengetahuan saksi setiap hujan deras Perumahan Dian Asri banjir
- Bahwa saksi pernah menghadiri rapat warga pada sekitar tahun 2019 sebanyak 2x (dua kali), rapat yang pertama dihadiri oleh pemilik lahan, kuasa pihak Penggugat, pengurus lingkungan serta warga sekitar;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi turut hadir dalam pertemuan pertama yang saat itu dihadiri juga oleh pemilik lahan awal namun tidak ada hasil dan dalam pertemuan tersebut sudah ada penolakan dari warga namun belum ada keputusan dan pada saat rapat kedua ada ormas yang hadir memakai seragam sebanyak 3 (tiga) orang, namun saksi tidak hadir pada rapat terakhir saat putusan;
- Bahwa setahu saksi pihak Penggugat meminta akses jalan tapi warga tidak mengijinkan;
- Bahwa sepengetahuan saksi objek tanah Penggugat adalah empang yang setiap hujan deras pasti banjir;
- Bahwa sepengetahuan saksi lokasi tanah milik Penggugat dikelilingi oleh tembok yang dibangun pada tahun 2019 dan pada saat membangun tembok keliling tersebut melewati akses jalan lain yaitu RW 11;
- Bahwa sepengetahuan saksi akses jalan menuju lokasi tanah milik Penggugat ada 2 (dua) yaitu berbatasan dengan Perumahan Dian Asri sedangkan yang satu lagi jalan setapak melalui mesjid di RW 11;
- Bahwa setahu saksi yang melewati jalan Perumahan Dian Asri menuju akses tanah milik Penggugat adalah untuk umum;
- Bahwa akses jalan menuju lokasi tanah Penggugat tidak bisa dipakai karena ditolak oleh warga perumahan Dian Asri dengan alasan jalan akan rusak, rumah akan retak-retak dan mengganggu kesehatan lingkungan karena akan banyak kendaraan Truk yang melintas di depan Perumahan Dian Asri;

## Saksi 2 : SETIAWAN ADI WIJAYA

- Bahwa saksi tinggal di perumahan Dian Asri sudah sekitar 10 (sepuluh) tahun
- Bahwa sepengetahuan saksi akses jalan lain menuju lokasi tanah milik Penggugat adalah melalui jalan setapak;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang membangun sarana olahraga (lapangan pingpong) adalah Pengurus Rw dan warga ;
- Bahwa sepengetahuan saksi sarana olahraga (lapangan pingpong) dahulunya adalah empang/rawa ;
- Bahwa saksi kurang tahu luas jalan Perumahan Dian Asri setahu saksi kalau untuk mobil kecil masih bisa kalau mobil besar tidak bisa;
- Bahwa saksi lupa kapan Perumahan Dian Asri dibangun ;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah Penggugat lokasinya di Rw 11 bentuknya seperti empang dan setiap hujan banjir ;

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi pertemuan rapat dihadiri oleh Pengurus RW tanpa dihadiri oleh pihak Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai akses jalan di Rw 11 ;
- Bahwa saksi kurang mengetahui tembok tersebut dibangun kapan dan setahu saksi setelah transaksi jual beli lokasi tanah tersebut ;
- Bahwa sepengetahuan saksi setiap hujan Perumahan Dian Asri banjir penyebabnya darimana saya tidak mengetahui
- Bahwa sepengetahuan saksi akses jalan didepan Perumahan Dian Asri adalah jalan umum;
- Bahwa saksi kurang mengetahui kalau ada perumahan-perumahan baru didalam lingkungan atau disekitar Perumahan Dian Asri ;.
- Bahwa saksi kurang mengetahui kalau ada pengurukan disarana olahraga (lapangan pingpong) tetapi setahu saksi dulunya lapangan pingpong tersebut adalah rawa ;
- Bahwa sepengetahuan saksi lapangan pingpong tersebut dibangun pada tahun 2019 dan kalau hujan besar saja baru terjadi banjir ;
- Bahwa saksi kurang mengetahui kalau ada perumahan baru di dekat lokasi tanah Penggugat
- Bahwa sepengetahuan saksi kalau ada pembangunan yang lewat hanya truk-truk kecil saja dan harus ijin terlebih dahulu dengan Rt dan Rw
- Bahwa sepengetahuan saksi pembangunan tembok sebelumnya ada rapat internal Pengurus cuma rapatnya kapan saksi tidak ingat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemilik sebelumnya yang ada dibelakang lapangan pingpong ada kavling setahu saksi itu masuk dalam fasilitas Perumahan Dian Asri;

## Saksi 3 : I KETUT PARTA, SH

- Bahwa saksi tinggal di Perumahan Dian Asri sudah selama + 11 (sebelas) tahun;
- Bahwa saksi mengetahui lahan milik Penggugat dahulunya adalah empang yang berjarak sekitar + 70 m2 (tujuh puluh meter persegi) dari jalan utama dan lebarnya + 3 m2 (tiga meter persegi) sekarang juga masih empang;
- Bahwa Lapangan pingpong waktu dulu adalah tanah kosong/semak-semak kemudian dibersihkan oleh warga kemudian jadi lapangan pingpong;
- Bahwa sepengetahuan saksi tembok dibangun oleh warga sudah sejak lama namun saksi lupa tahun berapa tembok itu dibangun;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tembok tersebut sudah ada sejak saksi pertama kali tinggal disana dan alasan dibangun tembok tersebut dikarenakan banyak motor dan mobil yang hilang disekitar perumahan;
- Bahwa sepengetahuan saksi jalan utama yang membuat adalah Perumahan Dian Asri sedangkan untuk perawatan warga yang merawat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai rapat yang diadakan antara warga dengan pemilik lahan;
- Bahwa saksi lupa kapan lapangan pingpong dibangun;
- Bahwa saksi mengenal dengan Sdr.Bernard (Tergugat 20) karena sdr. Bernard mengontrak di rumah saksi selama + 5 (lima) tahun;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sdr. Bernard hadir apa tidak pada saat pertemuan
- Bahwa saksi mengetahui mengenai pengecoran jalan tersebut tetapi persisnya tidak tahu, dan saksi tidak mengetahui siapa yang melakukan pengecoran tersebut ;
- Bahwa saksi yakin kalau tembok tersebut sudah ada sebelum saksi tinggal di tempat tersebut ;
- Bahwa saksi membeli rumah di Perumahan Dian Asri tahun 2010 dan tembok tersebut sudah ada
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau ada Perumahan-perumahan lain disekitar Dian Asri ;
- Bahwa saksi mengetahui lapangan pingpong dibangun atas inisiatif warga;
- Bahwa sepengetahuan saksi perumahan warga dibangun dengan menggunakan mobil engkel untuk membawa alat-alat dan bahan-bahan bangunan;
- Bahwa saksi ikut rapat terakhir antara warga dengan Penggugat tapi saksi lupa isi daftar hadir.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV sampai dengan Turut Tergugat VII untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy dari copy Permohonan Ijin Peruntukan Pembangunan Tanah (IPPT) atas nama Penggugat. Tanggal 03 Mei 2019, diberi tanda TT.IV,TTV, TTVI, TTVII- 1,
2. Fotocopy dari copy Laporan Peninjauan Lapangan atas nama Pengugat di Desa Pabuaran Kecamatan Cibinong, Kabuoaten Bogor Tanggal 07 Mei 2019, diberi tanda TT.IV,TTV, TTVI, TTVII- 2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Berita Acara Rapat Pembahasan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah tanggal 07 Agustus 2019 di Kantor DPMPSTSP Kabupaten Bogor. diberi tanda P- 14 TT.IV,TTV, TTVI, TTVII- 3
4. Fotocopy Surat Pemberitahuan tertanggal 16 Agustus 2019 kepada Penggugat,, diberi tanda TT.IV,TTV, TTVI, TTVII- 4
5. Prin Out Foto Jalan Masuk dan Lokasi. diberi tanda TT.IV,TTV, TTVI, TTVII- 5

Menimbang, bahwa atas bukti surat yang diajukan Turut Tergugat IV sampai dengan Turut Tergugat VII berupa bukti TT.IV,TTV, TTVI, TTVII- 1 sampai dengan bukti TT.IV,TTV, TTVI, TTVII- 5 tersebut, telah dibubuhi bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT.IV,TTV, TTVI, TTVII- 1 dan TT.IV,TTV, TTVI, TTVII- 2 berupa Copy tanpa ada aslinya sedangkan TT.IV,TTV, TTVI, TTVII- 5 berupa Prin Out ;

\_Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV sampai dengan Turut Tergugat VII tidak mengajukan saksi di persidangan :

Menimbang, bahwa Turut Tergugat VIII untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5262/Pabuaran Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, diberi tanda TT.VIII- 1,

Menimbang, bahwa atas bukti surat yang diajukan Turut Tergugat VIII berupa bukti TT. VIII- 1 tersebut, telah dibubuhi bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat VIII tidak mengajukan saksi di persidangan :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas obyek perkara, yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I sampai dengan Tergugat XXIV dan Turut Tergugat I telah mengajukan kesimpulan masing-masing tanggal 05 Juli 2021 sedangkan Turut Tergugat IV sampai dengan Tergugat VII dan Turut Tergugat VIII tidak mengajukan kesimpulan ;

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

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;



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**Dalam Eksepsi :**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I sampai dengan Tergugat XXIV dan Turut Tergugat I telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

Gugatan Salah Pihak (Error In Persona)

1. Bahwa Penggugat telah mendaftarkan dan mengajukan gugatannya pada Pengadilan Negeri Cibinong mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, yang mana pihak Penggugat telah mendudukkan sebanyak 32 (tiga puluh dua) Pihak sebagai Tergugat dan Turut Tergugat;
2. Bahwa penggugat dalam gugatannya pada urutan ke-20 telah mendudukkan saudara Bernard sebagai pihak Tergugat XX, yang mana saudara Bernard Setiawan adalah merupakan warga Tanah Sereal Kota Bogor yang berstatus hanya mengontrak di wilayah Dian Asri, oleh karena itu Penggugat telah salah dan keliru didalam mendudukkan saudara Bernard Setiawan sebagai pihak yang juga termasuk tergugat dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum aquo.
3. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, sangat jelas dan terang bahwa Gugatan a-quo Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai Gugatan Salah Pihak atas dasar Error in Persona oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat dengan alasan Salah Pihak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard / N.O);

Menimbang, bahwa atas eksepsi a quo, Kuasa Penggugat dalam repliknya pada pokoknya menerangkan bahwa saudara Bernard Setiawan (tergugat XX) adalah orang yang ikut rapat warga terkait musyawarah mengenai rencana pembangunan Perumahan yang berlokasi di RT.04/RW.11 Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor pada hari Sabtu tanggal 22 Desember 2018, sedangkan dalam duplik Kuasa Tergugat I sampai dengan Tergugat XXIV dan Turut Tergugat I tetap pada dalil-dalinya yang menyatakan gugatan Penggugat error in Persona;

Menimbang, bahwa atas jawab jinawab diatas, selanjutnya Majelis Hakim Pertimbangkan sebagai berikut, bahwa dalam Pasal 118 ayat 1 HIR dinyatakan bahwa yang disebut dengan tuntutan perdata (burgelijke vordering) tidak lain adalah tuntutan hak yang mengandung sengketa dan lazimnya disebut dengan gugatan artinya menjadi Hak bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada siapa saja yang dianggap ada sengketa Hak dengan dirinya, sehingga sangatlah





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wajar jika Penggugat mengajukan gugatan termasuk kepada Tergugat XX Bernard Setiawan;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim menolak eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat XXIV dan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam persidangan ini, oleh Turut Tergugat IV sampai dengan Turut Tergugat VII telah pula mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

## 1. Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat Yang Tidak Memenuhi Syarat Formal Sebagai Gugatan ;

1.1 Bahwa surat gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal sebagai gugatan karena tidak dibubuhi materai yang cukup, sebagaimana yang diisyaratkan dalam “Hasil Rakernas Mahkamah Agung dengan Ketua Pengadilan Tinggi Seluruh Indonesia Tahun 1986” butir 100, yang pada intinya mensyaratkan agar surat gugatan dibubuhi materai yang cukup. Sejalan dengan Hasil Rakernas Mahkamah Agung dengan Ketua Pengadilan Tinggi Seluruh Indonesia tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan Besarnya Batas Penggunaan Harga Nominal Yang Dikenakan Bea Materai, harga nominal materai yang dikenakan dalam gugatan adalah nominal 6000;

1.2 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dibubuhi materai yang cukup sebagaimana yang disyaratkan maka syarat beracara di muka hakim/pengadilan tersebut telah dilanggar sehingga sudah seharusnya Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

## 2. Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat KABUR ATAU TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL);

Bahwa gugatan yang disampaikan oleh Penggugat terhadap Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII adalah tidak jelas/kabur dalam hal menyatakan unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII, karena secara ketentuan tidak ada satu aturan pun yang dilanggar oleh Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII, dengan demikian tidak ada relevansinya apabila Penggugat menempatkan Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII, sebagai pihak dalam perkara sebagai pihak dalam perkara aquo. Hal ini sesuai pula dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Rup/1958



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 13 Desember 1958 yang menyebutkan : “Bahwa untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara “, oleh karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII, maka dalil Penggugat yang menarik Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII, dalam perkara aquo tidak tepat dan tidak beralasan sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII harus ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa atas kedua eksepsi tersebut, Kuasa Penggugat dalam repliknya pada pokoknya menerangkan bahwa tidak dibubuhi Materai yang cukup oleh karena berdasarkan pasal 164 HIR, surat gugatan bukan merupakan alat bukti dan terkait dengan gugatan kabur atau tidak jelas (obscuur libel) dengan memasukkan Turut Tergugat IV sampai dengan Turut Tergugat VII hanya menjadi kebiasaan dalam praktek karena terkait yang tidak melakukan sesuatu perbuatan tetapi pihak tersebut oleh Penggugat turut digugat sehingga pada akhirnya Turut Tergugat tunduk pada isi putusan pengadilan;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi pertama tentang Materai yang tidak cukup a quo maka Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut bahwa mengenai Materai dalam gugatan tidak cukup namun dapat di terima oleh Hakim sebagaimana Pasal 8 nomor 3 Reglement op de Burgelijke Rechtsvordering (Rv) tentang Persyaratan mengenai isi surat gugatan Yang mengharuskan gugatan harus memuat 3 unsur, yakni berikut ini :

1. Identitas Para pihak, yang meliputi: Nama, umur, agama, pekerjaan dan tempat tinggal. Bagi pihak yang tempat tinggalnya tidak diketahui hendaknya ditulis, “dahulu bertempat tinggal di..... tetapi sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya di Indonesia, dan kewarganegaraan (bila perlu). Pihak-pihak yang ada sangkut pautnya dengan perkara itu harus disebut secara jelas tentang kedudukannya dalam perkara, apakah sebagai penggugat, tergugat, turut tergugat, pelawan, terlawan, pemohon, atau termohon. Dalam praktik dikenal pihak yang disebut turut tergugat dimaksudkan untuk mau tunduk terhadap putusan pengadilan. Sedangkan istilah turut penggugat tidak dikenal. Untuk menentukan tergugat sepenuhnya menjadi otoritas penggugat sendiri.
2. Fundamentum Petendi (Posita), yaitu penjelasan tentang keadaan / peristiwa dan penjelasan yang berhubungan dengan hukum yang dijadikan dasar atau alasan gugat. Posita memuat dua bagian: (a) alasan yang berdasarkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fakta/peristiwa hukum, dan (b) alasan yang berdasarkan hukum, Apakah ada hubungan hukum antara Subyek dan Obyek dari sebuah Gugatan.

3. Petitum (tuntutan), Menurut Pasal 8 Nomor 3 R.Bg. ialah apa yang diminta atau yang diharapkan oleh penggugat agar diputuskan oleh hakim dalam persidangan. Petitum akan dijawab oleh majelis hakim dalam amar putusannya. Petitum harus berdasarkan hukum dan harus pula didukung oleh Posita. Pada prinsipnya posita yang tidak didukung oleh petitum (tuntutan) berakibat tidak diterimanya tuntutan, pun sebaliknya petitum / tuntutan yang tidak didukung oleh posita berakibat tuntutan penggugat ditolak.

Menimbang, bahwa menurut Yahya Harap (Hal.51-67) hal-hal yang penting dirumuskan dalam Syarat Formil Gugatan adalah : Gugatan di daftarkan di Pengadilan Negeri sesuai dengan kewenangan relative, diberi tanggal, ditandatangani oleh Penggugat atau Kuasanya serta Adanya identitas para pihak, sehingga eksepsi pertama mengenai tidak surat gugatan tanpa disertai Materai yang cukup tidak masuk dalam syarat Formil sebuah Gugatan;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Kuasa Turut Tergugat IV sampai dengan Turut Tergugat VII patut untuk di Tolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kedua tentang dimasukkannya para Turut Tergugat IV sampai dengan Turut Tergugat VII sebagai Pihak dalam perkara ini adalah Hak dari Penggugat untuk mengajukan Gugatan kepada siapa saja yang menurutnya akan ada sangkut paut dengan tuntutan Hak-hak perdatanya;

Bahwa dalam Pasal 118 ayat 1 HIR dinyatakan bahwa yang disebut dengan tuntutan perdata (burgelijke vordering) tidak lain adalah tuntutan hak yang mengandung sengketa dan lazimnya disebut dengan gugatan artinya menjadi Hak bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada siapa saja yang dianggap ada sengketa Hak atau berpotensi ada hubungan sengketa dengan dirinya, sehingga sangatlah wajar jika Penggugat mengajukan gugatan termasuk kepada Turut Tergugat IV sampai dengan Turut Tergugat VII;

Menimbang, bahwa dengan demikian kedua eksepsi kuasa Turut Tergugat IV sampai dengan Turut Tergugat VII dinyatakan di Tolak;

## Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum lebih jauh Majelis Hakim pertimbangan pokok perkara, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan pertimbangan mengenai :

- a. Legal standing Penggugat dalam perkara ini;
- b. Gugatan Tidak jelas atau obscure libel;

## Ad.1 Legal Standing Penggugat dalam Perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat dan bukti surat yang diajukan di persidangan mengenai Hak Kepemilikan Penggugat sebagaimana Bukti Surat yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.21;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam gugatan Penggugat bahwa permasalahan yang terjadi antara Penggugat dan Para Tergugat adalah terkait tidak diberikannya ijin akses jalan terhadap tanah Penggugat yang terletak di RT.04/RW.11 ,Kelurahan Pabuaran,Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;

Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5262/Pabuaran, seluas 4.603 m2 (empat ribu enam ratus tiga meter persegi), yang terletak di RT.04/RW.11, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, yang dibeli dari Ahli Waris H.MUTHOLIB;

Bahwa terkait jual beli tersebut telah dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 4, tertanggal 14 Januari 2019, yang dibuat dihadapan Wahyudi Budiana, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bogor, antara Para Ahli Waris Almarhum H.MUTHOLIB sebagai Pihak Pertama dengan PENGUGAT sebagai Pihak Kedua;

Menimbang, bahwa dari dalil tersebut dan bukti Pokok kepemilikan Penggugat sebagaimana bukti P-3 tentang Fotocopy sesuai asli Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 5262, seluas 4.603 m2 (empat ribu enam ratus tiga meter persegi), terletak di RT.02/RW.10, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, terdaftar atas nama SAIRIH, SOFIAH INDRANIYATI, YUYUN YUNINGSIH, H ACHMAD JUNAEDI dan Bukti P-4 berupa Fotocopy dari copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 04, Tertanggal 14 Januari 2019, yang dibuat dihadapan Wahyudi Budiana, SH, Notaris di Kabupaten Bogor, serta bukti P-19 berupa Fotocopy Akta Jual Beli Nomor: 12, tertanggal 16 Mei 2019, yang dibuat dihadapan Wahyudi Budiman, SH selaku PPAT di Kabupaten Bogor, antara SAIRIH, SOFIAH INDRANIYATI, YUYUN YUNINGSIH, dan H.ACHMAD JUNAEDI sebagai Pihak Pertama (Penjual) dengan IVAN PRANATA (PT BERKAT PROPERTI JABAR) sebagai Pihak Kedua (Pembeli);

Menimbang, selanjutnya Majelis Hakim akan pertimbangan sebagai berikut bahwa menurut Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, terdapat delapan jenis hak-hak atas tanah, antara lain:

1. hak milik, dibuktikan dengan sertifikat hak milik;
2. hak guna usaha, dibuktikan dengan sertifikat hak guna usaha;
3. hak guna-bangunan, dibuktikan dengan sertifikat hak guna bangunan;
4. hak pakai;
5. hak sewa;
6. hak membuka tanah;
7. hak memungut-hasil hutan;
8. hak-hak lain;

bahwa Sertipikat adalah jenis kepemilikan yang paling kuat dan penuh bagi pemiliknyanya sebagaimana diterangkan dalam Pasal 32 ayat (1) bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli atau AJB bukan merupakan sertifikat atas tanah, melainkan perjanjian jual-beli dan salah satu bukti pengalihan hak atas tanah (akibat dari jual-beli). Bahwa AJB dapat terjadi dalam berbagai bentuk kepemilikan tanah bagi pembuatnya (pacta sunt servanda), baik Hak Milik, Hak Guna Bangunan, maupun Girik.

Bahwa setelah AJB apabila selesai di buat, PPAT menyerahkan berkas AJB ke kantor Pertanahan untuk balik nama. Penyerahan berkas AJB harus dilakukan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatangani.

Adapun berkas-berkas yang diserahkan meliputi:

- Surat permohonan balik nama yang telah ditandatangani pembeli;
- Akta Jual Beli dari PPAT;
- Sertifikat Hak Atas Tanah;
- Fotokopi KTP penjual dan pembeli;
- Bukti lunas pembayaran PPh dan BPHTB.





Bahwa AJB dibuat ketika pihak telah melunasi semua kewajiban pajak. Pajak yang dikenakan kepada penjual berupa pajak penghasilan final (PPH) sebesar 2,5 persen dari jumlah hak yang diperoleh.

Bahwa Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan kepada pembeli. Setelah dikurangi NPOPTKP, maka sisanya yaitu sekitar 5% dari nilai perolehan hak (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak). bahwa nilai NPOPTKP bervariasi menurut wilayah sesuai dengan kebijakan Dinas Pendapatan Daerah masing-masing wilayah;

Bahwa setelah berkas diserahkan di kantor pertanahan, akan ada tanda bukti penerimaan yang akan diserahkan kepada pembeli. Nama pemegang hak lama atau penjual akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk, Nama pembeli selaku pemegang hak baru atas tanah akan ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat, dengan pembubuhan tandatangan kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Dalam waktu empat belas hari, pembeli berhak mengambil sertifikat yang sudah balik atas nama pembeli di kantor pertanahan setempat.

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas berdasarkan bukti surat P-3, P-4 dan P-19, serta dihubungkan pula dengan Pasal 8 nomor 3 Reglement op de Burgelijke Rechtsvordering (Rv) tentang Persyaratan mengenai isi surat gugatan Yang mengharuskan gugatan harus memuat 3 unsur, yakni berikut ini :

1. Identitas Para pihak, yang meliputi: Nama, umur, agama, pekerjaan dan tempat tinggal.
2. Fundamentum Petendi (Posita), yaitu penjelasan tentang keadaan / peristiwa dan penjelasan yang berhubungan dengan hukum yang dijadikan dasar atau alasan gugat. Posita memuat dua bagian: (a) alasan yang berdasarkan fakta/peristiwa hukum, dan (b) alasan yang berdasarkan hukum, Apakah ada hubungan hukum antara Subyek dan Obyek dari sebuah Gugatan.
3. Petitum (tuntutan), Menurut Pasal 8 Nomor 3 R.Bg. ialah apa yang diminta atau yang diharapkan oleh penggugat agar diputuskan oleh hakim dalam persidangan. Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat belum Tuntas dalam memperoleh balik nama kepemilikan hak atas tanahnya sehingga dalam hal mengajukan Gugatan dalam perkara ini tidak memperoleh Legal standing atau hubungan hukum antara Penggugat dan Pemilik dari Obyek lahan yang seharusnya menjadi Penggugat karena masih atas nama Pemilik yang lama yakni Tuan Sairih dan kawan-kawan sebagaimana Bukti P-4, sehingga dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian syarat untuk mengajukan Gugatan sebagaimana dalam 8 nomor 3 RV tersebut Tidak terpenuhi oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Niet Ontvankelijke Verklaar);

## **Ad.b. Gugatan Tidak jelas atau obscure libel;**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Materi Gugatan Penggugat antara Posita dan Petitumnya yakni menempatkan Turut Tergugat II sampai Turut Tergugat VIII untuk di Hukum melakukan sesuatu perbuatan seperti tertulis dalam Petitum ke 3 yaitu Menghukum TURUT TERGUGAT V yaitu Kepala Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Badan Pertanahan Kabupaten Bogor untuk mengembalikan fungsi jalan sesuai dengan peruntukannya sebagaimana tercantum dalam gambar site plan PT PURA ASRI PRATAMA dan Petitum ke 4 yaitu Memerintahkan TURUT TERGUGAT VII yaitu Bupati Kabupaten Bogor qq. Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Bogor untuk membongkar bangunan tembok yang menutup akses jalan masuk ke tanah PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa dalam Praktek di Persidangan dalam hal ada lebih dari satu Tergugat, maka untuk menentukan siapa Tergugat I, Tergugat II dan seterusnya harus melihat pada derajat perbuatan dan pertanggungjawaban masing-masing Tergugat. Tapi, derajat perbuatan dan pertanggungjawaban di antara para Tergugat tidak terlalu jauh perbedaannya.

Menimbang, bahwa adapun yang paling berbeda dalam posisinya adalah ketika menentukan antara (para) Tergugat dan (para) Turut Tergugat. Kualifikasi Tergugat telah dijelaskan diatas. Perbedaan Tergugat dengan Turut Tergugat adalah Turut Tergugat hanya tunduk pada isi putusan hakim di Pengadilan karena Turut Tergugat ini tidak melakukan sesuatu (perbuatan). Misalnya, dalam kasus perbuatan melawan hukum ("PMH"), Tergugat melakukan suatu perbuatan sehingga digugat PMH, namun Turut Tergugat ini hanyalah pihak terkait yang tidak melakukan suatu perbuatan. Tapi, pihak tersebut oleh Penggugat turut digugat sebagai Turut Tergugat sehingga pada akhirnya turut tergugat tunduk pada isi putusan pengadilan. Mengenai Kualifikasi Tergugat dan Turut Tergugat ini tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. Namun, hal tersebut telah menjadi suatu praktik yang diterapkan dari kasus per kasus di Persidangan, karena Turut Tergugat tidak boleh di Hukum untuk melakukan sesuatu perbuatan sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena tidak jelas atau Obscuure Libel;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa olehkarena Gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaar), maka biaya yang timbul dalam perkara ini akan dibebankan kepada Penggugat;

Mengingat Pasal 8 nomor 3 Reglement op de Burgelijke Rechtsvordering (Rv), Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie), Undang-undang No.48 Tahun 2009 serta peraturan lain yang berkaitan;

Mengadili;

## Dalam Eksepsi;

1. Menolak Eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat XXIV dan Turut Tergugat I serta Eksepsi Turut Tergugat IV sampai dengan Turut Tergugat VII;

## Dalam Pokok Perkara;

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaar);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara sebesar Rp 6.065.000,- (enam juta enam puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 9 Agustus 2021, oleh DARIUS NAFTALI, S.H., M.H, selaku Ketua Majelis WAHYU WIDURI, SH.M.Hum dan AMRAN S. HERMAN, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana dibacakan dan diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis Tanggal 12 Agustus 2021 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut di atas dengan dibantu oleh SUKIRNO, S.IP, SH. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, serta dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I sampai dengan Tergugat XXIV dan Turut Tergugat I tanpa dihadiri Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat IV sampai dengan Turut Tergugat VII dan kuasa Turut Tergugat VII;

HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

WAHYU WIDURI, SH.,M.Hum,

DARIUS NAFTALI, S.H., M.H



**AMRAN S.HERMAN, S.H.,M.H.**

PANITERA PENGGANTI

**SUKIRNO,S.IP,.SH**

**Perincian Biaya :**

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya Pemberkasan/ATK	Rp. 75.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp. 4.600.000,-
4. PNBP Panggilan	Rp. 330.000,-
5. Biaya PS	Rp. 1.000.000,-
6. PNBP PS	Rp. 10.000,-
7. Redaksi	Rp. 10.000,-
8. Materai	<u>Rp. 10.000,-</u>
Jumlah	Rp. 6.065.000,-

(Enam juta enam puluh lima ribu rupiah);