



**P U T U S A N**

**Nomor 124/PDT/2020/PT BTN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Banten di Serang, yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

- **Tjen Kian Min**, yang berkedudukan di Kp. Kapitan No. 50 B Kel. Kelender Kec. Duren Sawit Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rinto E. Paulus Sitorus, S.H. dan Novita Sari Sipahutar, S.H., Para Advokat, Konsultan Hukum serta Para Legal pada kantor **“Mr. REPS&PARTNERS”** yang beralamat di Jl. Raden Saleh No. 35 Kel. Karang Mulya Kec. Karang Tengah-Ciledug Tangerang, berdasarkan surat kuasa khusus No. 07/81.1/10/II/2020/Tng-Tng tanggal 10 Januari 2020, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 141/Sk.Pengacara/2020/PN.TNG tanggal 15 Januari 2020, **semula sebagai Penggugat sekarang Pemanding;**

**M e l a w a n:**

- **G i m a n**, yang diketahui sebagai Ketua Rukun Tetangga (RT) yang bertempat tinggal di Perumahan Gading Serpong Sektor 1 G, Jalan Kelapa Puan Blok AK3 No. 27 atau No. 31 Kelurahan Kelapa Dua Kecamatan Kelapa Dua-Tangerang, **semula sebagai Tergugat sekarang Terbanding;**

Pengadilan Tinggi tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 124/PDT/2020/PT BTN tanggal 12 November 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

## **TENTANG DUDUK PERKARANYA:**

Membaca surat gugatan Penggugat tertanggal 15 Januari 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 16 Januari 2020 Nomor 51/Pdt.G/2020/PN. Tng. telah mengajukan gugatan dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik rumah Perumahan Gading Serpong Sektor 1 G, Jalan Kelapa Puan Blok AK3 No. 29, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kelapa Dua- Tangerang, kurang lebih sejak tahun 2012;
2. Bahwa Penggugat sebagai pemilik rumah di Perumahan Gading Serpong Sektor 1 G, Jalan Kelapa Puan Blok AK3 No. 29, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kelapa Dua- Tangerang, dalam membangun usaha rumah tinggal sementara (Kos-kosan) sementara tersebut mengeluarkan biaya kurang lebih Rp. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah);
3. Bahwa usaha rumah tinggal sementara (Kos-kosan) sementara milik Penggugat tersebut adalah murni untuk tempat tinggal sementara para Karyawan-Karyawati yang bekerja atau mencari pekerjaan di sekitar Gading Serpong, dan **BUKAN** tempat prostitusi, perjudian, transaksi Narkoba maupun pelanggaran tindak pidana. Dan itu terbukti sampai saat ini belum ada tegoran baik itu dari warga setempat maupun penegak hukum bahwa di tempat kos-kosan milik Penggugat ada penghuni kos yang melakukan keonaran maupun perbuatan tidak menyenangkan;

Halaman 2 dari 31 Halaman Putusan Nomor 124/PDT/2020/PT BTN

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Tergugat adalah Ketua Rukun Tetangga (RT) pada Perumahan Gading Serpong Sektor 1 G, Jalan Kelapa Puan Blok AK3, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kelapa Dua- Tangerang, diketahui adalah sebagai orang yang bertanggung jawab dalam pelarangan dengan pemasangan spanduk-spanduk provokasi yang meyerang pribadi/individu serta harga diri Penggugat;
5. Bahwa Tergugat baik dengan sendiri maupun mengajak bersama-sama dengan pihak lain ditemukan fakta pelanggaran hukum yakni telah memasang spanduk-spanduk perbuatan sewenang-wenang atau melakukan diskriminasi sedangkan di wilayah tersebut juga ada rumah yang juga dijadikan rumah tinggal sementara (kos-kosan) namun tidak dilakukan pelarangan;
6. Bahwa Tergugat sudah menerima surat perihal : **Klarifikasi dan Permohonan** agar spanduk-spanduk-pelarangan yang bersifat menyerang warga dilakukan pencabutan guna menghindari proses hukum yang berkepanjangan, namun tidak diindahkan oleh Tergugat mencabut spanduk-spanduk provokatif tersebut;
7. Bahwa akibat dari pemasangan spanduk pelarangan yang provokatif kepada Penggugat membuat kerugian yang nyata kamar kos-kosan sebanyak 29 (dua puluh Sembilan) tidak ada yang menyewa sehingga merugikan Penggugat yang telah mengeluarkan biaya pembangunan rumah sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) sehingga sebagai warga negara yang pasti dilindungi hak-haknya oleh Negara, memilih menempuh jalur hukum untuk menghindari benturan-benturan pertikaian atau tindakan semena-mena di lapangan ;
8. Bahwa Undang-undang Dasar 1945 Bab XA tentang Hak Asasi Manusia,

Halaman 3 dari 31 Halaman Putusan Nomor 124/PDT/2020/PT BTN

#### Disclaimer

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



pada dasarnya telah mengatur hak-hak yang dimiliki oleh setiap orang atau Warga Negara, sebagai berikut:

- Pasal 28 angka 2 UUD 1945 ditetapkan bahwa “ *Setiap orang berhak bebas dari perlakuan Diskriminasi atas dasar apapun dan berhak mendapatkan perlindungan dari tindakan Diskriminatif itu*”.
  - Pasal 28 I angka 4 UUD 1945 menyatakan : “ *Negara terutama Pemerintah bertanggung jawab untuk memberikan perlindungan, pemajuan, penegakan dan pemenuhan Hak Asasi Manusia*”., sehingga sangat JELAS disebutkan ketentuan bagi warga negara untuk mendapatkan dan dilindungi hak-haknya sebagai warga negara tanpa ada Diskriminatif.
  - Pasal 1 ayat (3) UU No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia menyatakan bahwa Diskriminasi adalah setiap pembatasan, pelecehan atau pengecualian yang langsung ataupun tidak langsung di dasari pada perbedaan hukum, sosial, ekonomi .....”
9. Bahwa menurut Yahya Harahap, “ *Tujuan berpekar di Pengadilan bukan sekedar mencari dan menemukan kebenaran yang kabur, tetapi lebih di tunjukan untuk memecahkan yang sekaligus menyelesaikan masalah yang memberi kepuasan kedua belah pihak, agar dapat melangkah ke masa depan*”.
10. Bahwa yang menjadi objek hukum dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ini adalah adanya pelanggaran sepihak/tindakan sewenang-wenang Rukun Tetangga (RT) serta Diskriminasi kepada Penggugat memasang spanduk-spanduk (**Bukti P-10**) sehingga berdampak kerugian-kerugian kamar kos-kos an milik Penggugat sepi padahal di lokasi yang sama ada tempat kos-kos an tidak dilakukan pelanggaran dan memasang



spanduk atas nama pemilik kos-kosan warga yang berbeda tersebut (**Bukti P-11**).

11. Bahwa secara **de jure** dan **de facto** sangat jelas Penggugat mengalami kerugian atas tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh Tergugat dengan sepihak melawan otoritas Pemerintah Daerah setempat, yakni melakukan pelarangan/perkusi dengan memasang-memasang spanduk bertuliskan Diskriminasi dan terkesan ada unsur sentiment pribadi Tergugat kepada Penggugat dan menyasar kepada pemasangan spanduk provokatif terhadap rumah milik Penggugat yang beralamat di Komplek Perumahan Gading Serpong Sektor 1 G Blok AK3 No. 29, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kelapa Dua – Tangerang;

12. Bahwa bila memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata, maka jelas di sebutkan sebagai berikut *“setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*.

13. Bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut :

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

MAKA, berdasarkan unsur-unsur tersebut, atas perbuatan Tergugat yakni pelarangan sepihak/tindakan sewenang-wenang Rukun Tetangga (RT) serta Diskriminasi kepada Penggugat memasang spanduk-spanduk (**Bukti P-10**), adalah termasuk Perbuatan Melawan Hukum;



14. Bahwa berdasarkan bukti-bukti fakta hukum maka Penggugat memohon agar dikabulkan Tuntutan Ganti Rugi karena adanya tindakan Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat dengan perincian kerugian materill maupun immaterill yang di alami Penggugat secara tunai tanpa dicicil sebesar :

**A. Kerugian Materill**

1. Biaya Sewa Kamar per bulan **Rp. 1.000.000,-**
2. Pelarangan Kos-kosan milik Penggugat sejak 2012 s/d Januari 2020  
(1 tahun = 12 Bulan x 7 tahun (84 Bulan) + 1 Bulan Januari 2020 =  
Total 85 Bulan  
  - 85 bulan x 1.000.000 **Rp. 85.000.000,-**
3. Total Kamar milik Penggugat adalah 29 Kamar.  
  - 29 (kamar) x Rp. 85.000.000,- **Rp. 2.465.000.000,-**

**Total Kerugian Materill Penggugat adalah sebesar :  
Rp. 2.465.000.000,-**

**(Dua Milyar Empat Ratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah)**

**B. Kerugian Immaterill**

Sesuai dengan Perhitungan proses Gugatan di Pengadilan yang diperkirakan selesai 12 (dua belas) bulan kedepan, maka perhitungan sebagai berikut :

- Biaya Sewa Kamar per bulan Rp. 1.000.000,- + 29 kamar =  
Rp. 29.000.000,- X 12 Bulan = **Rp. 348.000.000,- (Tiga Ratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah).**

**Total kerugian Immaterill Penggugat sebesar Rp. 348.000.000,-  
(Tiga Ratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah).**

15. Bahwa guna menjamin gugatan ini tidak illusoir dengan pengalihan kepada pihak-pihak lain lagi, maka sangatlah beralasan bagi Penggugat memohon





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Cq. Ketua Majelis Hakim memeriksa perkara ini untuk berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap asset milik Tergugat sebidang tanah dan bangunan rumah milik Tergugat yang beralamat di Perumahan Gading Serpong Sektor 1 G Blok AK3 No. 27, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kelapa Dua, Tangerang;

16. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada alat bukti yang sah dan otentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR Jo. SEMA Nomor 3 Tahun 2003 sangatlah beralasan bagi Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Tangerang agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad* ;
17. Bahwa kami percaya kata "tolong" kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini dapat memahami dan memperhatikan nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat sebagaimana isi bunyi Pasal 28 Ayat (1) UU No. 4 & 5 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Mahkamah Agung.
18. Bahwa kami menjiwai segenap batin dengan segala kebaikan-Nya, Tuhan menjalankan keadilan dan hukum bagi orang-orang yang taqwa kepada Nya. Oleh karena itu Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang kami ajukan ini dilandasi oleh sebuah keinginan besar agar Yang Mulia Majelis Hakim menjadikan bahan pertimbangan sebelum Majelis Hakim menjatuhkan amar putusan.

Berdasarkan alasan/dalil-dalil diatas, Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Tangerang c.q. Ketua Majelis Hakim memeriksa perkara ini agar berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 7 dari 31 Halaman Putusan Nomor 124/PDT/2020/PT BTN

#### Disclaimer

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



**MENGADILI:**

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang baik dan benar;
3. Menyatakan kepada Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan bukti-bukti dan fakta hukum karena melakukan **Tindakan Sewenang-wenang dan Diskriminasi** kepada Penggugat;
4. Menyatakan kepada Tergugat agar dengan segera/selamanya mencabut pemasangan-pemasangan spanduk-spanduk pelarangan membuat rumah tinggal tempat kos-kosan milik Penggugat karena ditempat yang sama Komplek Perumahan Gading Serpong Sektor 1 G berdasarkan bukti-bukti tidak dilakukan pelarangan;
5. Mengabulkan Tuntutan Ganti Rugi karena adanya tindakan Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat dengan perincian kerugian materill maupun immaterill yang di alami Penggugat secara tunai tanpa cicil sebesar :

**A. Kerugian Materill**

1. Biaya Sewa Kamar per bulan **Rp. 1.000.000,-**
2. Pelarangan Kos-kosan milik Penggugat sejak 2012 s/d Januari 2020  
(1 tahun = 12 Bulan x 7 tahun (84 Bulan) + 1 Bulan Januari 2020 =  
Total 85 Bulan
  - 85 bulan x 1.000.000 **Rp. 85.000.000,-**
3. Total Kamar milik Penggugat adalah 29 Kamar.
  - 29 (kamar) x Rp. 85.000.000,- **Rp. 2.465.000.000,-**

**Total Kerugian Materill Penggugat adalah sebesar :**

**Rp. 2.465.000.000,-**

**(Dua Milyar Empat Ratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah)**

**B. Kerugian Immaterill**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sesuai dengan Perhitungan proses Gugatan di Pengadilan yang diperkirakan selesai 12 (dua belas) bulan kedepan, maka perhitungan sebagai berikut :

- Biaya Sewa Kamar per bulan Rp. 1.000.000,- + 29 kamar = Rp. 29.000.000,- X 12 Bulan = **Rp. 348.000.000,- (Tiga Ratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah).**

**Total kerugian Immateriil Penggugat sebesar Rp. 348.000.000,-**

**(Tiga Ratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah).**

6. Mengabulkan permohonan Penggugat agar tanah dan bangunan rumah milik Tergugat yang beralamat di Perumahan Gading Serpong Sektor 1 G Blok AK3 No. 27, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kelapa Dua, Tangerang agar diletakkan Penyitaan selama proses perkara berlangsung supaya Gugatan tidak *Illusior* (Tidak Hampa);
7. Mengabulkan permohonan Penggugat agar Tergugat wajib pula dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari kalender keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini :
8. Menghukum juga Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dengan memasang pengumuman permohonan minta maaf atas pemasangan-pemasangan spanduk pelarangan menyerang pribadi Penggugat atau atas tindakan yang sewenang-wenang yang melawan otoritas Pemerintah Daerah, masing-masing dengan ukuran 1 halaman full /penuh di Surat Kabar **Rakyat Merdeka**, Surat Kabar Harian **Kompas**, Surat Kabar Harian Koran Sindo 6 (enam) hari kerja sejak putusan Pengadilan Negeri Tangerang;
9. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini serta membayar biaya perkara;

Halaman 9 dari 31 Halaman Putusan Nomor 124/PDT/2020/PT BTN

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat 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

10. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorrad);

## SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain kami mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Membaca surat jawaban Tergugat tertanggal 26 Februari 2020 pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

### I. DALAM EKSEPSI

#### A. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS NON CONSORTIUM);

1. Bahwa dalam butir 4 dan 5 Gugatan Penggugat mendalilkan quod non – hal mana ditolak, Tergugat bersama-sama dengan pihak lain memasang spanduk-spanduk sebagai bentuk pelarangan pembangunan kos-kosan di wilayah rumah milik Pengugat;
2. Bahwa dari dalil-dalil tersebut di atas, tentu maksud dari Penggugat adalah perbuatan mana dilakukan oleh Tergugat bersama dengan orang lain yang secara hirarki orang lain tersebut menjadi tanggung jawab dari Tergugat;
3. Bahwa faktanya, pemasangan spanduk penolakan rumah kos-kosan didasari pada Surat Pengurus Rukun Tetangga (RT) 03 RW: 10 Sektor I.G – Gading Serpong Kelurahan Pakulonon Barat Kecamatan Kelapa Dua Tangerang 15810, Propinsi Banten Nomor : 001/RT.03/I.G/II/2011 tertanggal 25 Pebruari 2011 yang pada intinya bahwa warga menolak rumah milik Penggugat dijadikan kos-kosan dan hampir semua penghuni di lingkungan RT.03 menolak rumah tersebut diperuntukkan untuk kos-kosan/wisma/mess karena akan

Halaman 10 dari 31 Halaman Putusan Nomor 124/PDT/2020/PT BTN

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadi gangguan lingkungan, keamanan dan parkir kendaraan serta dari segi Amdal tidak memenuhi syarat, kemudian ditindaklanjuti dengan Rapat Warga tertanggal 30 Juli 2011 yang dihadiri sebanyak 12 warga yang mana rapat warga tersebut telah memutuskan bahwa warga tetap menolak pemanfaatan rumah milik Penggugat sebagai kos-kosan;

4. Bahwa oleh karena Penggugat masih belum mengindahkan penolakan warga tersebut, maka kemudian melalui Surat Pengurus Rumah Tetangga (RT) 03 RW : 10 Sektor I.G – Gading Serpong Kelurahan Pakulonan Barat Kecamatan Kelapa Dua Tangerang 15810, Propinsi Banten Nomor : 005/RT.03/I.G/XII/2011 tertanggal 3 Desember 2011 yang ditujukan kepada Penggugat mengatakan akan melakukan pemasangan spanduk penolakan rumah kos-kosan;
5. Bahwa dengan demikian, jelas bahwa hampir seluruh warga lingkungan RT.03 menolak rumah tersebut diperuntukkan untuk kos-kosan/wisma/mess dan oleh karenanya, seharusnya apabila ternyata ada persoalan hukum atas tindakan-tindakan hukum tersebut seharusnya diajukan kepada seluruh pihak yang terlibat dari awal sampai akhir dan tidak hanya diajukan kepada Tergugat saja;
6. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya pihak-pihak yang disebutkan oleh Tergugat pada butir 5 di atas sebagai pihak dalam perkara a-quo, secara hukum mengakibatkan Gugatan menjadi kurang pihak, dan oleh karenanya Gugatan mengandung cacat formil. Perihal kurangnya pihak dalam suatu perkara sangat memungkinkan terjadinya pemeriksaan yang tidak menyeluruh dan memungkinkan penjatuhan putusan yang tidak memuat alasan hukum yang cukup (onvoldoende gemotiveerd);

Halaman 11 dari 31 Halaman Putusan Nomor 124/PDT/2020/PT BTN

### Disclaimer

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



7. Ahli Hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”, Cetakan Ketiga, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, tahun 2005 pada halaman 112 s.d. 113 mengkualifikasikan gugatan yang kurang pihak sebagai cacat formil yang mengakibatkan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Adapun doktrin hukum dimaksud dikutip sebagai berikut :

“Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium, Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat”;

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;
- Oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya;

Seperti yang dijelaskan terdahulu, kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat error ini persona (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbetuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai penggugat). Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai tergugat (gemis annhoedarmigheid) atau mungkin juga berbentuk plurium litis consortium (kurang pihak dalam gugatan);

Bentuk kekeliruan apa pun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum :

- Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan diskualifikasi mengandung cacat formil;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

8. Bahwa doktrin hukum di atas sejalan dengan sikap dan pendirian Mahkamah Agung R.I dalam Yurisprudensi-yurisprudensi tetap mengenai kelengkapan para pihak dalam berperkara, yang kaidah hukum antara lain dikutip sebagai berikut :

- i. Putusan Mahkamah Agung R.I No. 151 K/Sip/1972 tanggal 13 Mei 1975.

“Bahwa berdasarkan kekurangan formil gugatan Penggugat (Terbanding) harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

- ii. Putusan Mahkamah Agung R.I No. 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975.

“Bahwa berdasarkan kekurangan formil gugatan Penggugat (Terbanding) harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

- iii. Putusan Mahkamah Agung R.I No. 2438 K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1981.

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris surat turut sebagai pihak dalam perkara”;

- iv. Putusan Mahkamah Agung R.I No. 400 K/Pdt/1984 tanggal 11 Juni 1985.

“Karena hubungan hukum yang sesungguhnya adalah hubungan hutang piutang antara penggugat dengan anak tergugat, anak tergugat tersebut harus turut digugat”;

9. Bahwa berdasarkan uraian-uraian, fakta-fakta dan bukti-bukti di atas, terbukti bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat adalah kurang pihak (plurium litis consortium) dan karenanya kami mohon Majelis

Halaman 13 dari 31 Halaman Putusan Nomor 124/PDT/2020/PT BTN

#### Disclaimer

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



Hakim yang terhormat menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

**II. DALAM POKOK PERKARA**

10. Bahwa Tergugat dengan ini mohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan dalam Bagian Eksepsi di atas, secara mutatis mutandis haruslah telah dianggap termuat ulang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini.

**B. TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN TIDAK ADA NIAT JAHAT(MALICIOUS INTENT) SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PASAL 1365 KUH PERDATA.**

11. Bahwa Penggugat mendalilkan pada butir 4 s.d. 14 Gugatan quod non – hal mana ditolak, Tergugat melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dengan melanggar hukum melakukan pelanggaran/perkusi dengan memasang spanduk bertuliskan diskriminasi dan terkesan ada unsur sentiment pribadi Tergugat kepada Penggugat;

12. Bahwa Tergugat selaku Ketua Rukun Tetangga (RT) di wilayah tanah dan bangunan milik Penggugat yang dibangun kos-kosan, justru telah melakukan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, dan terlebih dari itu, mengenai pembangunan rumah menjadi kos-kosan milik Penggugat sedari awal sudah dirapatkan oleh warga setempat dan sebagian besar telah menyatakan penolakan pembangunan rumah tersebut menjadi kos-kosan;

13. Bahwa bukti pada Rapat Warga tertanggal 30 Juli 2011 sebanyak 12 warga telah menyatakan sikap, yaitu :

**(1)** Warga tetap menolak pemanfaatan Rumah AK 3 No. 29 sebagai kos-kosan;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (2) Pihak owner (Bp. Kian Min) akan memikirkan perubahan peruntukan rumah tersebut;
  - (3) Warga juga mempertanyakan pembangunan yang tidak sesuai dengan ijin yang didapatkan serta tidak berjalannya prosedur perijinan ke warga-warga disamping kiri, kanan dan depan belakang (tidak ada ijin bangunan);
  - (4) Pada akhir pertemuan Bp. Kian Min sepakat untuk tidak memanfaatkan rumah tersebut menjadi kos-kosan karena akan menyebabkan ketidaknyaman warga serta mengetahui bahwa hal tersebut bertentangan dengan peruntukkan kompleks tersebut dimana kompleks ini adalah untuk rumah tinggal;
14. Bahwa walaupun Penggugat dalam oint 4 butir 13 tersebut di atas, Penggugat telah sepakat tidak memanfaatkan rumah tersebut menjadi kos-kosan, akan tetapi faktanya Penggugat masih tetap melanjutkan pembangunan kos-kosan tersebut, sehingga pada tanggal 3 Desember 2011 Ketua RT 03 pada saat itu Bapak Hendrik Gozali mengirimkan Surat Pengurus Rukun Tetangga (RT) 03 RW: 10 Sektor I.G – Gading Serpong Kelurahan Pakulonan Barat Kecamatan Kelapa Dua Tangerang 15810, Propinsi Banten Nomor : 005/RT.03/I.G/XII/2011 tertanggal 3 Desember 2011 yang ditunjukan kepada Penggugat dan telah dengan tegas menyatakan akan melakukan pemasangan spanduk penolakan rumah kos-kosan;
15. Bahwa tidak sampai disitu, pada tanggal 31 Desember 2019 kembali Surat Pengurus Rukun Tetangga (RT) 03 RW: 10 Sektor I.G – Gading Serpong Kelurahan Pakulonan Barat Kecamatan Kelapa Dua Tangerang 15810, Propinsi Banten Nomor : 005/RT.03/I.G/XII/2011 tertanggal 3 Desember 2011 dikirimkan kepada Penggugat yang

Halaman 15 dari 31 Halaman Putusan Nomor 124/PDT/2020/PT BTN

#### Disclaimer

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



disertai dengan daftar warga AK3 yang menolak Penggugat mendirikan rumah milik Penggugat menjadi kos-kosan dimana terdapat sebanyak 40 (empat puluh) rumah dengan pemiliknya menandatangani;

16. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas Tergugat selaku Ketua RT telah menjalankan peranan dan tugas sesuai dengan seharusnya dan semestinya yang harus dilakukan oleh seorang ketua RT. Tindakan Tergugat tersebut tidak memihak siapapun dan hanya mengikuti suara terbanyak dari warga dan tentu, suara terbanyak tersebut harus didasarkan pada hukum dan peraturan yang jelas yang dapat diberlakukan kepada seluruh warga RT. 03;
17. Bahwa dengan tidak terpenuhinya unsur adanya suatu perbuatan yang bersifat melawan hukum dan arena dengan tidak dipenuhinya satu unsur-unsur perbuatan yang dilakukan Tergugat sebagai Perbuatan Melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata, maka jelas tidak dapat menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian. Untuk itu kami mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia menolak permintaan Penggugat dalam butir 3 dan 4 petitumnya;

**C. PENGUGAT TELAH MELANGGAR IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) BERDASARKAN KEPUTUSAN BUPATI TANGERANG NOMOR : 648.3/97-BP2T/2020 TERTANGGAL 4 FEBRUARI 2010;**

18. Bahwa jika dicermati dengan seksama mengenai pengembangan rumah milik Penggugat di Blok AK 3 No. 29 tersebut, sebesarnya Penggugat telah memperoleh Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dalam Keputusan Bupati Tangerang Nomor : 648.3/97-BP2T/2010 tertanggal 4 Februari 2010 Tentang Ijin Mendirikan Bangunan. Dalam bagian memutuskan telah dengan jelas pada butir
- Halaman 16 dari 31 Halaman Putusan Nomor 124/PDT/2020/PT BTN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama disebutkan bahwa Ijin Mendirikan Bangunan untuk mendirikan Bangunan Rumah Tinggal;

19. Bahwa dengan berdasarkan pada Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk mendirikan bangunan rumah tinggal yang dimiliki oleh Penggugat, kemudian mendirikan bangunan yang berbeda peruntukannya dengan mendirikan kos-kosan adalah tindakan melanggar hukum yaitu melanggar Keputusan Bupati Tangerang Nomor : 648.3/97-BP2T/2010 tertanggal 4 Pebruari 2010 Tentang Ijin Mendirikan Bangunan tersebut, sebab sebenarnya Penggugat hanya dapat mendirikan bangunan untuk tempat tinggal dalam lokasi tersebut dan bukan kos-kosan;
20. Bahwa dengan perbuatan Penggugat yang mendirikan kos-kosan padahal sebenarnya tidak diperkenankan seharusnya tindakan Penggugat adalah perbuatan melanggar hukum. Apabila Penggugat hendak merubah peruntukkan bangunan menjadi kos-kosan, seahrusnya Penggugat terlebih dahulu mengajukan perubahan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan dengan perubahan tersebut-lah akan menjustifikasi pembangunan kos-kosan tersebut. Tanpa adanya perubahan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), maka tindakan Penggugat sekali lagi merupakan tindakan yang tidak sah dan melanggar hukum;

## **D. TUNTUTAN GANTI RUGI YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT DAN PERMOHONAN MINTA MAAF DI SURAT KABAR RAKYAT MERDEKA, HARIAN KOMPAS, DAN KORAN SINDO TIDAK BERDASAR DAN MENGADA-ADA.**

21. Bahwa sebagaimana diuraikan di atas tidak terbuktinya adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan justru Penggugat melanggar peruntukan Keputusan Bupati Tangerang

Halaman 17 dari 31 Halaman Putusan Nomor 124/PDT/2020/PT BTN

### Disclaimer

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



Nomor : 648.3/97-BP2T/2010 tertanggal 4 Pebruari 2010 Tentang Ijin

Mendirikan Bangunan tersebut;

22. Bahwa oleh karena tidak terbukti perbuatan yang dilakukan Tergugat adalah bukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban untuk membayar ganti rugi. Dengan demikian, terbukti bahwa tuntutan ganti rugi yang dimintakan oleh Penggugat adalah tidak berdasar secara hukum, dan oleh karenanya mohon agar Majelis Hakim menolak permintaan Penggugat dalam butir 5 petitumnya;
23. Bahwa selanjutnya, oleh karena tidak ada perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka permintaan permohonan maaf di Surat Kabar Rakyat Merdeka, Harian Kompas, dan Harian Koran Sindo 6 (enam) hari kerja sejak Putusan dalam Perkara a quo tidak berdasar pula dan oleh karenanya mohon agar Majelis Hakim menolak permintaan Penggugat dalam butir 8 petitumnya;

**E. PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK BERDASAR SECARA HUKUM DAN TIDAK MEMENUHI SYARAT DALAM REGLEMEN INDONESIA BARU (HIR);**

24. Bahwa Permohonan Sita Jaminan dalam Gugatan butir 15 mendalilkan agar diletakkan terhadap asset milik Tergugat tidak berdasar hukum dan tidak sesuai dengan hukum;
25. Bahwa ketentuan Pasal 227 Reglemen Indonesia Baru ("HIR") mengatur tentang syarat-syarat tentang pemberlakuan sita jaminan sebagaimana dikutip berikut ini :

Halaman 18 dari 31 Halaman Putusan Nomor 124/PDT/2020/PT BTN



“Jika **ada dugaan** yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan negeri boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang mengajukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya”;  
[Cetak Tebal oleh Tergugat dimaksudkan sebagai penegasan].

26. Bahwa sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 227 HIR, Mahkamah Agung R.I dalam Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum, Edisi 2007, halaman 80, memberikan suatu pedoman terhadap permohonan sita jaminan, yang dikutip sebagai berikut :

“Dalam sita harus ada sangkaan yang beralasan bahwa tergugat sedang berupaya mengalihkan barang-barangnya untuk menghindari gugatan penggugat”;

[Cetak Tebal oleh Tergugat dimaksudkan sebagai penegasan].

27. Berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR dan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum di atas, ditentukan bahwa agar Permohonan Sita Jaminan (conservatoir beslag) DAPAT

DIKABULKAN maka Permohonan Sita Jaminan (conservatoir beslag) tersebut haruslah didasarkan pada **adanya alasan atau**



**persangkaan dimana pihak Tergugat dikhawatirkan akan menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya;**

28. Bahwa di samping hal itu, **kekhawatiran dan/atau dugaan Penggugat dimaksud haruslah juga merupakan kekhawatiran dan/atau persangkaan nyata dan beralasan secara objektif.**

Artinya dalam hal ini pihak Penggugat harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya upaya atau langkah-langkah Tergugat untuk mengasingkan hartanya, yaitu sebidang Tanah dan Bangunan di atasnya milik Tergugat yang nyata-nyata merupakan hak milik Tergugat dan tidak ada kaitannya pula dengan permasalahan pembangunan kos-kosan yang dilakukan oleh Tergugat;

29. Bahwa sejalan dengan dalil-dalil di atas, keharusan adanya persangkaan yang jelas dalam mengajukan permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) adalah sebagaimana dinyatakan oleh mantan Hakim Agung senior Ny. Retnowulan Sutantio dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek", Penerbit Mandar Maju, Cetakan Kedelapan, tahun 1997 pada halaman 100, seperti dikutip sebagai berikut :

"Harus ada sangka yang beralasan, bahwa tergugat sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya";

30. Bahwa sedangkan Yurisprudensi Tetap mengenai hal ini adalah sebagaimana tercantum dalam Putusan Mahkamah Agung R.I No. 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984, yang kaidah hukumnya antara lain menyatakan :

"Conservatoir beslag yang diadakan bukan atas alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) H.IR. tidak dibenarkan";

Halaman 20 dari 31 Halaman Putusan Nomor 124/PDT/2020/PT BTN





31. Berdasarkan uraian-uraian, fakta-fakta, Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum, teori dan yurisprudensi di atas, terbukti bahwa Permohonan Sita Jaminan (conservator beslag) yang diajukan Penggugat sebagaimana tercantum dalam petitum butir 6 Gugatan **TIDAK MEMENUHI** syarat adanya dugaan berdasarkan fakta dan oleh karenanya tidak memiliki dasar hukum;

**F. PERMOHONAN UANG PAKSA (DWANGSOM) SEBESAR RP. 500.000,- SETIAP HARI KETERLAMBATAN DALAM MELAKSANAKAN PUTUSAN INI TIDAK BERDASAR SECARA HUKUM.**

32. Bahwa tuntutan permohonan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini sebagaimana diajukan Penggugat pada butir 7 Petitum Gugatan sama sekali tidak berdasar, untuk itu tuntutan tersebut demi hukum harus ditolak;

33. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 791 K/Sip/1972 tertanggal 26 Pebruari 1973 menerangkan bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang dan oleh sebab, dalam butir 7 petitum Gugatan Penggugat ternyata jelas adanya permohonan membayar ganti kerugian dari Penggugat;

34. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, maka pengajuan permohonan uang paksa (dwangsom) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini adalah sangat berlebihan dan untuk itu, kami mohon agar Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak permohonan uang paksa (dwangsom) Penggugat;

**G. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORAAD) TIDAK BERDASAR HUKUM.**

Halaman 21 dari 31 Halaman Putusan Nomor 124/PDT/2020/PT BTN



35. Bahwa tuntutan permohonan pelaksanaan putusan serta-merta (uitvoerbaar bij voorraad) sebagaimana diajukan Penggugat pada butir 10 Petitum Gugatan sama sekali tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR. Untuk itu tuntutan tersebut demi hukum haruslah ditolak;

36. Bahwa dalam mengajukan permohonan putusan serta-merta (uitvoerbaar bij voorraad) maka harus dipenuhi syarat-syarat sebagaimana yang ditetapkan dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, yaitu :

- i) Jika terdapat akta otentik atau akta dibawah tangan yang menurut Undang-undang mempunyai kekuatan bukti;
- ii) Adanya putusan yang mempunyai kekuatan pasti (in kracht van gewijsde);
- iii) Adanya gugatan provisional yang terlebih dahulu telah dikabulkan;
- dan
- iv) Sengketa perdata a-quo bukan sengketa mengenai bezirecht;

37. Bahwa disamping hal di atas, Mahkamah Agung RI melalui Surat Edaran No. 3 Tahun 200 tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil ("SEMA No. 3/2000") telah memberikan sikap yang limitative kepada Hakim Pengadilan Negeri dalam hal akan menjatuhkan putusan serta-merta (uitvoerbaar bij voorraad), dimana hal tersebut haruslah didasarkan pada syarat-syarat sebagai berikut :

- i) Gugatan didasarkan atas bukti yang otentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan bukti;



- ii) Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - iii) Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa-menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;
  - iv) Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - v) Dikabulkan gugatan provisional, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
  - vi) Gugatan berdasarkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
  - vii) Pokok sengketa mengenai bezitrecht;
38. Bahwa selain itu, Mahkamah Agung R.I dalam Pedoman Teknis Adminstrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum, Buku II, Edisi 2007 ("Juknis Peradilan Perdata") menyatakan bahwa putusan serta merta dapat dijatuhkan apabila telah diperhitungkan alasan-alasannya secara seksama sesuai dengan ketentuan, yurisprudensi tetap dan doktrim yang berlaku;
39. Bahwa apalagi, Penggugat hanya mendalilkan permohonan kepada Majelis Hakim agar menyatakan putusan ini dapay dilaksanakan secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) (vide butir 16 Gugatan), tanpa menguraikan apalagi membuktikan berdasarkan bukti otentik, maka dalil tersebut telah terbukti mengada-ada, tidak berdasar dan menyesatkan Dengan demikian Para Penggugat tidak mengajukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti otentik yang dapat mendukung permohonan putusan serta-merta (uitvoerbaar bij voorraad);

40. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mampu memenuhi satupun persyaratan yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, Sema No. 3/2000 maupun Juknis Peradilan Perdata tersebut, maka jelas tuntutan sebagaimana tercantum dalam petitum butir 10 Gugatan tersebut haruslah ditolak;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo berkenan untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Mengabulkan eksepsi-eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak permohonan sita jaminan (conservatoir beslag);
3. Menolak gugatan tuntutan ganti kerugian;
4. Menolak permohonan uang paksa (dwangsom);
5. Menolak permohonan putusan serta merta;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

## **Atau ;**

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, Tergugat mohon agar

diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (ex aquo et bono).

Mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 21

Halaman 24 dari 31 Halaman Putusan Nomor 124/PDT/2020/PT BTN

### **Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juli 2020 Nomor 51/Pdt.G/2020/PN Tng. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat tentang Gugatan Kurang pihak ;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 491.000.00 (empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, yang menyatakan bahwa pada tanggal 04 Agustus 2020 Penggugat/Pembanding telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri tangerang tanggal 21 Juli 2020 Nomor 51/Pdt.G/2020/PN Tng. diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri tangerang yang menyatakan bahwa pada tanggal 06 Agustus 2020 permohona banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara syah dan seksama kepada pihak Tergugat/Terbanding;

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding tertanggal 14 Agustus 2020, dan surat memori banding tersebut telah diberitahukan secara syah kepada pihak Tergugat/Terbanding pada tanggal 26 Agustus 2020;

Membaca surat kontra memori banding yang diajukan oleh Tergugat/Terbanding 14 September 2020, dan surat kontra memori banding tersebut telah

Halaman 25 dari 31 Halaman Putusan Nomor 124/PDT/2020/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberitahukan secara syah pada tanggal 29 September 2020 kepada pihak Penggugat/Pembanding;

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor 51/Pdt.G/2020/PN Tng. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri tangerang, telah memberi kesempatan kepada pihak Penggugat/Pembanding pada tanggal 07 Agustus 2020 dan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 06 Agustus 2020;

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding/Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 21 Juli 2020 Nomor 51/Pdt.G/2020/PN Tng. dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak Pembanding/Penggugat tanggal 14 Agustus 2020 dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding/Tergugat tanggal 14 September 2020, berpendapat sebagai berikut:

### **Dalam Eksepsi:**

Menimbang, bahwa Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya (dalam Eksepsi) Menerima Eksepsi Tergugat tentang gugatan kurang jelas;

Menimbang, bahwa Hakim Tingkat Banding sependapat dengan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas, namun dalam pertimbangannya tidak jelas menyebutkan siapa yang dimaksud pihak tersebut;

Menimbang, bahwa didalam posita No.5 dari gugatan Penggugat disebutkan bahwa Tergugat sendiri maupun bersama-sama dengan pihak lain,

Halaman 26 dari 31 Halaman Putusan Nomor 124/PDT/2020/PT BTN





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena itu Penggugat/Pembanding didalam gugatannya harus menentukan dengan jelas siapa yang dimaksud dengan pihak lain dalam posita No.5 gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa selain hal tersebut diatas bahwa didalam gugatan Penggugat/Pembanding disebutkan bahwa yang digugat oleh Penggugat adalah seseorang bernama Gimin beralamat di Perumahan Gading Serpong Sektor 1 G, Jalan Kelapa Puan Blok AK3 No. 27 atau No. 31 Kelurahan Kelapa Dua Kecamatan Kelapa Dua-Tangerang, selaku Ketua Rukun Tetangga;

Menimbang, bahwa menurut Hakim Tingkat Banding, bahwa seharusnya yang digugat bukanlah terhadap nama dan jabatan dalam Pemerintahan, karena apabila suatu gugatan mengenai ganti rugi yang dikabulkandari nama dan jabatan tersebut dihukum untuk membayar ganti rugi, maka berakibat putusan tersebut tidak dapat di eksekusi karena yang dapat membayar ganti rugi tersebut adalah institusinya, bukan pejabat/jabatannya;

Menimbang, bahwa menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No.18 Tahun 2018 tanggal 9 April 2018 pasal 6 ayat 1 Jenis Lembaga Kemasyarakatan Desa meliputi:

1. Rukun Tetangga;
2. Rukun Warga;
3. Pemberdayaan Kesejahteraan Keluarga;
4. Karang taruna;
5. Pos Pelayanan Terpadu;
6. Lembaga Pemberdayaan Masuarakat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 6 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri No.18 Tahun 2018 maka yang seharusnya digugat adalah Lembaga Kemasyarakatan Desa Rukun Tetangga;

Halaman 27 dari 31 Halaman Putusan Nomor 124/PDT/2020/PT BTN



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Hakim Tingkat Pertama (Dalam Eksepsi) haruslah dikuatkan;

Menimbang, tentang memori banding Pembanding/Penggugat, Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa Hakim Tingkat Banding sependapat dengan putusan-putusan Mahkamah Agung seperti yang disebutkan dalam memori banding Pembanding/Penggugat, namun didalam kasus ini Penggugat/Pembanding sudah dengan tegas menyatakan dalam posita No.5, bahwa yang memasang spanduk spanduk adalah bukan Tergugat sendiri, tapi bersama-sama dengan orang lain, sehingga akan tidak adil seandainya gugatan ini dikabulkan maka hanya Tergugat sendiri yang dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat/Pembanding, sehingga Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pihak-pihak lain yang dimaksud Penggugat/Pembanding haruslah ditarik sebagai Tergugat juga;

**Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa Hakim Tingkat Pertama telah memutuskan (Dalam Pokok Perkara) menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Hakim Tingkat Banding sependapat dengan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, karena Hakim Tingkat Pertama belum mempertimbangkan Pokok Perkara karena haruslah jelas lebih dahulu siapa yang seharusnya digugat;

Menimbang, tentang memori banding dari Pembanding/Penggugat telah membahas materi perkara, sedangkan Hakim Tingkat Pertama tidak/belum mempertimbangkan materi perkara, maka memori banding dari Pembanding/Penggugat belum relevan untuk dipertimbangkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tentang Kontra Memori Banding dari Terbanding/Tergugat, karena telah sependapat dengan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tidak akan dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa dengan demikian putusan Hakim Hakim Tingkat Pertama tersebut dengan tambahan pertimbangan Hakim Tingkat Banding, maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 21 Juli 2020 Nomor 51/Pdt.G/2020/PN. Tng, dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat/Pembanding tetap di pihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan Tingkat Pertama maupun dalam peradilan Tingkat Banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Memperhatikan Pasal 163 HIR dan ketentuan hukum serta perundang – undangan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 21 Juli 2020 Nomor 51/Pdt.G/2020/PN Tng. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam Rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten, pada hari Selasa tanggal 1 Desember 2020 oleh kami

SOLAHUDDIN, SH. MH. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi banten selaku Ketua Majelis dengan SITI FARIDA M.T, SH. MH. dan VICTOR SELAMAT ZAGOTO, SH. M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 12 November 2020 Nomor 124/PDT/2020/PT BTN, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam

Halaman 29 dari 31 Halaman Putusan Nomor 124/PDT/2020/PT BTN

### Disclaimer

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



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

tingkat banding dan putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dihadiri oleh ENAR SUNARYA Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA:

*ttd.*

SITI FARIDA M.T, SH. MH.

*ttd.*

VICTOR SELAMAT ZAGOTO, SH. M.Hum.

HAKIM KETUA,

*ttd.*

SOLAHUDDIN, SH. MH.

PANITERA PENGGANTI,

*ttd.*

ENAR SUNARYA

Perincian Biaya Banding:

1. Meterai .....	Rp. 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp. 10.000,00
3. Administrasi.....	<u>Rp. 134.000,00</u>
J u m l a h .....	Rp. 150.000,00

Halaman 30 dari 31 Halaman Putusan Nomor 124/PDT/2020/PT BTN