



P U T U S A N
Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Tjk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Edwin Wakando, S.Tp, berkedudukan di Perumahan Citra Mas Blok A3/19, RT.17, Lingkungan II, Kelurahan Kemiling Permai, Kecamatan Kemiling, Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada David Sihombing, S.H beralamat di Jalan Basuki Rahmat, Depan Perumahan Kejaksaan Tinggi Komplek 17, RT. 17, Kelurahan Pengajaran, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 November 2023 sebagai **Penggugat**; -----

Lawan:

1. **PT. Kodja Land Development**, beralamat di Jalan Komplek Ruko Purimas Blok B, Jalan Engku Putri No. 42-43, Batam Centre, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam, Kota Batam, Kepulauan Riau, sebagai **Tergugat I**; -----
2. **Direksi Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas)**, bertempat tinggal di Jalan D.I. Pandjaitan RT:07/RW: 11, Kelurahan Cipinang Cempedak, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Administrasi Timur, Provinsi DKI Jakarta, 13340 Telp. 021 819 4807 Fax. 021 819 3825, Email: ktrpusat@perumnas.co.id, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bambang Hermawan, SH., MH dkk berdasarkan surat kuasa Nomor : KSA/DIRKUM/12/10/2024 tanggal 5 Januari 2024 dan Surat Penugasan Nomor : DIRKU./8/10/2024 tanggal 5 Januari 2024, sebagai **Tergugat II**; -----

Wali Kota Bandar Lampung, Beralamat di Jalan Dokter Susilo Nomor 2, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung, sebagai **Turut Tergugat**; -----

-----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 27 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Karang pada tanggal 30 November 2023 dalam Register Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Tjk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut: -----

POSITA: -----

1. Bahwa terdapat masalah terkait utilitas perumahan/fasilitas perumahan berupa Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) dan juga Kolam Renang yang belum dipenuhi sesuai Site Plan Pendirian Perumahan Citra Mas yang berlokasi di Perumahan Citra Mas RT:17, Lingkungan II, Kelurahan Kemiling Permai, Kecamatan Kemiling, Kota Bandar Lampung- Provinsi Lampung yang dibangun oleh PT. Kodja Land Development atas Kerjasama dengan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas); -----
2. Bahwa masalah lain selain utilitas perumahan/fasilitas perumahan berupa Fasos, Fasum dan juga Kolam Renang, sesuai Site Plan, juga tidak terdapat kenyamanan dan keamanan penghuni karena tidak adanya pagar tembok terutama dibagian Barat Perumahan yang sudah dibangun umah dengan Panjang kurang lebih 100 (seratus meter), karena masih ada space tanah lokasi pagar tersebut sehingga untuk tembok pagar beton layak dan patut untuk dibangun, berhubung batas di sebelah barat tidak terdapat pembatas apapun namun hanya menggunakan dinding rumah ke arah jalan umum yang sangat mudah untuk terjadi rawan keamanan; -----
3. Bahwa Pembangunan Perumahan Citra Mas yang pernah diketahui Penggugat dan yang pernah diberitahukan Para Tergugat sejak awal kepada Warga/Penggugat bahwa Pembangunan dilakukan Tergugat I (PT. Kodja Land Development) berdasarkan Perjanjian dengan Tergugat II (Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional/Perum Perumnas) yaitu Perjanjian Kerjasama Usaha tertanggal 27 Desember 2011 Tentang Pembangunan dan Pemasaran Rumah 541 Unit Pada Lahan Klaster seluas $\pm 86.760 \text{ m}^2$ di Lokasi di Bukit Kemiling Permai -



Bandar Lampung Perum Perumnas Cabang Bandar Lampung sesuai site plan yang telah disahkan oleh Pemda Kota Bandar Lampung/Turut Tergugat; Adapun batas-batas tanah lokasi perumahan sesuai rencana awal/site plan ialah: -----

- Utara berbatasan dengan Perumahan BKP (Bukit Kemiling Permai); ---
 - Selatan berbatasan dengan Jalan Persada 4; -----
 - Timur berbatasan dengan Jalan Raya Dua Jalur Bukit Kemiling Permai; -----
 - Barat berbatasan dengan jalan persada 4;-----
4. Bahwa dengan memperhatikan *site plan* Perumahan Citra Mas, Fasos dan Fasum kurang lebih seluas 4.000 (empat ribu) meter persegi, dengan posisi Fasos dan Fasum berada di bagian barat Perumahan Citra Mas, dengan batas-batas: -----
- Sebelah barat berbatasan dengan dengan jalan persada 4; -----
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Blok B Perumahan Citra Mas; -----
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Blok A Perumahan Citra Mas;-----
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Perumahan BKP (Bukit Kemiling Permai); -----
5. Bahwa sesuai site plan perumahan, luasan kolam renang kurang lebih seluas 675 (enam ratus tujuh puluh lima) meter persegi, dengan posisi kolam renang berada di bagian Tengah Perumahan Citra Mas yang berbatasan dengan: -----
- Sebelah barat berbatasan dengan Blok A1 dan A2; -----
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Blok B1 dan A7 Perumahan Citra Mas; -----
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Blok A6 Perumahan Citra Mas; ---
 - Sebelah Utara berbatasan dengan B3 Perumahan BKP (Bukit Kemiling Permai); -----
6. Bahwa sekarang ini, di lokasi Perumahan Citra Mas sudah tidak ada lagi operasi/aktifitas Pembangunan, dengan kata lain sudah berhenti pembangunan rumah-rumah dan pembangunan apapun telah berhenti, pada hal belum terpenuhinya semua fasilitas yang diperuntukkan untuk perumahan sesuai janji-janji awal pembangunan perumahan dan



termasuk belum memenuhi aturan baku undang-undang terkait perumahan; -----

7. Bahwa Penggugat selaku RT (Rukun Tetangga)/ juga selaku warga telah **mempertanyakan** perihal pemenuhan syarat layak suatu perumahan kepada Para Tergugat, dengan cara telah mengirimkan surat somasi kepada Para Tergugat agar dipenuhinya kewajiban yaitu standarisasi suatu perumahan, namun tidak ada jawaban yang diharapkan dilakukan, pada hal sudah menjelaskan kepada Para Tergugat lokasi Pembangunan Perumahan yang tidak berstatus Perumahan Subsidi namun Komersil yang sepatutnya menurut hukum harus memenuhi standarisasi formal, namun tidak diindahkan oleh Tergugat I dan II dan bahkan terlihat mengalihkan masalah yang ada kepada Tergugat II, sehingga harus ditempuh jalur hukum yaitu langkah gugatan dalam bentuk Gugatan Perbuatan Melawan Hukum; -----
8. Bahwa sesuai Pasal 1365 KUHPerdara, terdapat 4 (empat) unsur yang harus dibuktikan dalam mengajukan gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagai berikut:
- a) Adanya suatu perbuatan yang melawan hukum: Perbuatan yang dianggap melawan hukum didasarkan pada kaidah hukum tertulis maupun kaidah hukum tidak tertulis yang hidup di masyarakat seperti asas kepastan atau kepututan; -----
 - b) Adanya Kesalahan: Adanya kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan atau kelalaian; -----
 - c) Adanya Kerugian: Terdapat kerugian materil (kerugian yang nyata diderita) dan/atau kerugian immateril (kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima dikemudian hari); -----
 - d) Hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian: Kerugian yang di alami harus merupakan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan; -----
9. Bahwa, sesuai **Pasal 134** Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman: -----
- Setiap orang **dilarang** menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang **tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria**, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan;-----



10. Bahwa sesuai Pasal 151 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman:-----

Ayat (1): -----

Setiap orang yang **menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai** dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling **banyak Rp5.000.000.000,00** (lima miliar rupiah);-----

Ayat (2): -----

Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dijatuhi **pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria**, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan; -----

11. Bahwa dengan memperhatikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sesuai pasal Pasal 1365 KUHPerdata dimaksud di atas, yang dihubungkan dengan persyaratan dalam undang undang perumahan, maka Perbuatan Para Tergugat telah memenuhi adanya Perbuatan Melawan Hukum dan telah menimbulkan kerugian, karena **tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum** yang diperjanjikan fasilitas umum dan fasilitas sosial seperti MASJID/FASILITAS RUMAH IBADAH, PAGAR KELILING PERUMAHAN termasuk FASILITAS TEMPAT BERMAIN ANAK-ANAK dan KOLAM RENANG (SEPERTI DALAM SITE PLAN) layaknya perumahan komersial di Perumahan Citra Mas yang tertelak di RT:17, Lingkungan II, Kelurahan Kemiling Permai, Kecamatan Kemiling, Kota Bandar Lampung-Provinsi Lampung **adalah harus dipandang sebagai perbuatan melawan hukum**;-----
12. Bahwa Para Tergugat harusnya menyadari **tidak adanya sarana dan prasarana Fasos dan Fasum seperti dalam site plan** sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum adalah sebagai **perbuatan** melawan hukum karena pada pada dasarnya suatu Perumahan sesuai pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman bahwa suatu Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai



bagian dari permukiman, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah **yang layak huni**; --

13. Bahwa sesuai janji pembangunan perumahan atas Kerjasama Pembangunan antara Tergugat I dengan Tergugat II saat menawarkan rumah-rumah dengan memperhatikan *site plan* yang dibagi-bagikan kepada Warga Para Calon Pembeli **terdapat Fasos dan Fasum, Kolam Renang sebagai bagian yang melekat pada janji bujuk rayu Para Tergugat**, akan tetapi hingga saat ini tidak kelihatan dimana Kolam Renang tersebut; Oleh karena itu Penggugat meminta Tergugat agar memenuhi semua janji itu dengan cara memberikan nilai yang sepadan, dengan cara memberikan uang untuk membangun lokasi sesuai peruntukan; -----
14. Bahwa harus dapat dipisahkan dan diketahui batas-batas di lokasi seperti peruntukan *site plan*; Artinya bisa lebih buruk akibat hukumnya jika tidak menemukan lokasi sesuai *Site Plan* yang pernah ditandatangani Turut Tergugat, dan jangan sampai *site plan* tersebut tidak sah atau ilegal, karena menjadi bagian **syarat pembangunan Perumahan**;-----
15. Bahwa meskipun pembangun rumah tidak realisasi seluruhnya sesuai perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dan II, bukan berarti Fasos dan Fasum, kolam renang, dan pagar yang layak tidak tersedia sesuai fasilitas perumahan yang dijanjikan, karena hubungan antara Penghuni rumah dengan *Develover/dengan tanah* adalah hubungan antara pembeli dan penjual perumahan yang sudah sesuai kriteria dalam *site plan*; Oleh karena itu, perbuatan Para Tergugat yang tidak membangun sesuai kriteria adalah suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum aturan perumahan; -----
16. Perbuatan Para Tergugat harus dipandang sebagai perbuatan melawan hukum karena pembangunan perumahan sesuai yang dijanjikan Tergugat adalah status perumahan yang tidak bermasalah dikemudian hari, termasuk dijanjikan Lisiba (lingkungan siap bangun) yang telah memenuhi ketentuan hukum; Lisiba sesuai Pasal 1 Ayat 16 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman adalah sebidang tanah yang **fisiknya** serta **prasarana**, sarana, dan **utilitas** umumnya telah **dipersiapkan** untuk pembangunan perumahan dengan **batas-batas kaveling yang jelas** dan merupakan



bagian dari **kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang**; -----

17. Bahwa **yang** harus diketahui/diperhatikan Para Tergugat ialah bahwa lokasi sesuai *site plan* yang sudah disahkan Turut Tergugat tidak dapat dialihfungsikan sesuai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Pasal 144 Jo Pasal 151 Jo Pasal 134 sebagai berikut: -----

Pasal 144: -----

Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, **dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya**; -----

18. Bahwa oleh karena itu Para Tergugat tidak ada pilihan untuk memenuhi sesuai nilai janji awal yang telah dipresentasikan kepada konsumen, dan Tergugat II sebagai Tergugat juga harus menanggung secara renteng yang menjadi tuntutan Penggugat karena bertatus sebagai Pemilik tanah atau juga yang berstatus sebagai Pihak yang menyuruh Tergugat I melakukan Pembangunan, karena Pembangunan diluar site plan adalah perbuatan melanggar hukum seperti diatur dalam pasal Pasal 47 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman: -----

*Ayat (2) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum **wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan***; -----

19. Bahwa ditariknya Turut Tergugat yaitu Pemerintah Kota Bandar Lampung dalam perkara *a quo* adalah karena sesuai **Pasal 15 huruf f dan k** Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Pemerintah Kabupaten/Kota Pemerintah kabupaten/kota dalam **melaksanakan pembinaan mempunyai tugas** diantaranya: -----

f.melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota; -----

k.melaksanakan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman; -----



20. Bahwa termasuk Peran Turut Tergugat sesuai Undang Undang Perumahan pasal Pasal 29 (1) dan Ayat (2) sebagai yang mengesahkan perencanaan sarana dan prasarana termasuk utilitas umum; -----

Ayat (1) : -----

Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 harus memenuhi persyaratan administratif, teknis, dan ekologis; -----

Ayat (2) : -----

Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah memenuhi persyaratan **wajib mendapat pengesahan dari pemerintah daerah**; -----

21. Bahwa sebagai dampak Perbuatan Para Tergugat yang secara nyata sebagai perbuatan melawan hukum, maka telah berakibat kerugian materil dan immateril; -----

22. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, secara materil berupa sarana perlengkapan perumahan, Penggugat/Penghuni mengalami kerugian berupa FASILITAS SOSIAL DAN FASILITAS UMUM DAN KOLAM RENANG TERMASUK PAGAR YANG LAYAK NYAMANNYA SUATU PERUMAHAN KOMERSIL SEPERTI DALAM POSISI LOKASI SITE PLAN YANG DITANDATANGANI OLEH TURUT TERGUGAT, dengan perincian sebagai berikut: -----

a. Tanah untuk FASILITAS SOSIAL DAN FASILITAS UMUM (dapat digunakan untuk pembangunan rumah ibadah seperti masjid, tempat bermain anak anak, dan lain sebagainya) dengan luas kurang lebih 4.000 (empat ribu) meter persegi, dengan posisi Fasos dan Fasum SESUAI SITE PLAN BERADA DI BAGIAN BARAT PERUMAHAN yang berbatasan dengan: -----

- Sebelah barat berbatasan dengan dengan jalan persada 4; -----
- Sebelah Timur berbatasan dengan Blok B Perumahan Citra Mas; --
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Blok A Perumahan Citra Mas;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Perumahan BKP (Bukit Kemiling Permai); -----

b. Uang senilai Rp2000.000.000,- (dua miliar rupiah) yang akan digunakan untuk membangun fasos dan fasum perumahan tersebut; -



- c. Tanah untuk Kolam Renang seluas kurang lebih seluas 675 meter persegi, dengan posisi kolam renang berada di bagian tengah perumahan dengan batas-batas:-----
- Sebelah barat berbatasan dengan Blok A1 dan A2;-----
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Blok B1 dan A7 Perumahan Citra Mas; -----
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Blok A6 Perumahan Citra Mas;-----
 - Sebelah Utara berbatasan dengan B3 Perumahan BKP (Bukit Kemiling Permai); -----
- d. Uang senilai Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang akan digunakan untuk membangun kolam renang tersebut; -----
- e. Uang senilai Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang akan digunakan untuk membangun pagar tembok beton/permanen posisi bagian barat Perumahan Citra Mas dengan panjang kurang lebih 150 (seratus lima puluh) meter tepatnya membangun tembok pagar beton/permanen pada sisi bagian rumah-rumah yang sudah dibangun;-----
23. Bahwa akibat Perbuatan Para Tergugat yang secara nyata sebagai perbuatan melawan hukum, maka telah berakibat kerugian immaterial yang sulit untuk dihitung, namun dapat ditaksir sebesar Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) sesuai logika penghitungan Pasal 151 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman:
- Ayat (1):** -----
- Setiap orang yang **menyelenggarakan pembangunan perumahan**, yang **tidak membangun perumahan sesuai** dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling **banyak Rp5.000.000.000,00** (lima miliar rupiah);-----
24. Bahwa oleh karena telah nyata Perbuatan Tergugat yang begitu sangat merugikan Penggugat baik materil dan immateril sehingga besar kemungkinan keterlambatan pelaksanaan putusan setelah berkekuatan hukum tetap, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar uang



paksa (**Dwangsom**) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, sebagai akibat tidak melaksanakan putusan *a quo*; -----

25. Bahwa mengingat Pasal 150 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, terkait Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf p dapat berupa: kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu, maka Para Tergugat harus dihukum untuk melakukan pemulihan fungsi lahan Perumahan Citra Mas dalam jangka waktu tertentu dengan cara **memerintahkan Para Tergugat dalam waktu tertentu untuk menyerahkan kepada Penggugat hak pengelolaan fasos, fasum, dan kolam renang termasuk memberikan dana seperti dalam jumlah rupiah dalam gugatan kepada Penggugat paling lama 1 minggu**; -----
26. Bahwa untuk lebih menjamin adanya kepastian hukum atas pelaksanaan putusan perkara *a quo*, maka harus dinyatakan sah dan berharga sita jaminan atas semua tanah sisa sesuai Site Plan Perumahan Citra Mas yang telah disahkan Turut Tergugat, yaitu lokasi tanah sisa siap bangun rumah-rumah sesuai site plan Perumahan Citra Mas di RT:17, Lingkungan II, Kelurahan Kemiling Permai, Kecamatan Kemiling, Kota Bandar Lampung- Provinsi Lampung atau tepatnya lokasi tanah dalam lingkup site plan yang dibangun Tergugat I bersama Tergugat II kurang lebih seluas 4 hektar dengan batas-batas: -----
- Sebelah barat berbatasan dengan dengan jalan persada 4; -----
 - Timur berbatasan dengan Jalan Raya Dua Jalur Bukit Kemiling Permai; -----
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Blok A Perumahan Citra Mas;-----
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Perumahan BKP (Bukit Kemiling Permai); -----
27. Bahwa oleh karena telah nyata Perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum dan sangat merugikan Penggugat, maka putusan dalam perkara ini harus dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Perlawanan (*verzet*);-----
28. Bahwa Perbuatan Tergugat yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan sangat merugikan, maka Tergugat harus dihukum membayar biaya perkara; -----



PETITUM: -----

Berdasarkan seluruh uraian yuridis tersebut di atas, maka **Penggugat** mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan untuk memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut: -----

Primair: -----

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan TERGUGAT I DAN TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum; -----
3. Menyatakan objek tanah seluas kurang lebih 4.000 (empat ribu) meter persegi, yang berada di bagian barat perumahan Citra Mas dengan-batas: -----
 - Sebelah barat berbatasan dengan dengan jalan persada 4; -----
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Blok B Perumahan Citra Mas; -----
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Blok A Perumahan Citra Mas; -----
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Perumahan BKP (Bukit Kemiling Permai); -----

Adalah sah secara hukum sebagai FASILITAS SOSIAL DAN FASILITAS UMUM Perumahan Citra Mas yang berlokasi di Perumahan Citra Mas RT:17, Lingkungan II, Kelurahan Kemiling Permai, Kecamatan Kemiling, Kota Bandar Lampung- Provinsi Lampung;-----

4. Menyatakan objek tanah seluas kurang lebih seluas 675 (enam ratus tujuh puluh lima) meter persegi, dengan batas-batas: -----
 - Sebelah barat berbatasan dengan Blok A1 dan A2; -----
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Blok B1 dan A7 Perumahan Citra Mas; -----
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Blok A6 Perumahan Citra Mas; ---
 - Sebelah Utara berbatasan dengan B3 Perumahan BKP (Bukit Kemiling Permai); -----

Adalah sah secara hukum sebagai FASILITAS KOLAM RENANG Perumahan Citra Mas yang berlokasi di Perumahan Citra Mas RT:17, Lingkungan II, Kelurahan Kemiling Permai, Kecamatan Kemiling, Kota Bandar Lampung- Provinsi Lampung;-----



5. Menghukum TERGUGAT I DAN TERGUGAT II menyerahkan hak Pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dan kolam renang kepada Tergugat, yaitu Pengelolaan objek tanah sebagai berikut: -----
- a. Fasos dan Fasum Sesuai Site Plan: -----
- Objek tanah seluas kurang lebih 4.000 (empat ribu) meter persegi, yang berada di bagian barat perumahan dengan-batas:-----
- Sebelah barat berbatasan dengan dengan jalan persada 4;-----
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Blok B Perumahan Citra Mas;--
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Blok A Perumahan Citra Mas;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Perumahan BKP (Bukit Kemiling Permai); -----
- b. Kolam Renang: -----
- Objek tanah seluas kurang lebih seluas 675 (enam ratus tujuh puluh lima) meter persegi, dengan posisi batas-batas:-----
- Sebelah barat berbatasan dengan Blok A1 dan A2;-----
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Blok B1 dan A7 Perumahan Citra Mas; -----
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Blok A6 Perumahan Citra Mas;-----
 - Sebelah Utara berbatasan dengan B3 Perumahan BKP (Bukit Kemiling Permai); -----
6. Menghukum TERGUGAT I DAN TERGUGAT II membayar kerugian materil kepada Penggugat secara tanggung renteng paling lama 1 (satu) minggu setelah Putusan *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap sebagai berikut: -----
- a. Uang senilai Rp2000.000.000,- (dua miliar rupiah) yang akan digunakan untuk membangun fasos dan fasum perumahan sesuai posisi site plan; -----
- b. Uang senilai Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang akan digunakan untuk membangun kolam renang sesuai posisi site plan;---
- c. Uang senilai Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang akan digunakan untuk membangun pagar tembok beton/permanen posisi bagian barat Perumahan Citra Mas dengan panjang kurang lebih 150 (seratus lima puluh) meter tepatnya membangun tembok



pagar beton/permanen pada sisi bagian rumah-rumah yang sudah dibangun;-----

7. Menghukum TERGUGAT I DAN TERGUGAT II membayar kerugian immateril kepada Penggugat secara tanggung renteng paling lama 1 (satu) minggu setelah Putusan *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap sebesar Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);-----
 8. Menghukum Turut Tergugat yaitu Walikota Bandar Lampung Kota Bandar Lampung untuk tunduk dan taat pada isi Putusan yang berkekuatan hukum tetap;-----
 9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas objek tanah sisa seluas kurang lebih 4 (empat) hektar sesuai Site Plan Perumahan Citra Mas yang telah disahkan Turut Tergugat, yang di atasnya belum dibangun Rumah/Bangunan yaitu tanah yang berlokasi di Perumahan Citra Mas di RT:17, Lingkungan II, Kelurahan Kemiling Permai, Kecamatan Kemiling, Kota Bandar Lampung- Provinsi Lampung dengan batas-batas: -----
 - Sebelah barat berbatasan dengan dengan jalan persada 4; -----
 - Timur berbatasan dengan Jalan Raya Dua Jalur Bukit Kemiling Permai; -----
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Blok A Perumahan Citra Mas;-----
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Perumahan BKP (Bukit Kemiling Permai); -----
 10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap harinya akibat kesengajaan untuk tidak melaksanakan putusan *a quo*;-----
 11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Perlawanan (*verzet*);-----
 12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;-----
- SUBSIDAIR: -----

ATAU:

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjungkarang C.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo Et Bono***);-----



-----Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat II hadir kuasanya, Tergugat I dan Turut Tergugat tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya walau telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah; -----

-----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 Agus Windana, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjung Karang, sebagai Mediator;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Maret 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya dilakukan perubahan oleh Penggugat mengenai petitum point 5 tertulis Tergugat diperbaiki menjadi Penggugat; -----

-----Menimbang, bahwa pada dasarnya perubahan gugatan tidak diatur dalam HIR/Rbg. namun perubahan gugatan itu diperbolehkan sepanjang tidak menyalahi ketentuan Pasal 127 Rv; -----

-----Menimbang, bahwa Pasal 127 Rv. menyatakan: "Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatan"; -----

-----Menimbang, bahwa menurut asas hukum acara perdata bahwa perubahan gugatan diperbolehkan asalkan tidak mengubah posita dan petitum gugatan sehingga tidak merugikan Tergugat dan Tergugat diberi hak untuk menjawabnya (Buku II Mahkamah Agung RI Edisi Revisi Tahun 2013, halaman 86);-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas Majelis menilai perubahan yang dilakukan Penggugat telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka sudah sepatutnya dikabulkan;-----

-----Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut: -----

A. DALAM EKSEPSI : -----

1. Gugatan PENGUGAT Bersifat Kabur / Tidak Jelas (*Exceptio Obscuur Libel*); -----



– **Penggabungan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi;** -----

1.1. Bahwa setelah mencermati dalil-dalil yang disampaikan **PENGUGAT** dalam Gugatannya, maka terlihat jelas bahwa Gugatan a quo mengandung sifat kabur / tidak jelas karena terdapat ketidakkonsistenan dan ketidaksinkronan antara posita satu dengan posita lainnya serta dengan petitum dalam Gugatan a quo; -----

1.2. Bahwa perlu **TERGUGAT II** tegaskan dan jelaskan, ketidakkonsistenan dan ketidaksinkronan antara posita satu dengan posita lainnya serta dengan petitum **PENGUGAT** dapat terlihat dari dalil-dalil yang disampaikan sebagai berikut:

Posita Butir 11: -----

"Bahwa dengan memperhatikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sesuai pasal Pasal 1365 KUHPerdara dimaksud diatas, yang dihubungkan dengan persyaratan dalam undang undang perumahan, maka Perbuatan Para Tergugat telah memenuhi adanya Perbuatan Melawan Hukum dan telah menimbulkan kerugian, karena tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang diperjanjikan fasilitas umum dan fasilitas sosial seperti MASJID/FASILITAS RUMAH IBADAH, PAGAR KELILING PERUMAHAN termasuk FASILITAS TEMPAT BERMAIN ANAK-ANAK dan KOLAM RENANG (SEPERTI DALAM SITE PLAN) layaknya perumahan komersial di Perumahan Citra Mas yang terletak di RT : 17 Lingkungan II, Kelurahan Kemiling Permai, Kecamatan Kemiling, Kota Bandar Lampung-Provinsi Lampung adalah harus dipandang sebagai perbuatan melawan hukum";-----

Posita Butir 12: -----

"Bahwa Para Tergugat harusnya menyadari tidak adanya sarana dan prasarana Fasos dan Fasum seperti dalam site plan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum adalah sebagai perbuatan melawan hukum karena pada dasarnya suatu Perumahan sesuai pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman bahwa suatu Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni";-----



Posita Butir 13: -----

"Bahwa sesuai janji pembangunan perumahan atas Kerjasama Pembangunan antara Tergugat I dan Tergugat II saat menawarkan rumah-rumah dengan memperhatikan site plan yang dibagi-bagikan kepada warga para calon pembeli terdapat Fasos dan Fasum, Kolam renang sebagai bagian yang melekat pada janji bujuk rayu Para Tergugat akan tetapi hingga saat ini tidak kelihatan dimana kolam renang tersebut, **oleh karena itu Penggugat meminta Tergugat agar memenuhi semua janji** itu dengan cara memberikan nilai yang sepadan, dengan cara memberikan uang untuk membangun lokasi sesuai peruntukan";-----

Posita Butir 15: -----

"Bahwa meskipun pembangunan rumah tidak realisasi seluruhnya sesuai perjanjian kerjasama antara Tergugat I dan II, bukan berarti Fasos dan Fasum, kolam renang dan pagar yang layak tidak tersedia sesuai fasilitas perumahan yang dijanjikan, **karena hubungan antara Penghuni rumah dengan Develover/dengan tanah adalah hubungan antara pembeli dan penjual** perumahan yang sudah sesuai kriteria dalam site plan, oleh karena itu, perbuatan Para Tergugat yang tidak membangun sesuai kriteria adalah suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum aturan perumahan";-----

Posita Butir 16: -----

"Perbuatan Para Tergugat harus dipandang sebagai perbuatan melawan hukum karena pembangunan perumahan sesuai yang dijanjikan Tergugat adalah status perumahan yang tidak bermasalah dikemudian hari, termasuk dijanjikan Lisiba (lingkungan siap bangun) yang telah memenuhi ketentuan hukum";-----

Posita Butir 18: -----

"Bahwa oleh karena itu Para Tergugat **tidak ada pilihan untuk memenuhi sesuai nilai janji awal** yang telah dipresentasikan kepada konsumen, dan Tergugat II sebagai Tergugat juga harus menanggung secara renteng yang menjadi tuntutan Penggugat karena berstatus sebagai Pemilik Tanah atau juga berstatus sebagai Pihak yang menyuruh Tergugat I melakukan Pembangunan karena Pembangunan diluar site plan adalah perbuatan melanggar hukum";-----

- 1.3. Bahwa dari dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya sebagaimana TERGUGAT II sadur pada Butir 1.2. di atas, telah secara nyata menjelaskan dengan terang adanya



ketidakkonsistenan dan ketidaksinkronan antara posita satu dengan posita lainnya serta dengan petitum PENGGUGAT;-----

- 1.4. Bahwa ketidakkonsistenan dan ketidaksinkronan dari PENGGUGAT secara nyata terlihat dari dalil posita yang dibangun oleh PENGGUGAT dimana dalam Gugatan yang didaftarkan sebagai gugatan Perbuatan Melawan Hukum sedangkan uraian posita dan petitum yang dibangun didalam surat gugatan a quo ialah terkait dalil wanprestasi terhadap janji-janji yang disampaikan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II; -----

Bahwa atas hal tersebut, telah sangat jelas dan nyata bahwa gugatan a quo yang diajukan **PENGGUGAT** telah memenuhi kualifikasi penggabungan gugatan yaitu mencampuradukkan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi, maka gugatan a quo telah patut menurut hukum untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang dalam perkara a quo atau setidaknya dinyatakan *tidak* dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Hal ini sejalan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 194 K/Pdt/1996 tanggal 28 Desember 1998** yang menyatakan: -----

"Gugatan tidak dapat diterima dengan alasan dalil gugatan telah mencampuradukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, yang berakibat gugatan mengandung cacat obscuur libel";-----

- **Perbedaan Luas dan Batas-Batas dalam Posita dan Petitum;** ----

- 1.5. Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur / tidak jelas karena tidak ada kesesuaian antara Posita Gugatan dan Petitum sehingga menjadikan keduanya tidak sinkron/tidak selaras dan tidak jelas, hal ini terlihat pada: -----

Posita Butir 4: -----

"Bahwa dengan memperhatikan site plan Perumahan Citra Mas, Fasos dan Fasum kurang lebih seluas 4.000 (empat ribu) meter persegi, dengan posisi Fasos dan Fasum berada dibagian barat Perumahan Citra Mas dengan batas-batas :-----

- *Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Persada 4; -----*
- *Sebelah Timur berbatasan dengan Blok B Perumahan Citra Mas;----*
- *Sebelah Selatan berbatasan dengan Blok A Perumahan Citra Mas; -*



- *Sebelah Utara berbatasan dengan Perumahan BKP*”; -----

Petitum 9:-----

“Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas objek tanah sisa seluas kurang lebih 4 (empat) hektar sesuai site plan Perumahan Citra Mas yang telah disahkan oleh Turut Tergugat, yang diatasnya belum dibangun Rumah/Bangunan yaitu tanah yang berlokasi di Perumahan Citra Mas di RT : 17, Lingkungan II Kelurahan Kemiling Permai, Kecamatan Kemiling, Kota Bandar Lampung – Provinsi Lampung dengan batas-batas :-----

- *Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Persada 4; -----*
- *Timur berbatasan dengan Jalan Raya Dua Jalur Bukit Kemiling Permai;-----*
- *Sebelah Selatan berbatasan dengan Blok A Perumahan Citra Mas; -*
- *Sebelah Utara berbatasan dengan Perumahan BKP*”; -----

1.6. Bahwa melihat Posita dan Petitum diatas, telah jelas dan nyata apa yang didalilkan dan dimohonkan PENGGUGAT dalam gugatan a quo sangat tidak sinkron dan tidak jelas. Dalam Posita Nomor 4 diatas, PENGGUGAT menyebutkan site plan Perumahan Citra Mas, Fasos dan Fasum kurang lebih seluas 4.000 (empat ribu) meter persegi. Akan tetapi, dalam Petitum Nomor 9 yang dimohonkan, terdapat perbedaan dimana PENGGUGAT meminta sita jaminan atas sisa luas tanah atas site plan Perumahan Citra Mas, Fasos dan Fasum kurang lebih seluas 4 (empat) Hektar. Hal demikian menyebabkan maksud dari gugatan PENGGUGAT terhadap gugatan menjadi KABUR / TIDAK JELAS;-----

- **Petitum Butir 5 Gugatan Tidak Jelas;**-----

1.7. Bahwa kemudian ketidakjelasan Gugatan PENGGUGAT dalam Gugatan a quo kembali terlihat dalam Petitum Butir 5 Gugatan yang meminta: -----

“Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II menyerahkan hak pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dan kolam renang kepada Tergugat, yaitu Pengelolaan objek tanah sebagai berikut : -----

- a. Fasos dan Fasum Sesuai Site Plan : -----*



Objek tanah seluas kurang lebih 4,000 (empat ribu) meter persegi yang berada di bagian barat perumahan dengan batas-batas : -----

- Sebelah barat berbatasan dengan jalan persada 4;-----
- Sebelah Timur berbatasan dengan Blok B Perumahan Citra; -----
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Blok A Perumahan Citra;-----
- Sebelah Utara berbatasan dengan Perumahan BKP; -----

b. Kolam Renang : -----

Objek tanah seluas kurang lebih seluas 675 (enam ratus tujuh puluh lima) meter persegi, dengan batas-batas: -----

- Sebelah barat berbatasan dengan Blok A1 dan A2 Perumahan Citra Mas;-----
- Sebelah Timur berbatasan dengan Blok B1 dan A7 Perumahan Citra Mas; -----
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Blok A6 Perumahan Citra Mas;
- Sebelah Utara berbatasan dengan B3 Perumahan BKP";-----

Bahwa dalam Petitum Butir 5 Gugatan, PENGUGAT secara tegas dan terang meminta agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II menyerahkan hak pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dan kolam renang "kepada Tergugat". Bahwa perlu TERGUGAT II jelaskan dan tegaskan, dalam Gugatan *a quo* sudah dinyatakan dan ditentukan pihak-pihak dalam perkara *a quo*, dimana hanya ada 3 (tiga) pihak yang digugat oleh PENGUGAT, yaitu PT Kodja Land Development sebagai TERGUGAT I, Perum Perumnas sebagai TERGUGAT II dan Pemerintah Kota Bandar Lampung sebagai TURUT TERGUGAT. Bahwa Petitum Butir 5 Gugatan merupakan permintaan yang tidak jelas dan salah alamat, karena senyatanya dalam perkara *a quo* tidak ada pihak yang disebut sebagai Tergugat. Bahwa dalam suatu gugatan, petitum haruslah dinyatakan secara tegas dan terang, tidak hanya apa yang diminta, tetapi siapa yang dituntut untuk melaksanakan permintaan tersebut. Bahwa dengan demikian secara tegas dan terang dapat diketahui tuntutan PENGUGAT dalam Petitum Butir 5 adalah petitum yang tidak jelas dan kabur, dan karenanya patut menurut hukum untuk ditolak;-----

- 1.8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, adanya perbedaan antara Posita dan Petitum yang dimohonkan oleh PENGUGAT dalam gugatan *a quo* baik mengenai dasar



gugatan dan luasan yang diklaim PENGGUGAT menjadikan gugatan PENGGUGAT a quo secara NYATA telah bersifat KABUR / TIDAK JELAS;-----

- 1.9. Bahwa dengan demikian maka secara nyata telah terbukti adanya ketidakkonsistenan dan ketidaksinkronan antara posita satu dengan posita lainnya serta dengan petitum dalam Gugatan a quo, sehingga menyebabkan Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT mengandung mengandung sifat kabur / tidak jelas (*obscur libel*). Hal ini sebagaimana diuraikan oleh M. Yahya Harahap, S.H dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Edisi Kedua tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan" Halaman 519 yang menjelaskan: -----

"Sudah dijelaskan, posita dengan petitum gugatan, harus saling mendukung. Tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Sehubungan dengan itu, hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum, harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Mesti terbina sinkronisasi dan konsistensi antara posita dengan petitum. Hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum, oleh karena itu petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Apalagi, kalau secara prinsipil dan substansial keseluruhan petitum tidak sejalan dengan posita, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima"; -----

- 1.10. Bahwa hal tersebut juga sejalan dengan : -----

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982** yang bunyinya:-----

*"Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata, antara Petitum dengan Posita (*fundamentum petendi*) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti, bahwa petitum haruslah didukung oleh posita yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya: "Gugatan tidak dapat diterima";-----*

*Bahwa oleh karena sifat kabur / tidak jelas (*obscur libel*) Gugatan PENGGUGAT telah secara nyata terbukti, sehingga dengan demikian maka patut menurut hukum untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan*

Halaman 20 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Tjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Tanjung Karang dalam perkara a quo atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard); -----

– **Perbedaan Batasan dalam objek perkara; -----**

1.11. Bahwa kemudian PENGGUGAT mendalilkan gugatan perbuatan melawan hukum atas permasalahan fasilitas umum dan fasilitas sosial serta kolam renang terhadap Perumahan Citra Mas; -----

1.12. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya menjelaskan lokasi objek Fasos dan Fasum dibagian barat Perumahan Citra Mas dengan batas-batas : -----

– Sebelah barat berbatasan dengan jalan persada 4; -----

– Sebelah Timur berbatasan dengan Blok B Perumahan Citra;-----

– Sebelah Selatan berbatasan dengan Blok A Perumahan Citra;-----

– Sebelah Utara berbatasan dengan Perumahan BKP; -----

1.13. Bahwa PENGGUGAT juga menjelaskan lokasi objek kolam renang dibagian Tengah Perumahan Citra Mas dengan batas-batas : -----

– Sebelah barat berbatasan dengan Blok A1 dan A2 Perumahan Citra Mas;-----

– Sebelah Timur berbatasan dengan Blok B1 dan A7 Perumahan Citra Mas;-----

– Sebelah Selatan berbatasan dengan Blok A6 Perumahan Citra Mas; -----

– Sebelah Utara berbatasan dengan B3 Perumahan BKP; ---

1.14. Bahwa senyatanya PENGGUGAT telah keliru dalam menarik batas-batas lokasi tanah, yang mana batas-batas tanah tersebut merupakan batas tanah berdasarkan site plan perencanaan bukan berdasarkan kondisi saat ini;-----

1.15. Bahwa posisi objek tanah sengketa perkara *a quo* saat ini kondisinya jauh berbeda dengan apa yang telah didalilkan PENGGUGAT didalam gugatan; -----

Halaman 21 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Tjk



1.16. Bahwa perlu TERGUGAT II jelaskan terkait batas-batas tanah terhadap objek fasos-fasum dengan batas sebagai berikut : ----

- Sebelah barat berbatasan dengan tanah kosong;-----
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah kosong;-----
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah kosong;-----
- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan TPS;-----

1.17. Bahwa selain itu, batas-batas tanah lokasi kolam renang juga terdapat perbedaan sebagaimana TERGUGAT II jelaskan sebagai berikut : -----

- Sebelah barat berbatasan dengan tanah kosong;-----
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah kosong;-----
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah kosong;-----
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah kosong;-----

1.18. Bahwa terhadap batas-batas tanah objek sengketa perkara a quo yang oleh PENGUGAT menarik batas-batas tanah berdasarkan site plan semakin memperjelas sifat kabur/tidak jelas gugatan a quo sehingga telah patut dan beralasan gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim perkara a quo yang sejalan dengan ketentuan sebagai berikut:-----

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 586 K/Pdt/2000 tanggal 23 Mei 2001 yang bunyinya:-----

“Bilamana terdapat perbedaan luas dan batas-batas tanah sengketa dalam posita dan petitum, maka petitum tidak mendukung posita, karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima sebab tidak jelas dan kabur”;-----

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 34 K/AG/1997 tanggal 27 Juli 1998 yang bunyinya :-----

“Gugatan Penggugat obscur libel karena identitas objek perkara yang tercantum dalam gugatan dan hasil pemeriksaan sidang di tempat berbeda, sedangkan Penggugat tidak mengadakan perubahan surat gugata”;-----

1.19. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, jelas dan tegas bahwa gugatan PENGUGAT merupakan gugatan kabur (obscure libel) oleh karena itu cukup alasan bagi Yang Mulia



Majelis Hakim untuk menyatakan tidak menerima gugatan
PENGGUGAT (*niet ontvankelijke verklaard*); -----

2. **PENGGUGAT Tidak Memiliki Kapasitas / Legal Standing Dalam Mengajukan Gugatan A Quo (Exceptio Error In Persona – Diskualifikasi);** -----

2.1. Bahwa setelah mencermati dalil-dalil yang disampaikan **PENGGUGAT** dalam Gugatannya, maka terlihat jelas bahwa **PENGGUGAT** tidak mempunyai kapasitas /*legal standing* dalam mengajukan Gugatan a quo, hal ini dikarenakan **PENGGUGAT** tidak dapat menunjukkan dalam dalilnya bahwa **PENGGUGAT** adalah konsumen daripada **TERGUGAT I** atau **TERGUGAT II**;-----

2.2. Bahwa klaim **PENGGUGAT** yang menyatakan dirinya sebagai Ketua RT dan warga di lingkungan Perumahan Citra Mas sebagaimana Posita 7 Gugatan a quo yang menyatakan “Bahwa **Penggugat selaku RT (Rukun Tetangga)** / juga warga telah mempertanyakan ...”, tidak serta merta membuat **PENGGUGAT** adalah konsumen yang memiliki hubungan hukum dengan **TERGUGAT I** atau **TERGUGAT II**. Akan tetapi, hubungan hukum hanya dapat terjadi apabila terdapat kesepakatan / perjanjian antara pihak satu dengan lainnya saling mengikatkan diri sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata;-----

2.3. Bahwa selain itu, **PENGGUGAT** juga tidak pernah menyatakan dan menunjuk dirinya adalah konsumen daripada **TERGUGAT I** atau **TERGUGAT II** dalam Gugatan a quo, tetapi hanya menyebutkan frasa “kepada konsumen” sebagaimana terlihat pada Posita 18 Gugatan a quo yaitu “Bahwa oleh karena itu Para Tergugat tidak ada puluhan untuk memenuhi sesuai nilai janji awal yang telah dipresentasikan **kepada konsumen** ...”;-----

2.4. Bahwa selain itu, **PENGGUGAT** dalam dalil gugatannya tidak pernah menyebutkan bahwa **PENGGUGAT** adalah pemilik rumah di lingkungan Perumahan Citra Mas yang dijualbelikan/ dikembangkan oleh **TERGUGAT I** atau **TERGUGAT II** sehingga dalil-dalil kerugian yang disebutkan dalam gugatan a quo sangat patut dan beralasan untuk dikesampingkan, apalagi jika **PENGGUGAT** hanya sebatas tinggal dengan menyewa/ mengontrak rumah di lingkungan Perumahan Citra Mas. Terlebih



PENGUGAT juga tidak mewakili kepentingan daripada para warga / para pemilik rumah di lingkungan Perumahan Citra Mas dimana tidak adanya surat kuasa kepada **PENGUGAT**;-----

2.5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, telah sangat jelas dan nyata bahwa **PENGUGAT** tidak memiliki kapasitas / *legal standing* dalam mengajukan gugatan a quo dikarenakan tidak memiliki hubungan hukum dengan **TERGUGAT I** atau **TERGUGAT II** sehingga telah patut dan beralasan menurut hukum untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang dalam perkara a quo atau setidaknya dinyatakan *tidak* dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) sebagaimana sejalan dengan ketentuan sebagai berikut: -----

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2961 K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998 yang bunyinya: -----

"Menurut hukum acara, orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata adalah hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan, apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak memiliki kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan cacat error in persona.";-----

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1529 K/Pdt/2001 tanggal 29 September 2003 yang bunyinya: -----

"Seorang penggugat yang mengajukan gugatan ke badan peradilan, maka dalam surat gugatan harus disebutkan dengan jelas status hukum dari penggugat, yaitu Apakah ia bertindak untuk diri pribadi atau Apakah ia bertindak sebagai 'wali' dari anaknya yang belum dewasa, atau Apakah ia bertindak sebagai 'wakil/kuasa' dari anaknya yang sudah dewasa yang dikuuhkan dengan 'surat kuasa khusus'. Bilamana hal-hal tersebut diatas tidak jelas disebutkan di dalam surat gugatannya, maka ia orang yang mengajukan surat gugatan tersebut tidak memiliki kualitas hukum untuk bertindak sebagai penggugat. Dengan kata lain, ia tidak memiliki 'Legitima persona in standi Judico' (vide Pasal 338 jo. 446 jo. 452 BW jo. Pasal 8 (2) Rv)." ; -----

B. DALAM POKOK PERKARA; -----



1. Bahwa **TERGUGAT II** mohon agar apa yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi di atas, dianggap telah masuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian Pokok Perkara ini;-----
2. Bahwa **TERGUGAT II** menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh **PENGUGAT** dalam Gugatannya, kecuali yang kebenarannya secara tegas dan terang diakui oleh **TERGUGAT II**;-----
3. Bahwa benar antara **TERGUGAT II** dengan **TERGUGAT I** telah terjadi Perjanjian Kerjasama Usaha Nomor Pihak Pertama : Dir.Sar/411/43/XII/2011 dan Nomor Pihak Kedua : 005/Kant.KLD/XII/2011 tanggal 27 Desember 2011 yang kemudian dilakukan Amandemen I dengan Nomor Pihak Pertama : Dir.Sar/157/10/VI/2014 dan Nomor Pihak Kedua : 139/KANT/KLD/2014 tanggal 25 Juni 2014 dan dilakukan Perjanjian Penutupan Nomor Pihak Pertama : REG.II/01/3219/XI/2017 dan Nomor Pihak Kedua : 005/DIR/KLD/XI/2017 tanggal 30 November 2017 (selanjutnya disebut "**Perjanjian**"). Adapun rincian dalam Perjanjian adalah sebagai berikut:--
 - 3.1. Bahwa objek perjanjian kerjasama pembangunan dan pemasaran Rumah / Ruko sebanyak 167 (seratus enam puluh tujuh) unit yang dilaksanakan diatas tanah milik **TERGUGAT II** seluas \pm 86.760 M² (kurang lebih delapan puluh enam ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) (selanjutnya disebut "**Objek Perjanjian**"); -----
 - 3.2. Bahwa terhadap pelaksanaan Perjanjian tersebut, **TERGUGAT I** mempunyai kewajiban dalam pelaksanaan pembangunan termasuk namun tidak terbatas pada sarana dan prasarana umum, sebagaimana diatur dalam Perjanjian yaitu:-----
 - 3.2.1. **Pasal 4 ayat (2) huruf g Perjanjian Kerjasama Usaha Nomor Pihak Pertama : Dir.Sar/411/43/XII/2011 dan Nomor Pihak Kedua : 005/Kant.KLD/XII/2011 tanggal 27 Desember 2011**, yang berbunyi: -----

"PIHAK KEDUA (in casu TERGUGAT I) bertanggung jawab untuk menyelesaikan semua masalah yang terkait dengan pekerjaan pembangunan guna memenuhi maksud dan tujuan perjanjian ini";-----
 - 3.2.2. **Pasal 8 ayat (6) Perjanjian Penutupan Nomor Pihak Pertama : REG.II/01/3219/XI/2017 dan Nomor Pihak**



Kedua : 005/DIR/KLD/XI/2017 tanggal 30 November 2017, yang berbunyi: -----

"Apabila terdapat kewajiban Pihak Kedua (in casu TERGUGAT I) yang belum dipenuhi atau dilaksanakan sebagian atau seluruhnya berdasarkan Perjanjian I dan Perjanjian II serta Penutupan ini, maka Pihak Kedua (in casu TERGUGAT I) tetap berkewajiban atas biayanya sendiri untuk memenuhi kewajiban tersebut, termasuk membayar denda yang timbul, tuntutan atau klaim dari pihak manapun, serta membayar semua ongkos dan pengeluaran yang semuanya harus telah diselesaikan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender yang semuanya harus telah diselesaikan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender sejak timbulnya hal-hal tersebut atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku"; -----

3.2.3. Pasal 8 ayat (9) Perjanjian Penutupan Nomor Pihak

Pertama : REG.II/01/3219/XI/2017 dan Nomor Pihak

Kedua : 005/DIR/KLD/XI/2017 tanggal 30 November 2017, yang berbunyi: -----

"Pihak Kedua (in casu TERGUGAT I) wajib bertanggung jawab jika terjadi komplain/tuntutan dari 198 (seratus sembilan puluh delapan) konsumen terkait fasilitas kolam renang sesuai dengan yang tercantum dan Brosur Penjualan dan Plotting Site Plan yang telah mendapat pengesahan dari Pemda setempat. Atas hal ini, Pihak Kedua (in casu TERGUGAT I) membebaskan Pihak Pertama (in casu TERGUGAT II) dari segala permasalahan, gugatan, tuntutan, dan sengketa dari pihak manapun"; -----

4. Bahwa berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata") khususnya dalam Pasal 1338 KUHPerdata dinyatakan: -

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik"; -----

Bahwa dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata tersebut di atas, maka Perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II dapat dipersamakan sebagai undang-undang, dan karenanya berlaku mengikat serta haruslah dilaksanakan dengan itikad baik terhadap seluruh ketentuan yang berlaku dalam Perjanjian. Hal demikian telah sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 568 K/Sip/1983

Halaman 26 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Tjk



tanggal 12 September 1983 yang menyatakan “*Perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang*”;-----

5. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dan perlu meluruskan dalil PENGGUGAT pada Posita Butir 3 Gugatan yang pokoknya menyatakan: -----

“Bahwa Pembangunan Perumahan Citra Mas yang pernah diketahui Penggugat dan yang pernah diberitahukan Para Tergugat sejak awal kepada warga bahwa Pembangunan dilakukan Tergugat I berdasarkan Perjanjian dengan Tergugat II yaitu Perjanjian Kerjasama Usaha tertanggal 27 Desember 2011 Tentang Pembangunan dan Pemasaran Rumah 541 Unit Pada Lahan Klaster seluas ± 86.760 (delapan puluh enam ribu tujuh ratus enam puluh) M² di Lokasi Bukti Kemiling Permai Bandar Lampung”;-----

- 5.1. Bahwa **TERGUGAT II** perlu meluruskan pernyataan **PENGGUGAT** yang keliru didalam dalil tersebut; -----

- 5.2. Bahwa terhadap Perjanjian Kerjasama Usaha Nomor Pihak Pertama : Dir.Sar/411/43/XII/2011 dan Nomor Pihak Kedua : 005/Kant.KLD/XII/2011 tanggal 27 Desember 2011 yang kemudian telah dilakukan Amandemen I dengan Nomor Pihak Pertama : Dir.Sar/157/10/VI/2014 dan Nomor Pihak Kedua : 139/KANT/KLD/2014 tanggal 25 Juni 2014 tentang Pembangunan dan Pemasaran Rumah sebanyak 167 Unit Pada Lahan Klaster II (dua) dilokasi “Dilokasi Bukti Kemiling Permai” telah melahirkan kesepakatan baru dimana, dimana objek dalam perjanjian ialah penyelesaian pelaksanaan pembangunan dan bagi hasil atas penjualan Rumah / Ruko sebanyak 167 Unit. Oleh karena itu, terhadap dalil yang dinyatakan **PENGGUGAT** tersebut sudah tidak relevan karena telah terjadi perubahan bahkan penutupan sebagaimana uraian poin 3 dan 4 sebelumnya; -----

- 5.3. Bahwa atas hal tersebut, telah jelas dan nyata dalil **PENGGUGAT** sudah tidak relevan dan tidak sesuai dengan keadaan yang terjalan saat ini sehingga dalil **PENGGUGAT** telah patut dan beralasan hukum untuk dikesampingkan dan ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*); -----



6. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada Posita Butir 6 dan Posita 7 Gugatan yang pokoknya menyatakan:-----

“Bahwa sekarang dilokasi Perumahan Citra Mas sudah tidak ada lagi operasi/aktifitas pembangunan apapun padahal belum terpenuhinya semua fasilitas yang diperuntukan sesuai janji awal pembangunan perumahan. Bahwa Penggugat telah mengirimkan surat somasi kepada Para Tergugat agar dipenuhinya kewajiban standarisasi namun tidak ada jawaban yang diharapkan, terlebih perumahan ini berstatus perumahan komersial sehingga harus ditempuh jalur hukum yaitu langkah gugatan perbuatan melawan hukum.”;-----

- 6.1. Bahwa sebagaimana diuraikan sebelumnya, terhadap pemasaran dan pelaksana pembangunan termasuk namun tidak terbatas pada sarana dan prasarana umum Perumahan Citra Mas adalah kewajiban daripada **TERGUGAT I** sebagaimana tertuang secara jelas dalam Perjanjian antara **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**. Oleh karena itu, sepatutnya dan sebaiknya **PENGUGAT** perlu memahami kewajiban dan wewenang masing-masing daripada Para Tergugat sebelum diajukannya gugatan, terlebih yang melaksanakan transaksi jual-beli hunian yang dipermasalahkan dalam gugatan a quo adalah **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I**. Dengan demikian, telah jelas timbul hak dan kewajiban antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I**; -----

- 6.2. Bahwa selain itu, **PENGUGAT** dalam gugatan a quo mempermasalahkan tidak terbangunnya fasilitas umum dan fasilitas sosial sebagaimana yang dijanjikan pada saat pemasaran dimana hal tersebut secara nyata dan jelas adalah hak dan kewajiban (penerima dan pemberi prestasi) antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I** selaku pembeli dan penjual hunian di Perumahan Citra Mas. Akan tetapi, **PENGUGAT** justru mengajukan gugatan a quo dengan klasifikasi Perbuatan Melawan Hukum dimana hal tersebut merupakan kekeliruan yang nyata; -----

- 6.3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, gugatan a quo dengan klasifikasi Perbuatan Melawan Hukum tetapi dalam dalilnya mempermasalahkan janji (wanpresitasi) atau hak dan kewajiban antara pembeli (*in casu* **PENGUGAT**) dengan penjual (*in casu* **TERGUGAT I**) telah menyalahi aturan Hukum Acara Perdata dan menyebabkan gugatan a quo menjadi tidak jelas / kabur sehingga



telah patut dan beralasan hukum untuk dikesampingkan dan ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*); -----

7. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada Posita Butir 8 sampai dengan Posita 11 Gugatan yang pokoknya menyatakan: -----

"Bahwa dengan memperhatikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdata dimaksud diatas, yang dihubungkan dengan persyaratan dalam undang-undang perumahan, maka perbuatan Para Tergugat telah memenuhi adanya Perbuatan Melawan Hukum dan telah menimbulkan kerugian, karena tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang diperjanjikan fasilitas umum dan fasilitas sosial seperti Masjid/Fasilitas rumah ibadah, pagar keliling perumahan termasuk fasilitas tempat bermain anak-anak dan kolam renang layaknya perumahan komersil di Perumahan Citra Mas yang harus dipandang sebagai perbuatan melawan hukum"; -----

- 7.1. Bahwa terkait Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan oleh **PENGUGAT** adalah suatu kekeliruan yang patut untuk ditolak; ---
- 7.2. Bahwa dalil tersebut sangat tidak berdasar dan tidak beralasan, dimana **PENGUGAT** tidak mampu menguraikan 4 (empat) unsur yang harus dibuktikan atas dugaan Perbuatan Melawan Hukum; ---
- 7.3. Bahwa **PENGUGAT** hanya menyebutkan 4 (empat) unsur Perbuatan Melawan Hukum tanpa mampu menjelaskan masing-masing unsur tersebut yang telah dilanggar oleh **TERGUGAT II**. Oleh karenanya, gugatan a quo menjadi tidak jelas / kabur terlebih yang didalilkan **PENGUGAT** adalah mengenai tidak terpenuhinya prestasi (wanprestasi) atas penjualan hunian yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** yang membuat gugatan a quo semakin tidak jelas / kabur. Maka telah patut dan beralasan hukum untuk dikesampingkan dan ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);-----
8. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada Posita Butir 12 Gugatan yang pokoknya menyatakan:-----



"Bahwa Para Tergugat harusnya menyadari tidak adanya sarana dan prasarana Fasos dan Fasum seperti didalam site plan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum adalah sebagai perbuatan melawan hukum"; -----

- 8.1. Bahwa terkait Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan oleh **PENGGUGAT** adalah suatu kekeliruan yang patut untuk ditolak; ---
- 8.2. Bahwa perlu **TERGUGAT II** tegaskan kembali jika **PENGGUGAT** telah keliru dalam mengurai dan mencampur-adukkan antara konstruksi gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan konstruksi gugatan Wanprestasi yang dibangun didalam gugatan a quo, sehingga menjadikan gugatan dari **PENGGUGAT** tersebut patut untuk ditolak;-----
- 8.3. Bahwa selain itu **PENGGUGAT** juga tidak cermat dalam memahami substansi Perjanjian Kerjasama Usaha antara **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yang menitik beratkan seolah semua tanggung jawab berada pada Para Tergugat; -----
- 8.4. Bahwa dalil tersebut juga tidak dapat diterima, dimana dalil yang dibangun sangat tidak berdasar dan tidak beralasan, sehingga **PENGGUGAT** tidak mampu menguraikan 4 (empat) unsur yang harus dibuktikan atas dugaan Perbuatan Melawan Hukum sehingga gugatan a quo menjadi tidak jelas / kabur terlebih yang didalilkan **PENGGUGAT** adalah mengenai tidak terpenuhinya prestasi (wanprestasi) atas penjualan hunian yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** yang membuat gugatan a quo semakin tidak jelas / kabur. Maka telah patut dan beralasan hukum untuk dikesampingkan dan ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);-----
9. Bahwa **TERGUGAT II** menolak dengan tegas atas dalil **PENGGUGAT** pada Posita Butir 13 sampai dengan Posita 17 Gugatan yang pada pokoknya menyatakan:-----

"Bahwa sesuai janji pembangunan perumahan atas Kerjasama Pembangunan antara Tergugat I dengan Tergugat II saat menawarkan rumah-rumah dengan memperhatikan site plan yang dibagi-bagikan kepada warga calon Pembeli terdapat Fasos dan Fasum, Kolaam renang sebagai bagian yang melekat pada janji bujuk rayu para Tergugat, akan tetapi hingga saat ini tidak kelihatan dimana



lokasi kolam renang tersebut. Oleh karena itu Penggugat meminta Tergugat agar memenuhi semua janji itu dengan cara memberikan nilai yang sepadan, dengan cara memberikan uang untuk membangun lokasi sesuai peruntukan”; ---

9.1. Bahwa terhadap Perjanjian Kerjasama Usaha tersebut sekali lagi menjadi kekeliruan yang nyata bagi **PENGUGAT** dalam memahami substansi kewajiban masing-masing pihak dalam Perjanjian Kerjasama Usaha tersebut; -----

9.2. Bahwa perlu **TERGUGAT II** jelaskan dan tegaskan, terkait penyediaan Fasos Fasum dan Kolam Renang tidak menjadi kewajiban bagi **TERGUGAT II**, tetapi kewajiban tersebut melekat pada **TERGUGAT I** sebagaimana isi Perjanjian yang **TERGUGAT II** kutip dibawah ini: -----

9.2.1. Pasal 4 ayat (2) huruf g Perjanjian Kerjasama Usaha Nomor Pihak Pertama : Dir.Sar/411/43/XII/2011 dan Nomor Pihak Kedua : 005/Kont.KLD/XII/2011 tanggal 27 Desember 2011, yang berbunyi: -----

“PIHAK KEDUA (in casu TERGUGAT I) bertanggung jawab untuk menyelesaikan semua masalah yang terkait dengan pekerjaan pembangunan guna memenuhi maksud dan tujuan perjanjian ini”; -----

9.2.2. Pasal 8 ayat (6) Perjanjian Penutupan Nomor Pihak Pertama : REG.II/01/3219/XI/2017 dan Nomor Pihak Kedua : 005/DIR/KLD/XI/2017 tanggal 30 November 2017, yang berbunyi: -----

“Apabila terdapat kewajiban Pihak Kedua (in casu TERGUGAT I) yang belum dipenuhi atau dilaksanakan sebagian atau seluruhnya berdasarkan Perjanjian I dan Perjanjian II serta Penutupan ini, maka Pihak Kedua (in casu TERGUGAT I) tetap berkewajiban atas biayanya sendiri untuk memenuhi kewajiban tersebut, termakl membayar denda yang timbul, tuntutan atau klaim dari pihak manapun, serta membayar semua ongkos dan pengeluaran yang semuanya harus telah diselesaikan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender yang semuanya harus telah diselesaikan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender sejak timbulnya hal-hal tersebut atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku”.

9.2.3. Pasal 8 ayat (9) Perjanjian Penutupan Nomor Pihak Pertama : REG.II/01/3219/XI/2017 dan Nomor Pihak



Kedua : 005/DIR/KLD/XI/2017 tanggal 30 November 2017, yang berbunyi: -----

"Pihak Kedua (in casu TERGUGAT I) wajib bertanggungjawab jika terjadi komplain/tuntutan dari 198 (seratus sembilan puluh delapan) konsumen terkait fasilitas kolam renang sesuai dengan yang tercantum dan Brosur Penjualan dan Plotting Site Plan yang telah mendapat pengesahan dari Pemda setempat. Atas hal ini, Pihak Kedua (in casu TERGUGAT I) membebaskan Pihak Pertama (in casu TERGUGAT II) dari segala permasalahan, gugatan, tuntutan, dan sengketa dari pihak manapun";-----

10. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT pada Posita Butir 18 Gugatan yang pada pokoknya menyatakan:-----

"Bahwa oleh karena itu Para Tergugat tidak ada pilihan untuk memenuhi sesuai nilai janji awal yang telah dipresentasikan kepada konsumen dan Tergugat II sebagai Tergugat juga harus menanggung secara renteng yang menjadi tuntutan Penggugat karena bestatus sebagai pemilik tanah atau juga berstatus sebagai pihak yang menyuruh Tergugat I melakukan pembangunan ";-----

10.1. Bahwa sebagaimana telah **TERGUGAT II** jelaskan pada poin-poin sebelumnya, antara **TERGUGAT II** dengan **TERGUGAT I** telah terjadi Perjanjian Kerjasama Usaha Nomor Pihak Pertama : Dir.Sar/411/43/XII/2011 dan Nomor Pihak Kedua : 005/Kant.KLD/XII/2011 tanggal 27 Desember 2011 yang kemudian dilakukan Amandemen I dengan Nomor Pihak Pertama : Dir.Sar/157/10/VI/2014 dan Nomor Pihak Kedua : 139/KANT/KLD/2014 tanggal 25 Juni 2014 dan dilakukan Perjanjian Penutupan Nomor Pihak Pertama : REG.II/01/3219/XI/2017 dan Nomor Pihak Kedua : 005/DIR/KLD/XI/2017 tanggal 30 November 2017;-----

10.2. Bahwa Perjanjian Kerjasama Usaha tersebut telah mengikat dan menjadi undang-undang bagi para pihak didalamnya, sehingga menjadi kekeliruan yang sangat nyata apabila meminta **TERGUGAT II** untuk ikut bertanggung jawab secara tanggung renteng dimana beban kewajiban tersebut ada pada **TERGUGAT I** berdasarkan Perjanjian tersebut;-----

11. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT pada Posita Butir 21 sampai dengan Posita 23 Gugatan yang pada



pokoknya menyatakan adanya kerugian materil dan Immaterial yang dialami oleh PENGUGAT;-----

11.1. Bahwa terhadap dalil-dalil **PENGUGAT** berkaitan dengan adanya “**kerugian tanah fasilitas sosial fasilitas umum, uang senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) untuk membangun fasilitas umum dan fasilitas sosial, tanah untuk kolam renang, uang senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta) untuk membangun kolam renang, uang senilai Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta) untuk membangun pagar.** Bahwa atas hal tersebut, terhadap nominal-nominal kerugian yang disebutkan oleh **PENGUGAT** sangat TIDAK BERDASAR karena hanya “mematok” dengan asumsi yang tidak jelas perhitungannya. Dengan demikian, telah SANGAT JELAS dan NYATA bahwa dalil-dalil tersebut sangat ANEH dan MENGADA-NGADA, tidak masuk akal, tidak dapat diterima secara akal sehat, serta tidak dapat dibuktikan oleh **PENGUGAT** karena tidak disertai dengan rincian yang jelas;-----

11.2. Bahwa dari uraian diatas, sangat patut dan berlasan hukum apabila gugatan **PENGUGAT** mengenai tuntutan ganti rugi dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima sebagaimana yang telah berulang kali di gariskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung yang diantaranya ialah sebagai berikut:

11.2.1. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970, dengan Kaidah Hukum: -----

“Ganti Kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dari bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna”;-----

11.2.2. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 78 K/Sip/1973, tanggal 22 Agustus 1974, dengan kaidah hukum:-----

“Menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung bahwa tuntutan pembayaran uang ganti rugi dalam suatu gugatan, pihak penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya dengan alat-alat bukti yang sah. Bila tidak berhasil membuktikannya gugatan ditolak Hakim”;-----



**11.2.3. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 550 K/Sip/1979,
tanggal 8 Mei 1980, dengan kaidah hukum: -----**

“Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak ada perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut.

11.3. Bahwa terkait dengan Kerugian Immaterial yang diajukan oleh **PENGUGAT** adalah kerugian immaterial yang tidak masuk akal dan tidak cukup beralasan (*non reasonable*) dan sangat tidak beralasan untuk dikabulkan; -----

11.4. Bahwa oleh karena dalil-dalil kerugian materil dan immaterial yang disampaikan oleh **PENGUGAT** merupakan suatu hal yang tidak masuk akal dan tidak logis sebagaimana penghitungan kerugian tersebut tidak memiliki dasar acuan. Maka oleh karenanya patut menurut hukum dalil-dalil kerugian materil dan immaterial untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang dalam perkara a quo atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*). Hal ini sejalan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 117 K/Sip/1971, tanggal 2 Juni 1971** dengan kaidah hukum *“Tuntutan ganti rugi harus ditolak, bilamana penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayar”*; -----

12. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada Posita Butir 24 Gugatan yang menyatakan: -----

“Bahwa oleh karena telah nyata perbuatan Tergugat yang begitu sangat merugikan Penggugat baik materil dan immaterial sehingga besar kemungkinan keterlambatan pelaksanaan putusan setelah berkekuatan hukum tetap, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya sebagai akibat tidak melaksanakan putusan a quo”; -----

12.1. Bahwa mencermati dalil-dalil posita gugatan a quo sama sekali tidak terdapat dalil yang menjelaskan urgensi ataupun alasan yang karenanya Para Tergugat perlu dikenakan uang paksa (*dwangsom*); -----



12.2. Bahwa sehingga dalil tersebut diatas adalah dalil yang tidak berdasar karena tidak jelas alasan hukum apa yang mendasari tuntutan *a quo*; -----

12.3. Bahwa oleh karena dalil di atas tidak jelas dasar hukumnya maka berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 34/SIP/1954 tanggal 28 september 1955** yang menyatakan : "*Tuntutan pembayaran uang paksa tidak dapat diterima karena tidak jelas dasar hukumnya.*" Maka sudah menjadi konsekuensi hukum apabila dalil gugatan *a quo* dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima; -----

12.4. Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas, gugatan **PENGUGAT** sangat tidak berdasarkan hukum, serta dalil-dalil dalam posita **PENGUGAT** yang tidak memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sehingga membuat tuntutan dalam gugatan ini menjadi tidak rasional, *in casu* tidak ada satupun kepentingan hukum **PENGUGAT** yang perlu dilindungi dalam gugatannya; ----

12.5. Bahwa selain itu terdapat ketidakkonsistenan dan ketidaksinkronan antara posita satu dengan posita lainnya serta dengan petitum **PENGUGAT** berkaitan dengan kerugian materil, immaterial dan *Dwangsom*, sehingga menyebabkan patut menurut hukum dalil-dalil kerugian materil dan kerugian keuntungan untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang dalam perkara *a quo* atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*); -----

13. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil **PENGUGAT** pada Posita Butir 25 dan Posita 26 Gugatan yang menyatakan: -----

"Bahwa terkait sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf p dapat berupa kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu, maka para tergugat harus dihukum untuk melakukan pemulihan fungsi lahan Perumahan Citra Mas dalam jangka waktu tertentu dengan cara memerintahkan Para Tergugat dalam waktu tertentu untuk menyerahkan kepada Penggugat hak pengelolaan fasos, fasum dan kolam renang termasuk memberikan dana seperti dalam jumlah rupiah dalam gugatan kepada Penggugat paling lama 1 minggu".

13.1. Bahwa **PENGUGAT** telah keliru dalam memahami konteks dari pada sanksi administrasi yang tertuang didalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan



Permukiman dimana pelanggaran administrasi atau ketentuan undang-undang yang bersifat administratif. Dimana sanksi administratif dapat berupa denda, peringatan tertulis, pencabutan izin tertentu, dan lain-lain bukan berupa sejumlah uang seperti yang didalilkan oleh **PENGUGAT**; -----

13.2. Bahwa perlu **TERGUGAT II** tegaskan kembali, terhadap penjualan dan pembangunan lingkungan termasuk namun tidak terbatas pada sarana dan prasarana umum adalah tanggung jawab daripada **TERGUGAT I** yang sejatinya telah tertuang dalam Perjanjian yang telah **TERGUGAT II** uraikan sebelumnya; -----

13.3. Bahwa selain dari pada itu, hal yang sangat aneh dan terlalu memaksakan dimana **PENGUGAT** sama sekali tidak memiliki *legal standing* sebagai subjek individu untuk meminta diserahkan hak pengelolaan fasos, fasum dan kolam renang, dimana **PENGUGAT** tidak memiliki dasar sebagai subjek penerima atas apa yang dimohonkan dalam gugatan a quo; -----

13.4. Bahwa kemudian terdapat ketidakkonsistenan dan ketidaksinkronan antara posita satu dengan posita lainnya serta dengan petitum **PENGUGAT** berkaitan dengan kerugian materil dan kerugian immaterial, sehingga menyebabkan patut menurut hukum dalil-dalil kerugian materil dan immaterial untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang dalam perkara a quo atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*); -----

14. Bahwa **TERGUGAT II** menolak dengan tegas dalil **PENGUGAT** pada Posita Butir 26 Gugatan yang pada pokoknya menyatakan meminta dinyatakan sah dan berharga sita jaminan atas semua tanah sisa sesuai site plan Perumahan Citra Mas; -----

14.1. Bahwa dengan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang dimohonkan oleh **PENGUGAT**, maka dengan ini **TERGUGAT II** tegaskan bahwa permohonan tersebut tidak mempunyai dasar hukum yang kuat serta tidak didukung oleh bukti yang cukup, sehingga permohonan sita jaminan yang diajukan oleh **PENGUGAT** haruslah dinyatakan ditolak; -----

14.2. Bahwa **TERGUGAT II** adalah Badan Hukum Perdata di Indonesia yang merupakan Badan Usaha Milik Negara yang berdiri sejak



tahun 1974 berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974 sebagaimana telah diubah dan diperbaharui, terakhir berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 83 Tahun 2015 tentang Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional, yang mana modal usahanya berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan, sehingga segala barang yang dimiliki **TERGUGAT II** baik berupa benda bergerak ataupun benda tidak bergerak adalah merupakan bagian dari barang milik negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 17 tahun 2003 Tentang Keuangan Negara jo. Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara;-----

14.3. Bahwa dalil tersebut bersifat melawan hukum karena telah melanggar Pasal 2 huruf i Undang-Undang No. 17 tahun 2003 Tentang Keuangan Negara jo. Pasal 50 huruf d Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara yang mengatur sebagai berikut :-----

– **Pasal 2 huruf I UU 17/2003** :-----

“Keuangan Negara meliputi :-----

- a.;-----
- b.;-----
- i. **Kekayaan pihak lain yang diperoleh dengan menggunakan fasilitas yang diberikan pemerintah;**-----

“Penjelasan : Kekayaan pihak lain sebagaimana dimaksud dalam huruf I meliputi kekayaan yang dikelola oleh orang atau badan lain berdasarkan kebijakan pemerintah, yayasan-yayasan di lingkungan Kementerian Negara/Lembaga, atau perusahaan negara/daerah.”;-----

– **Pasal 50 UU No. 1/2004** :-----

“Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap:-----

- a.;-----
- b.;-----
- c. **Barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;**-----

14.4. Bahwa dengan demikian, maka seluruh harta kekayaan (benda bergerak dan tidak bergerak) **TERGUGAT II** tidak dapat dikenakan sita adalah merupakan suatu fakta yuridis yang tidak terbantahkan.



Oleh karenanya permohonan yang diajukan oleh **PENGUGAT** berkaitan dengan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) tidak berdasar dan tidak beralasan cukup, sehingga karenanya patut menurut hukum untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang dalam perkara a quo atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*); -----

15. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada Posita Butir 27 Gugatan yang menyatakan:

"Bahwa oleh karena telah nyata Perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum dan sangat merugikan Penggugat, maka putusan dalam perkara ini harus dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorrad) meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Perlawanan (Verzet)"; -----

- 15.1. Bahwa terkait dengan tuntutan agar Putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan meski ada upaya hukum terhadapnya (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) yang dimohonkan oleh **PENGUGAT**, maka dengan ini **TERGUGAT II** tegaskan bahwa permohonan tersebut tidak mempunyai dasar hukum yang kuat serta tidak didukung oleh bukti yang cukup, sehingga petitum yang diajukan oleh **PENGUGAT** haruslah dinyatakan ditolak; -----

- 15.2. Bahwa ketentuan hukum acara yang mengatur mengenai Putusan yang dapat dilaksanakan meski ada upaya hukum terhadapnya (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) digariskan dalam Pasal 180 ayat 1 HIR yang kemudian syarat dan tata caranya diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001; -----

- 15.3. Bahwa mencermati dalil-dalil positan maupun petitum gugatan **PENGUGAT** dalam perkara a quo, dalil-dalil posita maupun petitum tersebut tidak memenuhi kualifikasi gugatan yang putusannya dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat 1 HIR maupun Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001; -----

- 15.4. Bahwa oleh karena posita dan petitum dalam gugatan a quo adalah posita dan petitum yang mengada-ada dan sangat tidak berdasar hukum maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim



yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan menolak petitum gugatan **PENGUGAT** tersebut atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*); -----

16. Bahwa oleh karena posita 22 s.d. 28 & serta petitum angka 2, 5, 6, 7, 9, 10, 11 & 12 gugatan *a quo* adalah posita dan petitum yang mengada-ada, sangat tidak berdasar hukum dan tidak ada urgensinya untuk dikabulkan sehingga Gugatan **PENGUGAT** sangat **PATUT** dan **BERALASAN** untuk **DITOLAK** oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang atau setidaknya tidak dapat diterima; -----
17. Bahwa dengan demikian, maka **TERGUGAT II** pada dasarnya telah melakukan kewajibannya dalam hal pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Usaha dengan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tetap berpegang teguh pada dalil-dalil yang telah dijelaskan diatas oleh karena itu Gugatan **PENGUGAT** sangat **PATUT** dan **BERALASAN** untuk **DITOLAK** oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang atau setidaknya tidak dapat diterima; -----

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, maka **TERGUGAT II** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut: -----

- I. **DALAM EKSEPSI**: -----
1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi **TERGUGAT II**; -----
2. Menyatakan gugatan **PENGUGAT** tidak dapat diterima; -----
- II. **DALAM POKOK PERKARA**: -----
1. Menolak gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya; -----
2. Menghukum **PENGUGAT** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini; -----

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang dalam perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*); -----

-----Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik yang di upload pada *e-court* persidangan tanggal 03 April 2024, selanjutnya atas Replik tersebut, Tergugat II telah mengajukan Duplik yang di upload pada *e-court* persidangan tanggal 17 April 2024; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Fotokopi sesuai dengan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2790/Kel Kemiling Permai atas nama Ferlandbang Sitorus, S.H, selanjutnya diberi tanda bukti P-1; -----
2. Fotokopi sesuai dengan asli Akta Jual Beli (AJB) Nomor 138/2018 tertanggal 13 September 2018, diberi tanda bukti P-2; -----
3. Fotokopi dari legalisir Surat ijin mendirikan bangunan nomor : 648/00742/30.8/III.27.9/V.2014, diberi tanda bukti P-3;-----
4. Fotokopi hasil print out Bukti pembayaran pajak, diberi tanda bukti P-4;----
5. Fotokopi hasil print out pembayaran pajak, diberi tanda bukti P-5;-----
6. Fotokopi sesuai dengan asli Bukti Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, diberi tanda bukti P-6; -----
7. Fotokopi sesuai dengan asli Bukti Setoran Pajak Daerah Pembayaran Pajak, diberi tanda bukti P-7; -----
8. Fotokopi sesuai dengan asli Kesepakatan Jual Beli Cluster Citra Mas Nomor 1076/CCM/KJB/IV/2013, diberi tanda bukti P-8;-----
9. Fotokopi dari asli brosur rumah type 45, diberi tanda bukti P-9; -----
10. Fotokopi dari print denah type 45 (standart), diberi tanda bukti P-10; -----
11. Fotokopi dari print gambar rumah tampak depan dan tampak belakang type 45, diberi tanda bukti P-11; -----
12. Fotokopi dari Fotokopi site plan Blok A, diberi tanda bukti P-12; -----
13. Fotokopi dari print denah denah renov type 45 Blok A7 No. 3A, diberi tanda bukti P-13; -----
14. Fotokopi dari print spesifikasi bangunan, diberi tanda bukti P-14;-----
15. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Keputusan Camat Kemiling Nomor 100/062/V.12/VII/2021 tentang Pengangkatan Ketua RT 017, Lingkungan II, Kelurahan Kemiling Permai, Kecamatan Kemiling Kota Bandar Lampung, diberi tanda bukti P-15; -----
16. Fotokopi sesuai dengan asli daftar harga jual beli rumah dan lampiran brosur peta lokasi, diberi tanda bukti P-16;-----
17. Fotokopi sesuai dengan asli bukti kwitansi pembayaran Down Payment (DP) rumah sebesar Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) tertanggal 28 November 2014, diberi tanda bukti P-17;-----
18. Fotokopi sesuai dengan asli bukti kwitansi Down Payment (DP) rumah sebesar Rp63.227.000,00 (enam puluh tiga juta dua ratus dua puluh tujuh ribu rupiah) tertanggal 8 Agustus 2015, diberi tanda bukti P-18;-----

Halaman 40 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Tjk

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)



19. Fotokopi dari Fotokopi site plan Perumahan Cluster Citra Mas, diberi tanda bukti P-19; -----

20. Fotokopi sesuai dengan asli Tanggapan atas surat Somasi, diberi tanda bukti P-20; -----

21. Fotokopi dari Fotokopi lampiran tanggapan atas surat somasi, diberi tanda bukti P-21; -----

-----Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali P-3, P-12, P-19 dan P-20 berupa fotokopi dari fotokopi, P-4, P-5, P-10, P-11, P-13, dan P-14 berupa fotokopi dari *print out* tanpa diperlihatkan aslinya; -----

----- Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa: -----

1. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Kerjasama Usaha antara Perum Perumnas dengan PT Kodja Land Development, diberi tanda bukti T.II-1;--

2. Fotokopi dari fotokopi Amandemen I Perjanjian Kerjasama Usaha, diberi tanda bukti T.II-2; -----

3. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Kerjasama Operasi, diberi tanda bukti T.II-3; -----

4. Fotokopi sesuai dengan asli Perjanjian Penutupan antara Perum Perumnas dengan PT. Kodja Land Development, diberi tanda bukti T.II-4; -

5. Fotokopi dari fotokopi site plan Perumahan Cluster Citra Mas, diberi tanda bukti T.II-5; -----

6. Hasil *print out* gambar Satelit Perumahan Cluster Citra Mas, diberi tanda bukti T.II-6; -----

7. Hasil *print out* peta *Super Impose Cluster Citra Mas*, diberi tanda bukti T.II-7; -----

-----Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TII.1, TII.2, TII.3 dan T.II-5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya serta bukti T.II-6 berupa *print out* tanpa diperlihatkan aslinya; -----

-----Menimbang, bahwa Penggugat menghadirkan 4 (empat) orang Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah, sebagai berikut: -----

1. **FERLANDBANG SITORUS**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan, sebagai berikut: -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdapat masalah terkait fasilitas perumahan berupa Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) dan juga Kolam Renang yang belum dipenuhi sesuai *Site Plan* pendirian Perumahan Citra Mas yang berlokasi di Perumahan Citra Mas RT:17, Lingkungan II, Kelurahan Kemiling Permai, Kecamatan Kemiling yang dibangun oleh PT. Kodja Land Development; ----
- Bahwa Saksi tidak tahu pasti apa peran PT. Kodja Land Development karena yang berhubungan di komplek ada saudara Bahtiar, namun dipintu ruko memang ada tulisan PT. Kodja Land Development;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah saudara Bahtiar berasal dari pihak PT. Kodja Land Development atau tidak. Namun yang mewakili pengembang saat berhubungan dengan warga yang membeli rumah disana adalah Bahtiar; -----
- Bahwa Saksi baru tahu setelah ada akta jual beli yaitu saudara Bahtiar an. PT. Kodja Land Development. Saya membeli tanah di Perumahan Citra Mas, transaksi antara PT. Kodja Land Development dengan saya, sedangkan saudara Bahtiar Muslim sebagai saksi pada akta tersebut; -----
- Bahwa Saksi membeli tanah di Perumahan Citra Mas berdasarkan akta tahun 2013; -----
- Bahwa saat membeli tanah tersebut, Saksi berhubungan dengan Bahtiar; ---
- Bahwa awal mula Saksi hendak membeli tanah di Perumahan Citra Mas karena ada sales yang menawarkan, dikasih brosur dengan fasilitas ada kolam renang, katanya mau dipagar keliling komplek lalu ad ataman bermain, makanya saya berminat; -----
- Bahwa masalah terjadi karena fasilitas yang dijanjikan oleh pengembang sampai saat ini tidak pernah dibangun;-----
- Bahwa pada saat Saksi membeli rumah ada Cici sebagai sales dan Rio sebagai admin yang berkata akan ada fasum di perumahan tersebut, namun tidak tahu dibangun kapan; -----
- Bahwa saat ada tuntutan dari masyarakat pada saat rapat saudara Bahtiar mengaku dari PT. Kodja Land Development di Perumahan Citra Mas jadi kami musyawarah dengan saudara Bahtiar yang mewakili PT. Kodja Land Development;-----
- Bahwa bukti P.2, Akta Jual Beli (AJB) Nomor 138/2018 tertanggal 13 September 2018 adalah benar; -----

Halaman 42 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Tjk

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 awalnya dijanjikan kolam renang, pagar keliling dan taman bermain yang sampai sekarang belum direalisasikan. Pagar seharusnya dipasang keliling komplek, tetapi ternyata hanya kanan kiri saja;-----
- Bahwa karena tidak ada pagar maka beberapa kali terjadi pencurian dan sering ada hewan liar masuk; -----
- Bahwa dibagian belakang perumahan ada pemakaman, dibagian kiri perumahan berbatasan dengan jalan, dibagian kanan perumahan berbatasan dengan perumahan lain; -----
- Bahwa Saksi tertarik untuk membeli karena dijanjikan Fasum; -----
- Bahwa dipermasalahkan sejak tahun 2015, sudah dilakukan negosiasi namun hanya dijawab iya iya saja tetapi tidak ada realisasinya; -----
- Bahwa sudah dilakukan pertemuan antara PT. Kodja Land Development dan Saksi mengikuti 2 (dua) kali pertemuan; -----
- Bahwa PT. Kodja Land Development pernah disomasi; -----
- Bahwa PT. Kodja Land Development memasang fasum ditempelkan di dinding dan katanya sudah sepengetahuan Pemda; -----
- Bahwa Bahtiar Muslim mewakili General Manager Perumnas 2 dan selain developer saudara Bahtiar Muslim juga mewakili Perumnas; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu peran Perumnas tetapi sesuai dengan akta, saudara Bahtiar Muslim menjual tanah dan bangunan; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu ada perjanjian apa antara PT. Kodja Land Development dan Perumnas; -----

2. **JEMI RIKALDO**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan, sebagai berikut: -----

- Bahwa warga diwakili RT menggugat Tergugat masalah Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) yang dijanjikan pengembang namun sampai sekarang tidak pernah dibangun;-----
- Bahwa Saksi tinggal di Perumahan Citra Mas sejak tahun 2013; -----
- Bahwa Saksi sudah 2 (dua) kali kehilangan motor karena tidak ada pagar keliling; -----
- Bahwa Saksi kehilangan motor pada tahun 2014 dan tahun 2016;-----
- Bahwa ada banyak yang kehilangan; -----
- Bahwa fasilitas yang tidak direalisasikan Pengembang adalah kolam renang, komplek mau dipagar keliling dan ada taman bermain; -----

Halaman 43 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Tjk

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 Saksi tidak pernah tidak pernah ikut pertemuan dengan Tergugat; ---
- Bahwa PT. Kodja Land Development membeli tanah ke Perumnas;-----
- Bahwa Pemda tidak pernah memeriksa terkait masalah ini; -----
- Bahwa Perumahan tersebut belum habis terjual;-----
- Bahwa PT. Kodja Land Development tidak bilang fasum dibangun menunggu laku atau sekarang; -----
- Bahwa PT. Kodja Land Development sudah tidak ada; -----
- Bahwa PT. Kodja Land Development pernah disomasi; -----
- Bahwa PT. Kodja Land Development memasang fasum ditempelkan di dinding dan katanya sudah sepengetahuan Pemda;-----

3. **M. SUHADA**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan, sebagai berikut: -----

- Bahwa Saksi tinggal di Perumahan Citra Mas sudah 9 (sembilan) tahun; ----
- Bahwa sudah ada rapat terkait permasalahan ini; -----
- Bahwa Penggugat minta agar permintaan Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) direalisasikan sesuai brosur saat ditawarkan; -----
- Bahwa janjinya melalui brosur dan di kantor PT. Kodja Land Development;--
- Bahwa fasum yang dijanjikan adalah kolam renang, ada pagar keliling komplek dan taman bermain;-----
- Bahwa unit perumahan tersebut ada yang belum laku terjual; -----
- Bahwa PT. Kodja Land Development pernah disomasi; -----
- Bahwa PT. Kodja Land Development memasang fasum ditempelkan di dinding dan katanya sudah sepengetahuan Pemda;-----

4. **ASIKIN**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan, sebagai berikut: -----

- Bahwa Saksi tinggal di Perumahan Citra Mas sejak tahun 2014; -----
- Bahwa sudah ada kejadian pencurian akibat tidak ada tembok keliling komplek seperti yang dijanjikan Tergugat;-----
- Bahwa sudah pernah ada rapat 2 (dua) sampai 3 (tiga) kali; -----
- Bahwa saat rapat belum ada hasil karena hanya dihadiri perwakilan dari PT. Kodja Land Development jadi kami menunggu dari pihak PT. Kodja Land Development langsung; -----
- Bahwa PT. Kodja Land Development pernah disomasi; -----

Halaman 44 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Tjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa fasum yang dijanjikan adalah kolam renang, ada pagar keliling komplek dan taman bermain;-----
- Bahwa PT. Kodja Land Development memasang fasum ditempelkan di dinding dan katanya sudah sepengetahuan Pemda;-----

-----Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;-----

-----Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksinya walaupun haknya untuk itu telah ditawarkan;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 180 R.Bg, 211 Rv dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat guna mendapatkan penjelasan/ keterangan yang lebih rinci atas objek perkara dan agar menghindari perkara *non executable* maka pada hari Senin tanggal 03 Juni 2024, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (*descente/ Gerechtelijke Plaatsopneming*) terhadap Tanah Objek Sengketa bersama-sama dengan Penggugat dan kuasanya serta Kuasa Tergugat II; -----

Bahwa tanah lokasi objek sengketa di Perumahan Citra mas Rt. 17, Lingkungan II Kelurahan Kemiling Permai Kecamatan Kemiling, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, pada intinya para Pihak yang hadir berbeda pendapat mengenai luas dan batas-batas wilayah tanah yang disengketakan dan titik lokasi fasilitas kolam renang dan taman bermain yang berbeda antara Kuasa Penggugat dan warga dengan Kuasa Tergugat II; -----

Bahwa Asikin dan Jemi rikaldo menerangkan: -----

- Bahwa batas-batas wilayah benar sesuai dengan Gugatan;-----
- Warga telah membuat patok sebagai titik lokasi kolam renang dan taman bermain; -----
- Pagar beton panel harusnya dibangun dibelakang rumah warga mengelilingi komplek, namun hanya dibangun sebagian oleh pengembang, jadi dari blok 12A sampai 42 belum ada tembok keliling; ----
- Jalan berbatasan langsung dengan tembok rumah warga, seharusnya pagar tembok komplek;-----
- Pihak Penggugat hanya focus pada Blok A saja, Blok B sudah dibangun perumahan semua; -----

Kuasa Tergugat menerangkan:-----

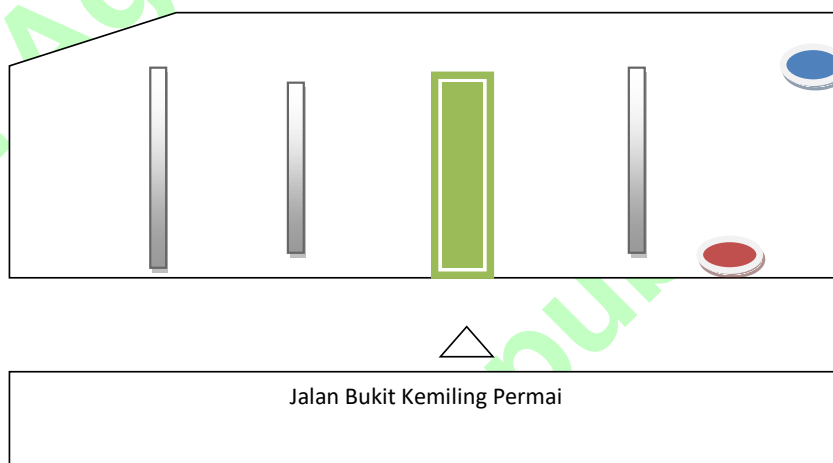


- Bahwa Penggugat memiliki denah dan setelah dilakukan penelitian ternyata lokasi kolam renang dan taman bermain berbeda dengan titik lokasi yang ditunjukkan warga dan Kuasa penggugat; -----
- Lokasi kolam secara floating berada di belakang perumahan yang sudah dibangun, bukan di patok yang ditunjukkan warga dan kuasa Penggugat;
- Bahwa Tergugat II hanyalah pemilik lahan jadi mengenai pembangunan termasuk pagar bukan tanggungjawab Tergugat II; -----
- Lahan dulu masih termasuk dalam perjanjian dengan Tergugat I dan untuk saat ini sudah tidak ada dalam perjanjian dengan Tergugat I; -----

Bahwa hasil Persidangan Setempat yang pada pokoknya: -----

- Bahwa luas dan batas-batas wilayah ada perbedaan antara Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat; -----
- Mengenai patok yang dibuat warga sebagai titik lokasi kolam renang dan taman bermain berbeda jauh dengan titik lokasi menurut Tergugat, seharusnya kolam renang dan taman bermain berada belakang perumahan yang sudah dibangun bukan di titik patok yang dibuat warga; -
- Mengenai pembangunan pagar yang dijanjikan Tergugat I, bukanlah tanggungjawab Tergugat II, karena Tergugat II hanyalah pemilik lahan, sedangkan mengenai pembangunan merupakan tanggungjawab Tergugat I selalu developer atau pengembang; -----

Gambar lokasi : -----



Keterangan :



Jalan



Taman



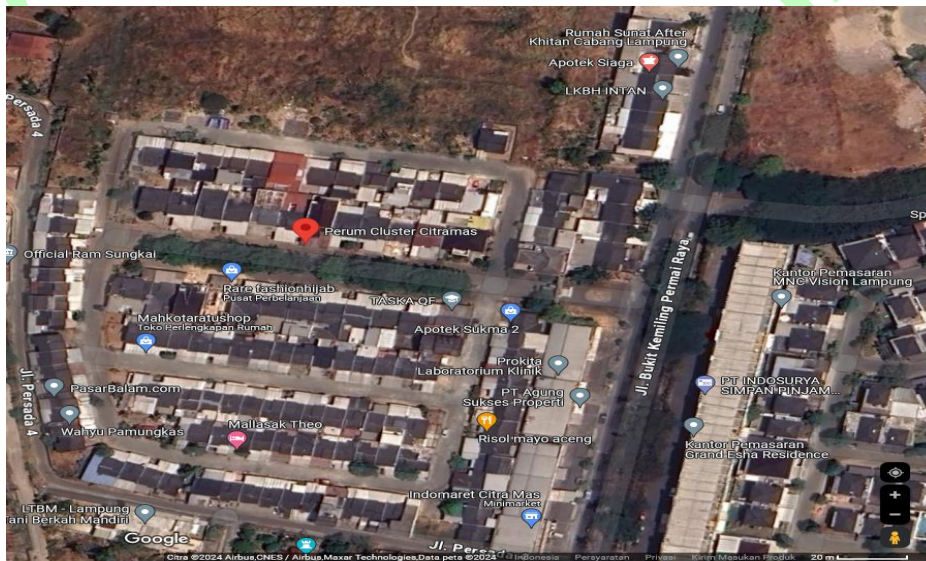
Titik kolam renang menurut Penggugat



Titik kolam renang menurut Tergugat II



Pintu gerbang



(citra satelit objek sengketa)

-----Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II mengajukan kesimpulannya masing-masing tanggal 03 Juli 2024; -----

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi: -----

-----Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan para Tergugat dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena tidak membangun perumahan sesuai dengan kriter, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana

Halaman 47 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Tjk



dan utilitas umum yang diperjanjikan fasilitas umum dan fasilitas sosial seperti masjid/fasilitas rumah ibadah, pagar keliling perumahan termasuk fasilitas tempat bermain anak-anak dan kolam renang (seperti dalam site plan) layaknya perumahan komersial di Perumahan Citra Mas yang tertelak di RT.17, Lingkungan II, Kelurahan Kemiling Permai, Kecamatan Kemiling, Kota Bandar Lampung-Provinsi Lampung sebagaimana terurai di atas; -----

-----Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya :-----

1. Gugatan PENGGUGAT Bersifat Kabur / Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libel*) karena Penggabungan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi serta batas-batas tanah objek sengketa perkara a quo yang oleh PENGGUGAT menarik batas-batas tanah berdasarkan site plan semakin memperjelas sifat kabur/tidak jelas; -----
2. PENGGUGAT Tidak Memiliki Kapasitas / Legal Standing Dalam Mengajukan Gugatan A Quo (*Exceptio Error In Persona – Diskualifikasi*);-
PENGGUGAT yang menyatakan dirinya sebagai Ketua RT dan warga di lingkungan Perumahan Citra Mas sebagaimana Posita 7 Gugatan a quo yang menyatakan “*Bahwa Penggugat selaku RT (Rukun Tetangga) / juga warga telah mempertanyakan ...*”, tidak serta merta membuat **PENGGUGAT** adalah konsumen yang memiliki hubungan hukum dengan **TERGUGAT I** atau **TERGUGAT II**. Akan tetapi, hubungan hukum hanya dapat terjadi apabila terdapat kesepakatan / perjanjian antara pihak satu dengan lainnya saling mengikatkan diri sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata; -----

-----Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II tersebut, Penggugat telah membantah melalui repliknya yang pada pokoknya menyatakan:-----

- Tergugat II pada dasarnya telah mengakui gugatan penggugat dalam pokok perkara yaitu kelengkapan fasilitas perumahan yang belum sesuai aturan, dan posisi Tergugat I dan II adalah sama dimata hukum dalam hubungannya dengan konsumen; -----

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat gugatan, jawaban, replik dan duplik yang disampaikan para pihak maka Majelis Hakim menilai replik Penggugat tidak membantah eksepsi Tergugat II mengenai *exceptio obscur libel* khususnya penggabungan gugatan melawan hukum dan wanprestasi. Bahwa posita penggugat angka 11 dan 12 mendasarkan pada



perbuatan melawan hukum para Tergugat sementara posita angka 13, 15, 16 dan 18 mendasarkan pada perjanjian sehingga terjadi pencampuran perbuatan melawan hukum dan wanprestasi pada dalil posita gugatan. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 194 K/Pdt/1996 tanggal 28 Desember 1998 yang menyatakan: -----

“Gugatan tidak dapat diterima dengan alasan dalil gugatan telah mencampuradukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, yang berakibat gugatan mengandung cacat obscur libel”;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut maka Majelis Hakim menilai gugatan Penggugat yang mencampurkan dalil perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam dalil posita gugatannya mengandung cacat formil obscur libel sehingga gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);-----

-----Menimbang, bahwa gugatan gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan alat bukti lain dan selebihnya; -----

Dalam Pokok Perkara

-----Menimbang, bahwa karena Majelis Hakim mengabulkan eksepsi dari Tergugat II menyatakan gugatan Penggugat Gugatan Kabur (*obscur libel*), maka Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat formil suatu Gugatan, sehingga gugatan Penggugat dikualifikasikan mengandung cacat formil, sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

-----Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*), maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara; -----

-----Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek/BW*, Hukum Acara Perdata/*Rechtreglement voor de Buitengewesten/RBg* dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan; -----

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II mengenai *obscur libel*; -----

Dalam Pokok Perkara

Halaman 49 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Tjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklaard*);-----
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.689.000,00 (tiga juta enam ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);-

-----Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang, pada hari Rabu tanggal 14 Agustus 2024, oleh kami, Dedy Wijaya Susanto, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Uni Latriani, S.H., M.H., dan Elsa Lina Br Purba, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Tjk tanggal 30 November 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 21 Agustus 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sri Purwani, S.H., M.H., Panitera Pengganti secara elektronik dan di upload pada sistem informasi pengadilan (SIP) hari itu juga; ----
Hakim Anggota, Hakim Ketua,

Uni Latriani, S.H., M.H.

Dedy Wijaya Susanto, S.H., M.H.

Elsa Lina Br Purba, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Sri Purwani, S.H., M.H.

Perincian biaya: -----

- Biaya pendaftaran..... Rp. 30.000,00;-----

Halaman 50 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Tjk



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

- Biaya proses	Rp. 50.000,00;-----
- Biaya penggandaan	Rp. 64.000,00;-----
- Biaya panggilan	Rp. 305.000,00, ---
- Biaya relaas Penggugat	Rp. 10.000,00;-----
- Biaya relaas Penggugat & PNBPS	Rp. 50.000,00;-----
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.3.160.000,00;---
- Materai Putusan	Rp. 10.000,00;-----
- Redaksi Putusan	Rp. 10.000,00;-----
- Jumlah	Rp.3.689.000,00; --

(tiga juta enam ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah)