



**P U T U S A N**

**Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

Nama : **ENTIS SUTISNA SH**  
Nik : 3673051107560002  
Tempat Tanggal Lahir : Sumedang, 11-07-1956  
Pekerjaan : Kombes Polisi (Purn).  
Alamat : Puri Kartika Blok A7/11 RT 009/ RW 003

Banjar Sari Cipocok Jaya Serang Kota Serang.

Sebagai ketua Rukun Warga (RW) 003. di Perum. Puri Kartika, Banjarsari, kecamatan Cipocok, Kota Serang berdasarkan kuasa dari warga pada tanggal 11 Maret 2021 Dalam hal ini telah memilih tempat kediaman hukum (domisili) di kantor kuasa hukumnya **Erlan Setiawan S.H.I., S.H., M.H., dan Siti Maspupah S.H., M.H.**, Advokat, Pengacara/ Penasehat Hukum, Asisten Advokat pada Kantor Pengacara Erlan Setiawan Associate (ESA), beralamat di Kedaton Grande Blok E1 No. 7-9 Cilaku Kota Serang, Berdasarkan surat kuasa tertanggal 29 Juni 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan pada Pengadilan Negeri Serang pada hari Selasa tanggal 15 Juni 2021, dibawah Register Nomor 300/SK.HUK/Pdt/2021/PN.Srg, selanjutnya disebut sebagai

**Penggugat;**

**L a w a n :**

1. PT. REKA DAYA KARTIKA yang beralamat di Alamat Jalan Letjen S.Parman Kavling 97 Jakarta Barat sebagai Tergugat I ;
2. INKOPAD (Induk Koperasi Angkatan Darat) yang beralamat di Alamat Jalan Letjen S.Parman Kavling 97 Jakarta Barat sebagai Tergugat II ;

Yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

1. Kolonel Chk Gatot Subandrio S.H. NRP 1910016011263  
Kasubditbankumperdatun Ditkumad

*Halaman 1 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Letkol Chk Sony Octavanus, S.H., MA.Iss. NRP 11000022921076  
Kabag Hatkumperdatun Subditbankumperdatun Ditkumad
3. Letkol Chk Dr. Syamsoel Hoeda, S.H., M.Hum. NRP 11010022831076  
Kabag Lakbankumperdatun Subditbankumperdatun Ditkumad
4. Mayor Chk Sugeng Lestari S.H. NRP 11070077081285  
Anglak Bankumperdatun 1 Gol.VI Subditbankumperdatun Ditkumad
5. Mayor Chk Fandy Riawan, S.H. NRP 11080096950784  
Anglak Bankumperdatun 2 Gol.VI Subditbankumperdatun Ditkumad
6. Mayor Chk Riki Ariansyah, S.H. NRP 11070085160186  
Anglak Bankumperdatun 3 Gol.VI Subditbankumperdatun Ditkumad
7. Kapten Chk Indra Sudarta, S.H. NRP 21950302891173  
Anglak Bankumperdatun 3 Gol. VII Subditbankumperdatun Ditkumad
8. Kapten Chk Dhion Aristha, S.H. NRP 11110038000687  
Anglak Bankumperdatun 2 Gol. VII Subditbankumperdatun Ditkumad
9. Kapten Chk Abyadh Bayuga, S.S.T. Han, S.H. NRP 11110028690889  
Anglak Bankumperdatun 1 Gol. VII Subditbankumperdatun Ditkumad
10. Letda Chk (K) Sandra Viani Aseri, S.H. NRP 1120036920896  
Paurmin Luhkum Bagdukkum OMSP Subditdukkum Ditkumad

Seluruhnya berkedudukan di Jakarta beralamat di Jl. Supriyadi No. 2 Kampung Rambutan Jakarta Timur, berdasarkan Surat Perintah Direktur Hukum TNI AD Nomor Sprin/1594/IX/2021 tanggal 24 September 2021 dan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 September 2021 bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT. Reka Daya Kartika selaku Tergugat I, serta berdasarkan Surat Perintah Direktur Hukum TNI AD Nomor Sprin/1595/IX/2021 tanggal 24 September 2021 dan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 September 2021 bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Induk Koperasi Angkatan darat (INKOPAD) selaku Tergugat II untuk selanjutnya disebut sebagai..... **Para Tergugat.**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Agustus 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

*Halaman 2 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Serang pada tanggal 1 September 2021 dalam Register Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **Tergugat I (PT. Reka Daya Kartika)** merupakan anak perusahaan dari **Tergugat II (Induk Koperasi Angkatan Darat, (INKOPAD))**, yang mana dalam hal ini **Tergugat I dan Tergugat II** saling berkaitan dalam hal pengerjaan Perumahan Puri Kartika Kelurahan BanjarSari Cipocok Jaya Kota Serang.
2. Bahwa pada tahap awal pembangunan Perumahan Puri Kartika Kelurahan BanjarSari Cipocok Jaya Kota Serang pada Tahun 1996-1998 yang dilakukan oleh **PT. Reka Daya Kartika (selaku Tergugat I) dan INKOPAD (selaku Tergugat II)** melakukan Pembebasan lahan dan pemerataan tanah (1994-1995).
3. Bahwa pada Tahun 1998-2003 **PT. Reka Daya Kartika (selaku Tergugat I) dan INKOPAD (selaku Tergugat II)** menghentikan pembangunan Perumahan Puri Kartika karena terdampak krisis moneter yang melanda Indonesia pada saat itu.
4. Bahwa pada Tahun 2004 **PT. Reka Daya Kartika (selaku Tergugat I) dan INKOPAD (selaku Tergugat II)** kembali melanjutkan pembangunan Perumahan Puri Kartika Kelurahan BanjarSari Cipocok Jaya Kota Serang secara keseluruhan dan selesai pada Tahun 2011.
5. Bahwa semenjak Tahun 2011 **PT. Reka Daya Kartika (selaku Tergugat I) dan INKOPAD (selaku Tergugat 2)**, tidak serta merta menyerahkan pengelolaan Fاسos dan Fاسum kepada pihak Pemerintah Daerah, seiring waktu pertumbuhan dan perkembangan Perumahan Puri Kartika Kelurahan BanjarSari Cipocok Jaya Kota Serang bertambah pesat dan berkembang (banyak penghuni) akan tetapi pihak developer yaitu **PT. Reka Daya Kartika (selaku Tergugat I) dan INKOPAD (selaku Tergugat II)** malah tidak diketahui keberadaannya/ lalai/ tidak bertanggung jawab untuk memelihara, peningkatan dan pembangunan Fاسos dan Fاسum dilingkungan Perumahan Puri Kartika Kelurahan BanjarSari Cipocok Jaya Kota.
6. Bahwa setelah ditinggalkan oleh pengembang yaitu **PT. Reka Daya Kartika (Tergugat I)**, begitu saja, warga Perumahan Puri Kartika masing-masing secara

*Halaman 3 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terpaksa melakukan pemeliharaan, peningkatan dan pembangunan Fasos dan Fasum dilingkungan Perum Puri Kartika.

7. Setelah ditinggalkan begitu saja pada tanggal 02 November 2015 warga Perum Puri Kelurahan BanjarSari Cipocok Jaya Kota Serang Kartika menyurati kepada kepala Dinas Bina Marga dan Tata Ruang Provinsi Banten yang ditandatangani atas warga oleh RW perihal pengalihan pembayaran ganti rugi, sehubungan tanah peruntukan ruko-ruko terkena pelebaran jalan, karena dari pihak developer tidak bisa dihubungi lagi **PT. Reka Daya Kartika (Tergugat I)**, namun surat tersebut disampaikan kepada pengembang, akan tetapi tidak ada respon. (P1)
8. Karena tidak ada respon/ tanggapan dari **PT. Reka Daya Kartika (Tergugat I)**, sehingga pada tanggal 03 Januari 2018 mengirim surat kembali kepada kepala dinas PUPR Provinsi Banten dan tembusan kepada pengembang **PT. Reka Daya Kartika (Tergugat I)** (Surat Terlampir) perihal pengalihan/ penundaan ganti rugi. (P2)
9. Bersamaan dengan surat tertanggal 03 Januari 2018 warga melalui Rt nya masing-masing meminta bantuan kepada LBH 45 sehingga dibuatkan surat kuasa nomor 01/ set/LBH-45/ 01/ 2018.(P3)
10. Karena masih tidak ada respon/ tanggapan dari **PT. Reka Daya Kartika (Tergugat I)**, sehingga pada tanggal 25 Juli 2018 mengirim surat lagi langsung kepada **PT. Reka Daya Kartika (selaku Tergugat I)** dan **INKOPAD (selaku Tergugat II)** serta kepala dinas PUPR Provinsi Banten perihal penegasan terkait permasalahan Perum Puri Kartika Kelurahan BanjarSari Cipocok Jaya Kota Serang.(P4)
11. Berdasarkan surat tertanggal 25 Juli 2018 tersebut diatas, kami kedatangan dari tim verifikasi asabri yaitu Kolonel Ahmad dan pihak pengembang bapak Nyoman, untuk mengecek asset Perum Puri Kartika, Kelurahan BanjarSari Cipocok Jaya Kota Serang Puri Kartika yang belum dikerjakan sesuai set plan, antara lain seperti peruntukan ruko dan kios-kios, sehingga dengan kesempatan yang baik surat tersebut dititipkan kepada Bapak Kolonel ahmad dengan lampiran-lampirannya (surat-surat dan photo) yang berkaitan dengan permasalahan Perum Puri Kartika Kelurahan BanjarSari Cipocok Jaya Kota Serang.

*Halaman 4 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Pada tanggal 12 maret 2021 beberapa warga Perum Puri Kartika Kelurahan BanjarSari Cipocok Jaya Kota Serang mendapatkan undangan dari kelurahan Banjarsari untuk dating dan hadir pada tanggal 15 maret 2021 waktu 14.00 s/d acara musyawarah tanah PT. Rekadaya Kartika (perum Puri Kartika Kelurahan BanjarSari Cipocok Jaya Kota Serang.) tempat kantor kelurahan Banjar sari.(P5)
13. Dasar rapat tersebut karena Lurah, Camat, Kapolsek, Danramil, Kapolres, Dandim dan seterusnya sampai ke KSAD (surat tanggal 26 Februari 2011, Nomor B/54/II/2021 perihal informasi kepemilikan tanah sesuai sertifikat HGB Nomor 3928 surat yang ditujukan kepada gubernur Banten dan surat Nomor B53/II/2021 tanggal 21 Februari 2021 perihal mohon bantuan pengawalan pengukuran tanah.
14. Dengan hasil rapat di kelurahan dan kedua surat tersebut yaitu dari Inkopad, kami / warga langsung mengadakan rapat pada tanggal 15 Maret 2021 sore, dengan hasil rapat kami/warga membuat surat tertanggal 15 Maret 2021 Nomor 11/RW/XIII/III/2021, perihal pemberitahuan pengembang **PT. Reka Daya Kartika (selaku Tergugat I) dan INKOPAD (selaku Tergugat II)** yang tidak melaksanakan kewajibannya terhadap fasos dan fasum kepada perum puri kartika yang ditujukan kepada Gubernur Banten dan tembusan-tembusannya. (P6).
15. Pada tanggal 25 Maret 2021 kami/warga melalui ketua Rukun Warga (Penggugat) mengirim surat kembali kepada Bapak Kepala Staf Angkatan Darat (KSAD) beserta **PT. Reka Daya Kartika (selaku Tergugat I) dan INKOPAD (selaku Tergugat II)** perihal tindak lanjut hasil rapat dikelurahan, dan hasil rapat di komplek puri kartika pada tanggal 17 Maret 2021 tentang tuntutan **GANTI RUGI**.(P7).
16. Bahwa atas dasar yang telah diuraikan tersebut diatas pada point 1 sampai dengan 16 dapat kami kemukakan sebagai berikut:
  - 16.1. Pengembang **PT. Reka Daya Kartika (selaku Tergugat I) dan INKOPAD (selaku Tergugat II)** sudah melanggar peraturan daerah, peraturan menteri dalam negeri nomor 9 tahun 2009 dan undang-undang nomor 1 /2011 tentang pedoman penyerahan prasarana, sarana dan

*Halaman 5 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*





utilitas perumahan dan pemukiman di daerah, dan tentang perumahan dan pemukiman.

16.2. Bahwa berdasarkan peraturan menteri dalam negeri nomor 9 tahun 2009 tentang pedoman penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan pemukiman di daerah, dan tentang perumahan dan pemukiman, sebagaimana dalam Pasal 2 penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan pemukiman dari pengembang ke pemerintah daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas lingkungan perumahan dan pemukiman, hal tersebut tidak dilaksanakan oleh **PT. Reka Daya Kartika (selaku Tergugat I) dan INKOPAD (selaku Tergugat II)**.

16.3. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh **PT. Reka Daya Kartika (selaku Tergugat I) dan INKOPAD (selaku Tergugat II)** adalah merupakan suatu kelalaian yang disengaja sehingga tidak memenuhi kewajibannya sebagai pengembang, yang tidak sesuai dengan perundang-undangan dalam Pasal 144, 145, 146 tentang larangan, dan Pasal 147, 148, 149 tentang penyelesaian sengketa, dan Pasal 155, 158, 162, 163 tentang ketentuan pidana dalam Undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman.

17. Sehingga dari kelalaian, kesalahan yang disengaja sebagaimana uraian tersebut diatas, maka pengembang wajib dan mutlak harus melaksanakan kewajibannya untuk membayar **GANTI RUGI** tentang pemeliharaan, peningkatan dan pembangunan Fasum dan Fasos yang belum dikerjakan maupun yang sudah dikerjakan oleh warga, sebagaimana telah dibuat rincian dan jumlahnya **9.055.784.800.- (Sembilan miliar lima puluh lima juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu delapan ratus rupiah)**, dengan rincian berikut ini:

17.1 Pekerjaan Peningkatan Betonisasi seluas 5979 meter persegi senilai Rp.5.540.363.800 (lima milyar lima ratus empat puluh juta tiga ratus enam puluh tiga ribu delapan ratus rupiah).

*Halaman 6 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17.2 Pekerjaan Peningkatan Drainase dengan penanganan 5979 meter persegi senilai Rp.2.195.921.000 (dua milyar seratus Sembilan juta Sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah).

17.3 Pekerjaan peningkatan pagar dengan penanganan 1200 meter X 2m dengan biaya Rp. 1.310.400.000 (satu milyar tiga ratus sepuluh juta empat ratus ribu rupiah).

17.4 Pekerjaan Pemasangan tiang listrik dengan penanganan 9M.5" (6,5), 4" (3M) dengan biaya Rp. 9.100.000. (Sembilan juta seratus ribu rupiah).

18. Tuntutan kedua, pengembang harus menyerahkan sertifikat induk yang sisa pemecahan-pemecahan dari kavling-kavling/ rumah yang menjadi bukti hak guna peruntukan fasum dan fasos.

19. Warga telah menguasai peruntukan ruko-ruko dan kios-kios sebelum adanya penyelesaian ganti rugi dan penyerahan sertifikat induk sebagai fasum dan fasos.

## PETITUM

Berdasarkan alasan/dalil-dalil tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Serang berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi :

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan keseluruhan gugatan **Penggugat**;
2. Menghukum pengembang dalam hal ini **Tergugat I dan Tergugat II** untuk membayar **GANTI RUGI** tentang pemeliharaan, peningkatan dan pembangunan Fasum dan Fasos yang belum dikerjakan maupun yang sudah dikerjakan oleh warga, sebagaimana telah dibuat rincian dan jumlahnya **Rp. 9.055.784.800.- (Sembilan miliar lima puluh lima juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu delapan ratus rupiah)**, dengan rincian berikut ini:

2.1 Pekerjaan Peningkatan Betonisasi seluas 5979 meter persegi senilai Rp.5.540.363.800 (lima milyar lima ratus empat puluh juta tiga ratus enam puluh tiga ribu delapan ratus rupiah).

Halaman 7 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg

### 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)



2.2 Pekerjaan Peningkatan Drainase dengan penanganan 5979 meter persegi senilai Rp.2.195.921.000 (dua milyar seratus Sembilan juta Sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah).

2.3 Pekerjaan peningkatan pagar dengan penanganan 1200 meter X 2m dengan biaya Rp. 1.310.400.000 (satu milyar tiga ratus sepuluh juta empat ratus ribu rupiah).(P3)

2.4 Pekerjaan Pemasangan tiang listrik dengan penanganan 9M.5" (6,5), 4" (3M) dengan biaya Rp. 9.100.000. (Sembilan juta seratus ribu rupiah).

3. Menghukum **Tergugat I dan Tergugat II** untuk menyerahkan sertifikat induk yang sisa pemecahan-pemecahan dari kavling-kavling/ rumah yang menjadi bukti hak guna peruntukan fasos dan fasum.
4. Menyatakan Warga telah menguasai peruntukan ruko-ruko dan kios-kios sebelum adanya penyelesaian ganti rugi dan penyerahan sertifikat induk sebagai fasum dan fasos.
5. Menghukum **Tergugat** untuk membayar biaya perkara ini;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitVoerbaar bij voerraad) meskipun ada upaya hukum verzet atau banding.

Apabila Pengadilan Negeri Serang berpendapat lain :

**SUBSIDER :**

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil adilnya ( ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir menghadap kuasanya untuk Para Tergugat hadir menghadap kuasanya;

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 YULIANA, S.H.. Hakim pada Pengadilan Negeri Serang sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Penunjukan Mediator tanggal 27 Oktober 2021 dan berdasarkan laporan dari Mediator tanggal 23 November 2021, ternyata upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

*Halaman 8 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena proses mediasi tidak berhasil, maka Majelis Hakim menyatakan pemeriksaan perkara dilanjutkan secara dengan acara pembacaan surat gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap isi surat gugatan, Penggugat menyatakan bahwa gugatannya sudah benar dan tidak ada perubahan gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Penggugat tersebut, Para Tergugat di persidangan telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

## **Kompetensi Relatif Pengadilan Negeri Serang Tidak Berwenang Mengadili Perkara.**

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 118 HIR dan Pasal 142 RBg diatur mengenai cara pengajuan gugatan di Pengadilan Negeri, setidaknya terdapat 7 (tujuh) patokan dalam mengajukan gugatan, yakni:

Actor Sequitur Forum Rei yakni Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal/domisili Tergugat.

Actor Sequitur Forum Rei dengan Hak Opsi yakni Gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal salah satu Tergugat atas pilihan Penggugat, dalam hal ada beberapa orang Tergugat.

Actor Sequitur Forum Rei Tanpa Hak Opsi yakni gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal debitur pokok/principal; dalam hal para Tergugat salah satunya merupakan debitur pokok/ debitur principal, sedangkan yang pihak Tergugat selebihnya berkedudukan sebagai Penjamin.

Gugatan diajukan di Pengadilan Negeri di Daerah Hukum Tempat Tinggal/domisili Penggugat, dalam hal tempat tinggal atau kediaman tergugat tidak diketahui.

Forum Rei Sitae yakni Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa).

Gugatan diajukan berdasarkan pemilihan domisili, yakni para pihak dalam suatu perikatan/perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yakni menyepakati untuk memilih Pengadilan Negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian.

*Halaman 9 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri di tempat domisili kantor Departemen/Instansi Pemerintah, dalam hal Pemerintah Indonesia bertindak sebagai Penggugat atau Tergugat untuk mewakili negara.

Bahwa dengan mendasarkan pada ketentuan tersebut, maka suatu gugatan pada dasarnya harus diajukan di Pengadilan tempat domisili Para Tergugat berada, kecuali apabila domisili Para Tergugat tidak jelas atau sering berpindah-pindah.

Bahwa domisili Para Tergugat sangat jelas dan tidak pernah berpindah-pindah, yakni berdomisili tetap di Jl. Letjen S. Parman Kav No. 97, Kota Administrasi Jakarta Barat, Prov. DKI Jakarta. Oleh karenanya, seharusnya gugatan aquo diajukan melalui PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT sesuai dengan domisili tetap Para Tergugat.

Bahwa dalam Gugatannya Penggugat tidak menjelaskan secara rinci alasan Gugatan perkara aquo diajukan di Pengadilan Negeri Serang bukan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Dengan demikian gugatan Penggugat yang diajukan di Pengadilan Negeri Serang tidak memenuhi persyaratan pengajuan gugatan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 118 HIR dan Pasal 142 Rbg.

Bahwa terhadap Gugatan yang diajukan kepada Pengadilan yang tidak berwenang maka Ketua Pengadilan cq Majelis Hakim harus menyatakan Pengadilan Tidak Berwenang. Hal ini mendasarkan pada ketentuan sebagai berikut :

Pasal 125 ayat (2) HIR, yang menyatakan:

“Akan tetapi jika Tergugat, di dalam surat jawabannya yang tersebut pada pasal 121, mengemukakan perlawanan (exceptie) bahwa pengadilan negeri tidak berkuasa memeriksa perkaranya, maka meskipun ia sendiri atau wakilnya tidak hadir, ketua pengadilan Negeri wajib memberi keputusan tentang perlawanan itu, sesudah didengarnya penggugat dan hanya jika perlawanan itu tidak diterima, maka ketua pengadilan negeri memutuskan tentang perkara itu.”

Dengan penjelasan:

“Dalam hal ini jikalau ternyata, bahwa tergugat sebelumnya telah mengajukan suatu eksepsi sebagaimana yang dimaksud dalam penjelasan pada pasal 121, maka meskipun tergugat atau wakilnya tidak datang menghadap di sidang pengadilan,

Ketua Pengadilan Negeri diwajibkan memeriksa

*Halaman 10 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu kebenarannya eksepsi itu dan memberikan keputusannya, setelah itu barulah memulai memeriksa pokok perkaranya.”

“Eksepsi yang dimaksud dalam ayat (2) pasal 125 ini ialah yang ditujukan kepada tidak berwenangnya pengadilan buat memeriksa perkaranya secara relatif, maksudnya wewenang yang berhubungan dengan daerah hukumnya, bukan wewenang secara absolut, yaitu wewenang yang tergantung pada sifat perkaranya.”

Pasal 149 ayat (2) Rgb, yang menyatakan:

“Bila tergugat dalam surat jawabannya seperti dimaksud dalam pasal 145 mengajukan sanggahan tentang kewenangan pengadilan negeri itu, maka pengadilan negeri, meskipun tergugat tidak hadir dan setelah mendengar penggugat, harus mengambil keputusan tentang sanggahan itu dan hanya jika sanggahan itu tidak dibenarkan, mengambil keputusan tentang pokok perkaranya.”

Bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang untuk memeriksa perkara aquo, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Serang cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara aquo.

### **Penggugat tidak mempunyai legal standing.**

Bahwa Gugatan perkara diajukan oleh Sdr. Entis Sutisna, S.H. (Penggugat) mengaku sebagai Ketua Rukun Warga (RW) 03 di Perum Puri Kartika Banjarsari Kec. Copocok Kota Serang. Selanjutnya Penggugat mengaku telah mendapat Kuasa dari Warga pada tanggal 11 Maret 2021.

Bahwa permasalahan yang dipersoalkan Penggugat dalam gugatan aquo adalah terkait Fasos dan Fasum pada Perumahan Puri Kartika Banjarsari.

Bahwa dalam gugatan perkara aquo, Penggugat tidak menjelaskan siapa saja warga yang memberikan kuasa kepada Penggugat dan apakah warga telah memberikan persetujuan untuk mengajukan gugatan dan mengajukan gugatan kepada Para Tergugat.

Bahwa sepengetahuan Para Tergugat, Penggugat hanya mendapat kuasa dari 17 (tujuh belas) warga yang tentu saja tidak membuktikan klaim Penggugat yang mendalilkan sebagai wakil dari warga Perumahan Puri Kartika

*Halaman 11 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

#### 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

Banjarsari. Sepengetahuan Para Tergugat, pada Perumahan Puri Kartika Banjarsari terdapat sekitar  $\pm$  933 jiwa warga atau  $\pm$  347 Kepala Keluarga.

Bahwa oleh karena Penggugat tidak memiliki bukti/dokumen yang menunjukkan dirinya sebagai wakil dari seluruh warga Perumahan Puri Kartika Banjarsari, maka Penggugat tidak memiliki kewenangan (legal standing) untuk mengajukan Gugatan perkara aquo.

Bahwa oleh karena Penggugat tidak memiliki legal standing (dasar hukum) untuk mengajukan gugatan aquo, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Serang cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima atau Neit Onvankelijke Verlaard (NO).

### **Salah Sasaran Pihak yang Digugat**

Bahwa setelah membaca dan mempelajari surat gugatan Penggugat, ternyata permasalahan yang disampaikan oleh Penggugat adalah terkait pengelolaan dan pemeliharaan Fasos dan Fasum pada Perumahan Kartika Banjarsari.

Bahwa Fasos dan Fasum pada Perumahan Kartika Banjarsari sudah diserahkan oleh Tergugat I kepada Pemerintah Daerah Kota Serang pada tahun 2008, namun pada saat itu Pemerintah Daerah Kota Serang menolak dengan alasan tidak ada aturan yang mengatur penyerahan Fasos dan Fasum.

Bahwa tidak ada satu peraturan pun yang mewajibkan Tergugat I selaku pengembang maupun Tergugat II selaku salah satu pemilik PT Reka daya Katika, untuk terus melakukan pemeliharaan terhadap Fasos dan Fasum sejak pembangunan sampai saat ini.

Bahwa dengan demikian Para Tergugat tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas pemeliharaan Fasos dan Fasum pada Perumahan Kartika Banjarsari. Apabila Penggugat mempermasalahkan tentang pemeliharaan Fasos dan Fasum, maka Gugatan Penggugat seharusnya diajukan kepada Pemerintah Daerah Kota Serang bukan kepada Para Tergugat. Kewajiban Tergugat I selaku pengembang Perumahan Kartika Banjarsari hanyalah menyediakan fasilitas umum berupa jalan aspal, drainase dan pemasangan tiang listrik serta menyiapkan lahan untuk masjid yang sudah selesai dilaksanakan oleh PARA TERGUGAT dalam kondisi baik.

*Halaman 12 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

#### **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 dengan demikian oleh karena Penggugat telah salah sasaran mengajukan gugatan perkara aquo, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Serang cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima atau Neit Onvankelijke Verlaard (NO).

## **Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)**

Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Para Tergugat secara hukum adalah kurang pihak/tidak lengkap karena tidak menarik Pemerintah Daerah Kota Serang selaku pihak yang berwenang mengelola dan memelihara serta perolehan Fasos dan Fasum sebagaimana Pasal 21 Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.

Bahwa tidak disertakannya Pemerintah Daerah Kota Serang sebagai Tergugat dalam perkara aquo, maka Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dapat dikategorikan kekurangan pihak sebagaimana dimaksud dalam beberapa yurisprudensi sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 938 K/SIP/1971 yang menyatakan bahwa: "sepanjang masih ada hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek sengketa tanah aquo, harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara aquo, guna kejelasan dalam permasalahan".

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1078 K/SIP/ 1972 Tanggal 11 Nopember 1975, yang menyatakan "Seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat."

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 78 K/ Sip/1972 Tanggal 11 Oktober 1975, yang menyatakan "Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima."

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 Tanggal 8 Juni 1976, yang menyatakan "Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat."

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1125 K/Pdt/ 1984 Tanggal 18 September 1983, yang menyatakan "Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat-I, yang kemudian dipindahkan

*Halaman 13 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat-I. Karena tidak dijadikan sebagai pihak dalam gugatan ini, maka dapat dinyatakan sebagai gugatan yang kurang pihak (plurium litis consortium).

Putusan Mahkamah Agung RI No.371 K/Sip/1960, berfatwa "Gugatan yang tidak ditujukan terhadap pihak yang seharusnya digugat, maka gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima"

Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat telah kekurangan pihak, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Serang cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima atau Neit Onvankelijke Verlaard (NO).

## **Dalil Gugatan Tidak Mempunyai Dasar Hukum.**

Bahwa gugatan Penggugat tidak disusun dan diajukan secara cermat serta tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan karena seluruh dalil gugatan Penggugat cenderung "asal-asalan" dan tidak mempunyai dasar hukum.

Bahwa tidak adanya dasar hukum Gugatan Penggugat terlihat secara jelas dari fakta bahwa Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang jelas atas permintaan ganti rugi kepada Para Tergugat. Penggugat hanya mendasarkan permintaan ganti kerugian karena Tergugat I tidak menyerahkan Fasos dan Fasum pada Perumahan Puri Kartika Banjarsari kepada Pemerintah Daerah Kota Serang.

Bahwa dasar tuntutan ganti kerugian ini sesungguhnya sangat rapuh dan tidak didasarkan pada fakta yang sebenarnya karena pada faktanya belum diserahkannya Fasos dan Fasum pada Perumahan Puri Kartika Banjarsari oleh Tergugat I kepada Pemerintah Daerah Kota Serang, bukanlah semata-mata karena kesalahan/kelalaian Tergugat I. Pada tahun 2008, Tergugat I telah menyerahkan Fasos dan Fasum pada Perumahan Puri Kartika Banjarsari kepada Pemerintah Daerah Kota Serang namun ditolak oleh pihak Pemerintah Kota Serang dengan alasan belum adanya aturan yang mengatur hal tersebut; dan

Bahwa dalam gugatannya Penggugat juga tidak menguraikan secara rinci bentuk dari Fasos dan Fasum yang menjadi kewajiban Tergugat I. Pada faktanya Tergugat I telah melaksanakan kewajibannya sebagai pengembang yakni membangun Fasos dan Fasum berupa jalan aspal, drainase, pemasangan

*Halaman 14 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tiang listrik serta menyediakan lahan untuk masjid kepada Pemerintah Daerah Kota Serang.

Bahwa tidak ada ketentuan dan kewajiban bagi Tergugat I selaku developer perumahan Sederhana untuk membangun pagar di perumahan. Batas Perumahan dengan pihak lain ditandai dengan patok kavling, bukan dengan batas pagar. Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat telah mengada-ada dan tidak beritikad baik untuk meminta sesuatu yang bukan haknya.

Bahwa pemasangan tiang listrik telah dilaksanakan oleh Tergugat I yang menjadi satu paket pengerjaan oleh PLN pada saat pembangunan perumahan selesai dibangun. Akad kredit oleh Bank Tabungan Negara hanya bisa dilaksanakan apabila seluruh fasilitas yang ditentukan termasuk tiang listrik selesai dibangun oleh Developer. Sangat tidak mungkin apabila perumahan tidak dilengkapi tiang listrik.

Bahwa dalam kurun waktu yang cukup lama digunakan oleh warga, jalan yang dibangun Tergugat I pasti mengalami kerusakan dan memerlukan perbaikan. Namun kerusakan jalan telah diperbaiki oleh Pemerintah Daerah setempat dengan menggunakan anggaran Pemerintah Daerah.

Bahwa dalam surat gugatan Penggugat pada angka 7 halaman 2 sangat tidak berdasar dan tidak jelas yang menyatakan warga menyurati Kepala Dinas Bina Marga dan Tata Ruang Provinsi Banten perihal pengalihan pembayaran ganti rugi. Perlu Para Tergugat tegaskan kembali bahwa tanah peruntukkan ruko-ruko tidak ada hubungan dengan warga karena tanah tersebut merupakan area komersil yang diperjualbelikan dan tidak termasuk dalam lahan Fasum dan Fasos, sehingga Penggugat tidak berhak atas pembayaran ganti rugi dengan alasan pelebaran jalan.

Bahwa dalam dalil surat gugatan Penggugat pada angka 8 halaman 2 menunjukan fakta gugatan Penggugat tidak berdasar dan tidak jelas, dengan alasan bahwa Penggugat telah mengirimkan surat Kepada Kepala Dinas PUPR Provinsi Banten perihal pengalihan/penundaan ganti rugi. Atas dasar apa Penggugat meminta pengalihan/penundaan ganti rugi sehubungan tanah peruntukkan ruko-ruko terkena pelebaran jalan? Dengan demikian hal ini menunjukan gugatan yang di susun oleh Penggugat TIDAK BERDASAR.

*Halaman 15 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam dalil surat gugatan Penggugat pada angka 9 halaman 3 menunjukkan fakta gugatan Penggugat yang tidak berdasar dan tidak jelas, dengan alasan warga melalui RTnya telah mengirimkan surat kepada LBH 45 tanggal 03 Januari 2018 tentang pengalihan/penundaan ganti rugi selanjutnya dibuatkan surat kuasa Nomor 01/set/LBH-45/01/2018 tanggal 03 Januari 2018. Perlu Tergugat I sampaikan bahwa Pemberi kuasa dalam gugatan ini adalah Konsultan hukum dan Advokat pada kantor LBH 45 sebagaimana tercantum dalam surat kuasa Nomor 01/set/LBH-45/01/2018 tanggal 03 Januari 2018. Hal tersebut dijadikan dalil dalam gugatan Penggugat. Hal ini sungguh ironis karena Penggugat dengan segala daya upaya untuk mendapatkan ganti rugi sehubungan tanah peruntukkan ruko-ruko yang terkena pelebaran. Padahal sangat jelas bahwa tanah peruntukkan ruko-ruko tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat.

Bahwa dalam dalil surat gugatan Penggugat pada angka 10 halaman 3, Penggugat mengirimkan surat kepada Kepala Dinas PUPR Provinsi Banten tanggal 25 Juli 2018 perihal penegasan terkait permasalahan Perumahan Puri Kartika Kelurahan Banjarsari Cipocok Jaya Kota Serang. Yang menjadi pertanyaan adalah permasalahan apa yang dimaksud oleh Penggugat? sehingga memerlukan penegasan. Hal ini menunjukkan ketidakjelasan dasar hukum gugatan Penggugat.

Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum. Oleh karena itu kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Serang cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima atau Neit Onvankelijke Verlaard (NO).

### **Obyek Sengketa Tidak Jelas**

Bahwa dalil Penggugat dalam surat gugatan Penggugat pada angka 5 halaman 2 yang menyatakan Para Tergugat lalai/tidak bertanggung jawab untuk memelihara, peningkatan dan pembangunan Fasos dan Fasum di lingkungan Perumahan Puri Kartika Kelurahan Banjarsari Cipocok Jaya Kota Serang, merupakan dalil yang sangat tidak berdasar dan tidak jelas. Penggugat tidak dapat menjelaskan dasar hukum tentang ketentuan mengenai kewajiban apa saja yang seharusnya dilaksanakan dan menjadi tanggung jawab Para Tergugat

*Halaman 16 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Developer pembangunan Perumahan Puri Kartika Kelurahan Banjarsari Cipocok Jaya Kota Serang.

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat tidak menguraikan secara rinci bentuk dan ukuran termasuk nilai dari Fasum dan Fasos yang harus disediakan Tergugat I selaku Developer pembangunan Perumahan Puri Kartika Kelurahan Banjarsari Cipocok Jaya Kota Serang.

Bahwa pemeliharaan dan peningkatan fasum dan fasos merupakan tanggung jawab dari Pemerintah daerah dan warga perumahan. Hal ini tidak mungkin dibebankan kepada pengembang, apalagi dituntut setelah lebih dari 20 tahun setelah penyerahan perumahan kepada konsumen. Sudah sewajarnya apabila warga yang menggunakan fasum dan fasos melakukan pemeliharaan terhadap fasum dan fasos yang digunakan serta apabila warga mempunyai inisiatif untuk melakukan peningkatan fasum dan fasos, maka merupakan tanggung jawab dari warga sendiri dan tidak memiliki kaitan dengan Para Tergugat termasuk permintaan ganti rugi.

Bahwa dalil Penggugat dalam surat gugatan Penggugat pada angka 7 halaman 2 yang menyatakan warga menyurati Kepala Dinas Bina Marga dan Tata Ruang Provinsi Banten perihal pengalihan pembayaran ganti rugi, merupakan dalil yang sangat tidak berdasar dan tidak jelas. Perlu Para Tergugat tegaskan kembali bahwa tanah peruntukkan ruko-ruko tidak ada hubungan dengan warga karena tanah tersebut merupakan area komersil yang diperjualbelikan dan tidak termasuk dalam lahan fasum dan fasos, sehingga Penggugat tidak berhak atas pembayaran ganti rugi karena adanya pelebaran jalan.

Bahwa jika melihat dalil surat gugatan Penggugat pada angka 11 halaman 3, yang menjadi pertanyaan adalah permasalahan apa yang dimaksud oleh Penggugat? Apa objek permasalahan yang dimaksud? sehingga Penggugat menitipkan surat beserta lampirannya kepada Kolonel Ahmad. Hal ini menunjukkan ketidakjelasan dasar hukum gugatan Penggugat.

Bahwa oleh karena Objek dalam Gugatan Penggugat tidak jelas, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Serang cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima atau Neit Onvankelijke Verlaard (NO).

*Halaman 17 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*



## Gugatan Ganti Rugi Tidak Diperinci

Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 17 halaman 4 yang meminta ganti rugi tentang pemeliharaan, peningkatan dan pembangunan Fasum dan Fasos yang belum dikerjakan merupakan dalil yang sangat aneh karena Penggugat meminta ganti rugi atas suatu hal yang belum terjadi. Padahal seluruh fasum dan fasos sesuai rencana tapak dan site plan telah diselesaikan oleh Tergugat I.

Bahwa apabila Penggugat mengalami kerugian sebagaimana tersebut di atas, maka sudah seharusnya Penggugat memperinci kerugiannya tersebut, khususnya kerugian yang bersifat materiil karena kerugian materiil tersebut sifatnya riil dan harus bisa diukur untuk membuktikan apakah benar kerugian yang didalilkan oleh Penggugat itu benar adanya.

Bahwa dalam dalil gugatannya tersebut Penggugat mengklaim mengalami kerugian sebesar Rp. 9.055.784.800,- (sembilan milyar lima puluh lima juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu delapan ratus rupiah) karena pemeliharaan, peningkatan dan pembangunan Fasum dan Fasos yang belum dikerjakan maupun yang sudah dikerjakan oleh warga sebagaimana disebutkan pada angka 17 halaman 4 merupakan suatu hal yang mengada-ada karena pekerjaan peningkatan Betonisasi seluas 5979 meter persegi senilai Rp. 5.540.363.800,- (lima milyar lima ratus empat puluh juta tiga ratus enam puluh tiga ribu delapan ratus rupiah). Penggugat tidak menyebutkan pengerjaan betonisasi untuk pembangunan apa? Dimana pengerjaannya? Apabila peningkatan betonisasi yang dimaksud Penggugat adalah untuk sarana jalan. Tuntutan kerugian ini merupakan hal yang mengada-ada karena pada saat pembangunan Perumahan Puri Kartika Kelurahan Banjarsari Cipocok Jaya Kota Serang, Tergugat I telah membuat jalan dengan pengaspalan sesuai dengan spesifikasi rencana pembangunan yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah setempat saat itu.

Pekerjaan peningkatan Drainase dengan penangan seluas 5979 meter persegi senilai Rp.2.195.921.000,- (dua milyar seratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah). Penggugat tidak menjelaskan tentang apa itu Drainase dengan Penanganan? Perlu Para Tergugat jelaskan bahwa Tergugat I selaku pengembang telah membuat Drainase di sepanjang

*Halaman 18 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jalan dalam Perumahan Puri Kartika Kelurahan Banjarsari Cipocok Jaya Kota Serang saat pembangunan Perumahan tersebut dengan spesifikasi bahan menggunakan batu kali, batako dan pengecoran. Hal ini dibuktikan dari pelaksanaan Akad kredit dengan Bank Tabungan Negara yang telah selesai karena Akad Kredit hanya bisa dilaksanakan apabila Tergugat I selaku Developer telah menyelesaikan pembangunan seluruh rumah, jalan dan saluran Drainase.

Pekerjaan peningkatan pagar dengan penanganan 1200 meter x 2m dengan biaya Rp. 1.310.400.000 (satu milyar tiga ratus sepuluh juta empat ratus ribu rupiah), bukanlah kewajiban Tergugat I selaku pengembang karena tidak ada ketentuan dan kewajiban bagi developer perumahan Sederhana untuk membangun pagar di perumahan sederhana. Batas Perumahan dengan pihak lain ditandai dengan patok kavling, bukan dengan batas pagar. Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat telah mengada-ada dan tidak beritikad baik untuk meminta sesuatu yang bukan haknya.

Bahwa oleh karena permohonan Penggugat tidak merinci kerugian materiil secara tegas dan lengkap, sudah seharusnya gugatannya tersebut untuk dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA. Hal ini sejalan dengan beberapa Yurisprudensi antara lain:

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 019 K/Sip/1983, yang menyatakan:

“Karena Gugatan Ganti Rugi Tidak Diperinci, Lagi Pula Belum Diperiksa Oleh Judex Factie, Gugatan Ganti Rugi Tersebut Harus Dinyatakan Tidak Dapat Diterima.”

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1121 K/Sip/1971, yang menyatakan:

“Siapa yang membuktikan sesuatu haruslah membuktikan dalilnya”

Bahwa oleh karena Penggugat tidak merinci kerugian yang didalilkannya maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Serang cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima atau Neit Onvankelijke Verlaard (NO).

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI.

*Halaman 19 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

### 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 segala sesuatu yang telah diuraikan oleh Para Tergugat pada bagian Eksepsi tersebut di atas secara mutatis mutandis berlaku pula pada bagian pokok perkara ini.

Bahwa Para Tergugat menolak semua dalil-dalil dalam gugatan yang dikemukakan Penggugat beserta bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Para Tergugat.

Bahwa Para Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat dalam Positanya pada pokoknya menyatakan Para Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pengelolaan dan pemeliharaan terhadap Fasos dan Fasum di lingkungan Perumahan Puri Kartika Banjarsari. Adapun alasan penolakan Para Tergugat atas dalil gugatan Penggugat tersebut antara lain :

PT. Reka Daya Kartika (Tergugat I) memiliki program dalam rangka membantu program Pemerintah untuk menyediakan Rumah Murah / Sederhana dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat yang berpenghasilan menengah bawah dengan membangun proyek Perumahan Puri Kartika Banjarsari Serang.

Rumah sederhana tentunya mempunyai spesifikasi yang berbeda dengan spesifikasi rumah menengah ataupun rumah mewah. Tentunya bahan untuk membangun rumahnya, jalan, saluran dan fasilitas yang disediakan berbeda dengan perumahan menengah maupun rumah mewah sehingga membuat harganya jadi terjangkau oleh masyarakat yang berpenghasilan menengah bawah.

Pada tahap pertama Tergugat I bekerjasama dengan Dinas Pendidikan Kabupaten Serang dalam memasarkan rumahnya dengan luas tanah sekitar 70 M2 (tujuh puluh meter persegi). Setelah masa krisis moneter selesai Tergugat I melanjutkan pembangunan bekerjasama dengan Korem 064/My dan Polda Banten dalam pemasarannya.

Oleh karena adanya keinginan Pimpinan TNI AD untuk meningkatkan kesejahteraan Prajurit maka dalam pembangunan tahap ke-2 luas tanah Tergugat I naikan, sehingga Tergugat I menjual tipe 36 dengan luas tanah 100 M2 (serratus meter persegi), dengan harga yang terjangkau bagi Prajurit.

Tergugat I pada saat membangun Perumahan Kartika Banjarsari sebagai Perumahan Sederhana telah membuat jalan dengan pengaspalan sesuai dengan bestek/spesifikasi tidak dengan beton.

*Halaman 20 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan rentang waktu yang cukup lama, jalan yang telah dibuat oleh Tergugat I pasti mengalami kerusakan dan memerlukan perbaikan. Namun beberapa waktu yang lalu sebagian telah diperbaiki oleh Pemda Kota Serang dengan menggunakan anggaran dari Pemda setempat.

Seandainya pun perbaikan jalan dan saluran telah diperbaiki dengan menggunakan dana dari warga adalah merupakan suatu hal yang wajar bagi warga perumahan untuk menjaga lingkungan tetap baik, hal ini banyak/biasa dilakukan di perumahan sederhana lainnya.

Tergugat I telah membuat drainase sepanjang jalan tersebut diatas saat pembangunan perumahan, ada yang menggunakan batu kali, batako dan ada yang di cor.

Akad Kredit oleh Bank Tabungan Negara bisa dilaksanakan apabila semua Rumah, jalan dan Saluran selesai dibangun oleh Developer.

Berkaitan dengan permasalahan Pagar perumahan, dapat kami sampaikan bahwa Perumahan Puri Kartika Banjarsari dibangun sebagai perumahan sederhana tanpa adanya pagar keliling. Batas perumahan dengan pihak lain ditandai dengan patok kavling bukan dengan pembuatan pagar.

Berkaitan dengan pemasangan tiang listrik sudah satu paket dikerjakan oleh PLN pada saat pembangunan rumah telah selesai. Akad Kredit oleh Bank Tabungan Negara bisa dilaksanakan apabila semua fasilitas yang ditentukan termasuk tiang listrik telah selesai dibangun oleh Developer.

Bahwa Para Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat dalam positanya pada angka 5 halaman 2 yang menyatakan "Bahwa semenjak tahun 2011 PT Reka Daya Kartika (selaku Tergugat I) dan Inkopad (selaku Tergugat II), tidak serta merta menyerahkan pengelolaan Fasos dan Fasum kepada pihak Pemerintah Daerah, seiring waktu pertumbuhan dan perkembangan Perum Puri Kartika Banjarsari Cipocok Jaya Kota Serang bertambah pesat dan berkembang (banyak penghuni) akan tetapi pihak developer yaitu PT Reka Daya Kartika (selaku Tergugat I) dan Inkopad (selaku Tergugat II) malah tidak diketahui keberadaannya/lalai/tidak bertanggungjawab untuk memelihara, peningkatan dan pembangunan Fasos dan Fasum di lingkungan Perum Puri Kartika Banjarsari Cipocok Jaya Kota Serang" Adapun alasan penolakan Para Tergugat atas dalil gugatan Penggugat tersebut antara lain :

*Halaman 21 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Seperti telah kami sampaikan pada bagian Eksepsi, Tergugat I telah menyelesaikan pembangunan Perum Puri Kartika Banjarsari Cipocok Jaya Kota Serang pada tahun 2008;

Selaku pengembang Perum Puri Kartika Banjarsari Cipocok Jaya Kota Serang, Tergugat I telah membangun Fasos dan Fasum berupa :

Fasilitas jalan dengan aspal yang sesuai dengan bestek/spesifikasi (tidak dengan beton);

drainase sepanjang jalan dengan menggunakan batu kali, batako atau cor;

tiang listrik yang sudah satu paket dikerjakan oleh PLN pada saat pembangunan rumah;

Tergugat I telah menyiapkan lahan untuk Mesjid termasuk sebagian bahan bangunan yang dibutuhkan.

Seluruh Fasos dan Fasum yang menjadi kewajiban Tergugat I telah dilaksanakan karena Akad Kredit oleh Bank Tabungan Negara bisa dilaksanakan apabila semua Rumah, jalan dan Saluran selesai dibangun oleh Developer.

Pada tahun 2008, Tergugat I telah menyerahkan Fasos dan Fasum di lingkungan Perumahan Puri Kartika Banjar Sari kepada Pemerintah Kota Serang, namun pada saat ditolak dengan alasan belum adanya dasar hukum/ketentuan yang menjadi dasar bagi Pemda untuk mengelola seluruh Fasos dan Fasum tersebut.

Dengan demikian belum diserahkannya pengelolaan Fasos dan Fasum kepada pihak Pemerintah Daerah, bukanlah kesalahan Para Tergugat sebagaimana didalilkan Penggugat dalam Gugatannya.

Bahwa terkait dalil Penggugat dalam positanya pada angka 5 halaman 2 yang menyatakan "Bahwa setelah ditinggalkan oleh pengembang yaitu PT Reka Daya Kartika (selaku Tergugat I), begitu saja, warga Perum Puri Kartika masing-masing secara terpaksa melakukan pemeliharaan, peningkatan dan pengembangan Fasos dan Fasum di lingkungan Perum Puri Kartika", dapat kami sampaikan tanggapan sebagai berikut :

Seperti telah kami jelaskan pada bagian Eksepsi bahwa Para Tergugat memiliki domisili tetap di Jl. Letjen S. Parman Kav No. 97, Kota Administrasi

*Halaman 22 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Barat, Prov. DKI Jakarta. Dengan sangat mudah Penggugat dapat menemui Para Tergugat, dalil Penggugat ini merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar

Perlu Para Tergugat tegaskan Kembali bahwa perihal pemeliharaan, peningkatan dan pembangunan Fasos dan Fasum bukan menjadi tanggung jawab Para Tergugat lagi sejak Tergugat I telah selesai melakukan kewajiban-kewajibannya antara lain menyerahkan Fasos dan Fasum berupa jalan aspal, drainase, pemasangan tiang listrik dan lahan untuk masjid serta bahan bangunan sekitar 50 % dari kebutuhan pembangunan masjid.

Dengan rentang waktu yang cukup lama, jalan yang telah dibuat oleh Tergugat I pasti mengalami kerusakan dan memerlukan perbaikan. Namun beberapa waktu yang lalu sebagian telah diperbaiki oleh Pemda Kota Serang dengan menggunakan anggaran dari Pemda setempat.

Seandainya pun perbaikan jalan dan saluran telah diperbaiki dengan menggunakan dana dari warga adalah merupakan suatu hal yang wajar bagi warga perumahan untuk menjaga lingkungan tetap baik, hal ini banyak/biasa dilakukan di perumahan sederhana lainnya.

Bahwa Para Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat dalam posisinya pada angka 14 halaman 3 yang menyatakan "Dengan hasil rapat di Kelurahan dan kedua surat tersebut yaitu dari Inkopad, kami/warga langsung mengadakan rapat pada tanggal 15 Maret 2021 sore, dengan hasil rapat kami/warga membuat surat tertanggal 15 Maret 2021 Nomor 11/RW/XII/III/2021, perihal pemberitahuan pengembang PT Reka Daya Kartika (selaku Tergugat I) dan Inkopad (selaku Tergugat II) yang tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Fasos dan Fasum kepada Perum Puri Kartika yang ditujukan kepada Gubernur Banten dan Tembusan-tembusannya" Adapun alasan penolakan Para Tergugat atas dalil gugatan Penggugat tersebut antara lain :

Dokumen hasil rapat tersebut merupakan dokumen sepihak yang dibuat oleh Penggugat, sehingga dokumen semacam ini tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap Para Tergugat.

Tergugat I telah melaksanakan seluruh kewajibannya sebagai pengembang, hal ini dibuktikan dengan Akad Kredit oleh Bank Tabungan Negara

*Halaman 23 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah selesai dilaksanakan. Akad Kredit ini hanya bisa dilaksanakan apabila semua Rumah, jalan dan Saluran selesai dibangun oleh Developer.

Bahwa Para Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat dalam positanya pada angka 14 16.1, 16.2 dan 16.3 halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat telah melanggar Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009. Adapun alasan penolakan Para Tergugat atas dalil gugatan Penggugat tersebut antara lain :

Tergugat I selaku Developer telah menyelesaikan pembangunan Perum Puri Kartika Kelurahan Banjar Sari Cipocok Jaya Kota Serang tahun 2008 dan telah menyerahkan Fasos dan Fasum kepada Pemerintah Daerah, namun Pemerintah Daerah Kota Serang pada saat itu menolak karena saat itu belum ada aturan yang mengatur tata cara penyerahan Fasos dan Fasum kepada Pemerintah Daerah.

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, belum ada pada saat Tergugat I menyelesaikan pembangunan Perum Puri Kartika Kelurahan Banjar Sari Cipocok Jaya Kota Serang.

Dengan demikian Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman maupun Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tidak dapat diterapkan kepada Para Tergugat sesuai dengan Asas Legalitas yaitu perbuatan yang dilarang harus dirumuskan dalam peraturan perundang-undangan, peraturan tersebut harus ada sebelum perbuatan yang dilarang itu dilakukan dan peraturan tersebut tidak berlaku surut.

Tergugat I telah melaksanakan seluruh kewajibannya sebagai pengembang, hal ini dibuktikan dengan Akad Kredit oleh Bank Tabungan Negara yang telah selesai dilaksanakan. Akad Kredit ini hanya bisa dilaksanakan apabila semua Rumah, jalan dan Saluran selesai dibangun oleh Developer.

Bahwa Para Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat dalam positanya pada angka 17 halaman 4-5 yang pada pokoknya menyatakan Para Tergugat wajib dan mutlak untuk membayar GANTI Rugi berkaitan pemerliharaan, peningkatan dan pembangunan Fasum dan Fasos yang belum dikerjakan maupun yang sudah dikerjakan dengan total Rp. 9.055.784.800,- (Sembilan

*Halaman 24 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

miliar lima puluh lima juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu delapan ratus rupiah). Adapun alasan penolakan Para Tergugat atas dalil gugatan Penggugat tersebut antara lain :

Para Tergugat menolak dengan tegas tuntutan ganti kerugian pekerjaan peningkatan beton seluas 5.979 M2 (lima ribu sembilan ratus tujuh puluh Sembilan meter persegi) senilai Rp.5.540.363.800,- (Lima milyar lima ratus empat puluh juta tiga ratus enam puluh tiga ribu delapan ratus rupiah), dengan alasan :

Pada saat Tergugat I membangun Perumahan Puri Kartika Banjarsari sebagai Perumahan Sederhana telah membuat jalan dengan pengaspalan sesuai dengan bestek/spesifikasi tidak dengan beton.

Dengan rentang waktu yang cukup lama, jalan yang telah dibuat oleh Tergugat I pasti mengalami kerusakan dan memerlukan perbaikan. Namun beberapa waktu yang lalu sebagian telah diperbaiki oleh Pemda Kota Serang dengan menggunakan anggaran dari Pemda setempat.

Permintaan Penggugat meminta membayar kerugian atas ganti rugi Pekerjaan yang selama ini telah dikerjakan oleh warga adalah tidak tepat karena sebagian telah dikerjakan oleh Pemda.

Seandainya pun perbaikan jalan dan saluran telah diperbaiki dengan menggunakan dana dari warga adalah merupakan suatu hal yang wajar bagi warga perumahan untuk menjaga lingkungan tetap baik, hal ini banyak/biasa dilakukan di perumahan sederhana lainnya.

Para Tergugat menolak dengan tegas tuntutan ganti kerugian pekerjaan peningkatan drainase 5.979 M2 (Lima ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan meter persegi) senilai Rp.2.195.921.000,- (Dua Milyar seratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah), dengan pertimbangan :

Tergugat I telah membuat drainase sepanjang tersebut diatas saat pembangunan perumahan, ada yang menggunakan batu kali, batako dan ada yang di cor.

Akad Kredit oleh Bank Tabungan Negara bisa dilaksanakan apabila semua Rumah, jalan dan Saluran selesai dibangun oleh Developer.

Para Tergugat menolak dengan tegas tuntutan ganti kerugian pekerjaan peningkatan pagar dengan penanganan 1200 m x 2 m dengan biaya Rp.

*Halaman 25 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

### 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

1.310.400.000,- (Satu milyar tiga ratus sepuluh juta empat ratus ribu rupiah), dengan pertimbangan :

Perumahan Puri Kartika Banjarsari dibangun sebagai perumahan sederhana tanpa adanya pagar keliling;

Batas perumahan dengan pihak lain ditandai dengan patok kavling bukan dengan pembuatan pagar.

Para Tergugat menolak dengan tegas tuntutan ganti kerugian pekerjaan pemasangan tiang listrik dengan penanganan 9M,5"(6,5), 4" (3M) dengan biaya Rp. 9.100.000,-( Sembilan juta seratus ribu rupiah), dengan alasan :

Untuk pemasangan tiang listrik sudah satu paket dikerjakan oleh PLN pada saat pembangunan rumah telah selesai.

Akad Kredit oleh Bank Tabungan Negara bisa dilaksanakan apabila semua fasilitas yang ditentukan termasuk tiang listrik telah selesai dibangun oleh Developer.

Bahwa Para Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat dalam posisinya pada angka 18 halaman 5 yang menyatakan "Tuntutan kedua, Pengembang harus menyerahkan sertifikat induk yang sisa pemecahan-pemecahan dari kavling-kavling/rumah yang menjadi bukti hak guna peruntukkan fasum dan fasos". Adapun alasan penolakan Para Tergugat atas dalil gugatan Penggugat tersebut antara lain :

Konsumen (termasuk Penggugat) hanya menerima Sertifikat rumah dan/atau tanah yang telah dibelinya;

Tidak ada kewajiban hukum bagi Para Tergugat untuk menyerahkan sertifikat kepada penghuni rumah/konsumen termasuk kepada Penggugat.

Fasos dan Fasum yang ada sesuai dengan Site Plan yang telah disahkan oleh Pemda setempat adalah milik Pemda yang mana dalam penggunaannya masyarakat harus mendapatkan ijin dari Pemerintah setempat.

Penyerahan Sertifikat kepada Pemda setempat akan dilaksanakan setelah proses pemecahan sertifikat kepada konsumen sudah selesai.

Lahan Fasos/Fasum yang ada adalah milik Pemda jadi tidak ada yang berhak memperjualbelikan/memiliki/menguasai tanpa seijin Pemda setempat.

**DALAM REKONVENSI.**

*Halaman 26 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan berpedoman pada ketentuan pasal 132 a dan 132 b HIR, maka terhadap gugatan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Konvensi mengajukan gugatan Rekonvensi.

Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan pada bagian Eksepsi maupun pada Bagian Pokok Perkara Dalam Konvensi tersebut di atas merupakan satu kesatuan dengan gugatan Rekonvensi ini.

Bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah tidak berdasar dan tidak beralasan serta telah merugikan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, maka bersama ini pula Para Tergugat Konvensi yang selanjutnya disebut Para Penggugat Rekonvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi sebagai berikut :

Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan oleh Para Penggugat Rekonvensi pada bagian Dalam Konvensi di atas, secara mutatis mutandis berlaku dan diulang seluruhnya pada bagian Dalam Rekonvensi ini.

Bahwa PT Reka Daya Kartika (Penggugat I Rekonvensi) merupakan pemilik sah dari tanah seluas 1685 meter<sup>2</sup> sesuai sertifikat HGB Nomor 3928 yang terletak di Kelurahan Banjar Sari Cipocok Jaya Kota Serang yang saat ini bersebelahan dengan Perum Puri Kartika.

Bahwa pada tahun 2008 Penggugat I Rekonvensi telah menyelesaikan pembangunan Perum Puri Kartika Kelurahan Banjarsari Cipocok Jaya Kota Serang beserta Fasos dan Fasum berupa Jalan Aspal, Drainase, pemasangan tiang listrik dan penyediaan lahan untuk masjid serta membantu bahan bangunan sekitar 50 % dari keseluruhan pembangunan masjid.

Bahwa pada tahun 2008, Penggugat I Rekonvensi menyerahkan Fasos dan Fasum kepada Pemerintah Daerah Kota Serang, namun penyerahan tersebut ditolak dikarenakan belum ada aturan yang mengatur tata cara penyerahan Fasos dan Fasum kepada Pemerintah Daerah.

Bahwa pada tanggal 15 Desember 2021, Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan ganti rugi kepada Para Penggugat Rekonvensi dengan alasan Fasos dan Fasum di lingkungan Perumahan Puri Kartika Banjarsari yang belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

Bahwa dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka telah mengakibatkan tercemarnya nama

*Halaman 27 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

#### 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

baik Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi serta membawa dampak negatif yang sangat luar biasa terhadap kepercayaan masyarakat kepada Para Penggugat Rekonvensi.

Bahwa fakta kerugian yang dialami Para Penggugat Rekonvensi adalah terhambatnya rencana penjualan lahan milik PT Reka Daya Kartika (Penggugat I Rekonvensi) yang saat dikuasai secara melawan hukum oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.

Bahwa oleh karenanya cukup beralasan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menuntut ganti kerugian materiil yang apabila lahan tersebut dijual senilai Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) dan Immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

Bahwa Para Penggugat Rekonvensi sangat mengkhawatirkan adanya itikad buruk dari Tergugat Rekonvensi untuk tidak melaksanakan putusan perkara ini secara baik-baik dengan sukarela. Oleh karenanya mohon kiranya Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan ini yakni pada saat putusan dilaksanakan dan/atau putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan terus diperhitungkan hingga putusan ini benar-benar dilaksanakan dengan sempurna.

Bahwa gugatan Rekonvensi ini secara hukum telah diajukan berdasarkan bukti-bukti sah dan otentik sesuai ketentuan pasal 180 (1) RBG dan tidak bisa disangkal lagi kebenarannya, maka Penggugat Rekonvensi mohon kiranya perkara ini diputus dan dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, bersama ini Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Serang cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk berkenan memutuskan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

Menyatakan Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo;

*Halaman 28 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

### 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

Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Neit Onvankelijke Verlaard/NO);

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

DALAM KONVENSI

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONVENSI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3928 atas nama pemegang hak PT Reka Daya Kartika sah menurut hukum.
3. Menyatakan sebagai perbuatan melawan hukum tindakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menguasai obyek tanah sertifikat HGB Nomor 3928 atas nama pemegang hak PT Reka Daya Kartika.
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat Rekonvensi berupa ganti kerugian materiil sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga miliar rupiah) dan ganti kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu miliar rupiah).
5. Menyatakan sah berdasarkan hukum, segala perbuatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang berkaitan dengan obyek sengketa.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan ini.
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun diajukan banding, kasasi maupun verzet.
8. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

A T A U :

Apabila Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon agar dapat kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (ex aequo et bono).

*Halaman 29 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Para Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 5 Januari 2022 dan Para Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 11 Januari 2022 ;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Para Tergugat yang menyangkut eksepsi kewenangan Pengadilan Negeri Serang mengadili Perkara ini telah diputus dengan Putusan Sela tertanggal 2 Februari 2022 yang amarnya sebagai berikut :

## M E N G A D I L I :

1. Menolak eksepsi dari Para Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Serang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor : 112/Pdt.G/2021/PN Srg ;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

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

1. Fotokopi dari Fotokopi Surat Pengalihan Pembayaran ganti rugi, tertanggal 2 November 2015, yg dikeluarkan oleh ketua RW XI, Komplek Puri Kartika Banjarsari, Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang , , telah dibubuhi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Surat Pengalihan Pembayaran ganti rugi, tertanggal 2 November 2015, yg dikeluarkan oleh ketua RW XI, Komplek Puri Kartika Banjarsari, Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Kota Serang , telah dibubuhi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari Fotokopi Surat Kuasa dari Warga Puri Kartika kepada LBH 45 Tertanggal 03 Januari 2018 telah dibubuhi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari Fotokopi Surat Penegasan, Nomor: 03/RW XI/2018/VII/2018, Tertanggal 25 Juli 2018 yang ditujukan kepada PT. Rekadaya Kartika (INKOPAD Group) dan Kepala Dinas PUPR Provinsi Banten telah dibubuhi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-4;

*Halaman 30 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi dari Fotokopi surat Somasi dari LBH 45 kepada Kepala Dinas PUPR Provinsi Banten, Induk Koperasi Angkatan Darat (INKOPAD), PT. Rekadaya Kartika, tertanggal 20 Januari 2021 dengan Nomor 21.005/PH.Purikartika/LBH-45/2021/Srg, telah dibubuhi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan kepada Pengembang PT. Reka Daya Kartika anak Perusahaan INKOPAD yang tidak melaksanakan Kewajiban terhdap Fasum dan Fasos Perumahan Puri Kartika Serang, Nomor:--, Tertanggal 15 Maret 2021, ditujukan kepada Bapak Gubernur Banten dan Ketua Induk Koperasi Angkatan Darat, telah dibubuhi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan kepada Pengembang PT. Reka Daya Kartika anak Perusahaan INKOPAD yang tidak melaksanakan Kewajiban terhdap Fasum dan Fasos Perumahan Puri Kartika Serang, Nomor:--, Tertanggal 25 Maret 2021, ditujukan kepada Bapak KSAD, Ketua Induk Koperasi Angkatan Darat dan PT. Rekadaya Kartika telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Surat dari Penggugat kepada BAPPEDA Kota Serang, DPMPTSP Kota Serang, BPN Kota Serang, telah dibubuhi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-8
9. Fotokopi dari Fotokopi surat tanda tangan warga setiap RT, telah dibubuhi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-9

Menimbang bahwa surat-surat bukti tersebut seluruhnya tidak ada aslinya ;

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

**1. Saksi JUNAEDI** dibawah sumpah telah memberikan keterangan sebagai berikut :

Bahwa ada masalah faselitas Fasos dan Fasum Penggugat dan Para Tergugat ;  
Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Yaitu Saudari Enis Sutisna dan saksi tidak kenal dengan Para Tergugat;

*Halaman 31 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Sejak tahun 2002 sampai dengan sekarang yang membangun perumahan puri kartika yaitu PT. Reka Daya Kartika dan saksi pembeli dari tangan Kedua dan saksi lupa rumah itu milik siapa yang saksi ingat punya orang batac dan saksi tidak tahu siapa nama pembeli pertama;

Saksi beli dengan cara kredit sejak tahun 2008;

Sertifikat rumah sudah keluar atas nama pembeli pertama;

saksi sebagai Rt sejak tahun 2018 Sampai dengan sekarang dan ada Rt 1 sampai dengan Rt 9 dan sekarang ada 200 (dua ratus) kartu keluarga;

saksi tidak mengetahui ada perjanjian pembuatan faselitas Fasos dan Fasum saat saksi membeli perumahan di puri Kartika dan Belum ada tembok pembatas, sudah ada tiang listrik saksi tidak tahu kapan ada pemasangan tiang listrik;

saksi tidak tahu panjang beton diperumahan puri Kartika dan setahu saksi faselitas Fasos dan Fasum dikelola oleh masyarakat dan sepengetahuan saksi fasos dan fasum sudah diserahkan kepada Pemkot Serang oleh warga;

saksi tidak tahu panjang beton diperumahan puri kartika ;

saksi tidak pernah melihat brosur perumahan puri Kartika Tidak ada pembangunan ruko-ruko;

Sejak tahun 2008 saksi ngontrak rumah di perumhan puri Kartika hanya jalan depan saja di aspal;

Pada tahun 2018 sudah ada jalan belakang tetapi belum diaspal;

**2. Saksi SURYANA SUHARI**, dibawah sumpah telah memberikan keterangan sebagai berikut :

Bahwa ada masalah faselitas Fasos dan Fasum Penggugat dan Para Tergugat ; saksi kenal dengan Penggugat Yaitu Saudari Enis Sutisna saksi tidak kenal dengan Para Tergugat;

saksi tinggal di Perumahan Puri Kartika Sejak tahun 2012 sampai dengan sekarang dan pada tahun 2012 masih ada pengembangnya

saksi tinggal di Rt 7 dan rumah itu Bukan milik saksi hanya menempati rumah saudara Marti Sony dan Saudara sony pemilik rumah pertama;

Belum ada tiang listrik dan Tembok pembatas dibangun oleh warga perumahan puri kartika;

*Halaman 32 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

#### 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

Fasilitas ibadah seperti masjid dari swadaya masyarakat dan di kelola oleh warga juga;

Jalan beton waktu itu sudah ada dan setelah developer pergi sudah tidak ada pembangunan lagi;

saksi tidak mengetahui ada perjanjian pembuatan fasilitas Fasos dan Fasum saat saksi menempati rumah milik Martin Sony;

Yang dituntut dalam gugatan adalah perbaikan jalan seperti greenase umum pembangunan Fasos dan Fasum seperti pagar dan greenase pemasangan tiang listrik;

Setahu saksi fasilitas Fasos dan Fasum dikelola oleh masyarakat dan sepengetahuan saksi, fasos dan fasum tersebut sudah diserahkan kepada Pemkot Serang oleh warga ;

Pemilik rumah tidak pernah mengatakan hak-haknya dan rumah saksi Tipe rumah 45 dan Rumah sudah dialiri listrik;

saksi tidak menuntut yang menuntut adalah penggugat;

**3. Saksi HADI SUSANTO**, dibawah sumpah telah memberikan keterangan sebagai berikut :

Bahwa ada masalah fasilitas Fasos dan Fasum Penggugat dan Para Tergugat ;

Saksi kenal dengan Penggugat Yaitu Saudari Enis Sutisna saksi tidak kenal dengan Para Tergugat dan saksi kerja sebagai kontraktor;

Saksi tinggal di perumahan puri Kartika sejak tahun 2017 sampai dengan sekarang;

Saksi tinggal di RT 5 dan ada 40 (empat puluh) kartu keluarga;

Saksi tidak kenal dengan developer perumahan puri kartika;

Saksi ikut rapat dan saksi yang menghitung angka kerugian dari peta dan saksi tidak terlibat dalam mediasi dan hitungan yang saksi sampaikan dalam gugatan ini kurang lebih pasti benar;

Peta dari developer dan data dari penggugat dan yang menggugat warga perumahan puri kartika;

saksi tidak mengetahui ada perjanjian pembuatan fasilitas Fasos dan Fasum saat saya membeli perumahan di puri kartika;

*Halaman 33 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setahu saksi faselitas Fasos dan Fasum dikelola oleh masyarakat dan sudah diserahkan fasos dan fasum tersebut kepada Pemkot Serang oleh warga;  
Saksi tidak pernah melihat brosur perumahan puri Kartika dan Tidak ada pembangunan ruko-ruko;  
Saksi tidak dibayar saat menghitung angka dalam peta ;

4. **Saksi BAHRUDIN**, dibawah sumpah telah memberikan keterangan sebagai berikut :

Bahwa ada masalah faselitas Fasos dan Fasum Penggugat dan Para Tergugat tentang kewajiban dan hak yang tidak dilakukan oleh pengembang ;

saksi kenal dengan Penggugat Yaitu Saudari Enis Sutisna saksi tidak kenal dengan Para Tergugat;

bahwa saksi sejak tahun 2003 sampai dengan sekarang;

bahwa yang membangun perumahan puri kartika yaitu PT. Reka Daya kartika;

saksi sebagai pembeli dari tangan pertama;

saksi beli dengan cara kredit sejak tahun 2003 dan Sertifikat rumah sudah keluar atas nama saksi sendiri dan saksi tinggal di Rt 9 dan ada 400 (Empat ratus) kartu keluarga;

bahwa ada perjanjian saksi dengan pengembang yaitu perbaikan jalan dan pembuatan ruko – ruko dan Tidak ada pembangunan ruko-ruko;

bahwa awalnya faselitas Fasos dan Fasum belum dibangun dan sekarang sudah ;

Setahu saksi faselitas Fasos dan Fasum dikelola oleh masyarakat dan fasos dan fasum itu sudah diserahkan kepada Pemkot Serang oleh warga ;

Sudah ada tiang listrik dan saksi tidak tahu panjang beton diperumahan puri kartika;

Setahu saksi pembangunan faselitas Fasos dan Fasum dana dari pemerintah daerah dan fasos dan fasum itu sudah diserahkan kepada Pemkot Serang oleh warga

Bahwa warga juga mengeluarkan dana pembangunan faselitas Fasos dan Fasum ;

Bahwa Hasil musyawarah warga sepakat untuk mengajukan gugatan;

*Halaman 34 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

#### 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)



**5. Saksi SARFI S Pdi**, dibawah sumpah telah memberikan keterangan sebagai berikut :

Bahwa ada masalah faselitas Fasos dan Fasum Penggugat dan Para Tergugat dan saksi kenal dengan Penggugat Yaitu Saudari Enis Sutisna dan saksi tidak kenal dengan Para Tergugat;

Saksi tinggal di perumahan puri Kartika sejak tahun 2001 sampai dengan sekarang;

Bahwa pada tahun 2012 masih ada pengembangnya dan yang membangun perumahan puri kartika yaitu PT. Reka Daya kartika;

Saksi pembeli dari tangan kedua dari saudara Mutia saksi beli dengan cara oper kerdit dan saksi tinggal di Rt 9;

Waktu Belum ada faselitas Fasos dan Fasum saat saksi tinggal di perumahan puri kartika;

Gugatan ini adalah untuk menuntut kewajiban devoper dengan adanya Fasos dan Fasum seperti ruang hijau, penerangan, dan tempat ibadah;

Masjid dibangun tahun 2008 dan Warga sholat di rumah kosong;

Faselitas ibadah seperti masjid dari swadaya masyarakat dan di kelola oleh warga juga dan Tembok pembatas dibangun oleh warga perumahan puri kartika;

Bahwa saksi tahu fasos dan fasum itu telah diserahkan kepada Pemkot Serang oleh warga ;

saksi tidak mengetahui ada perjanjian pembuatan faselitas Fasos dan Fasum;

bahwa Pembangunan masjid murin dana dari warga perumahan puri kartika;

**6. Saksi Drs RIYANTO**, dibawah sumpah telah memberikan keterangan sebagai berikut :

Bahwa ada masalah faselitas Fasos dan Fasum Penggugat dan Para Tergugat dan saksi kenal dengan Penggugat Yaitu Saudari Enis Sutisna saksi tidak kenal dengan Para Tergugat;

saksi kerja sebagai Pegawai Negeri Sipil;

saksi tinggal diperumahan puri Kartika Sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang;

*Halaman 35 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa rumah itu Bukan milik saksi hanya Kontrak dari Saudara Supangat saksi tinggal di Rt 8

bahwa yang membangun perumahan puri kartika yaitu PT. Reka Daya kartika;

bahwa Awalannya faselitas Fasos dan Fasum belum dibangun dan sekarang sudah dan Setahu saksi faselitas Fasos dan Fasum dikelolah oleh masyarakat dan sekarang sudah diserahkan kepada Pemkot Serang oleh warga ;

bahwa Faselitas ibadah seperti masjid dari swadaya masyarakat dan di kelola oleh warga juga;

bahwa saksi bersama warga perumahan puri Kartika yang mencari dana;

bahwa saksi tidak mengetahui ada perjanjian pembuatan faselitas Fasos dan Fasum saat saya membeli perumahan di puri kartika;

bahwa faselitas Fasos tidak ada yang di bangun oleh pengembang hanya Faselitas Fasum oleh pemda yaitu taman ;

bahwa warga perumahan puri Kartika menyerahkan Faselitas Fasum dan fasos ke pemkot Serang pada tahun 2019 ;

saksi tidak pernah melihat brosur perumahan puri Kartika dan Tidak ada pembangunan ruko-ruko;

**7. Saksi H. APOY SUPARDI S.IP.Msi**, dibawah sumpah telah memberikan keterangan sebagai berikut :

Bahwa ada masalah faselitas Fasos dan Fasum Penggugat dan Para Tergugat ; Saksi tinggal diperumahan puri Kartika Sejak tahun 2000 sampai dengan sekarang;

Bahwa yang membangun perumahan puri kartika yaitu PT. Reka Daya Kartika;

Saksi pembeli dari tangan Kedua dari Saudari Handayani saksi beli dengan cara kerdit;

saksi tidak mengetahui ada perjanjian pembuatan faselitas Fasos dan Fasum saat saya membeli perumahan di puri kartika;

bahwa saksi membeli rumah diperumahan puri Kartika karena dekat dengan tempat saksi bertugas dan ada faselitasnya;

setahu saksi faselitas Fasos dan Fasum dikelolah oleh masyarakat;

Saksi pernah melihat brosur perumahan puri Kartika tahap kedua ;

Bahwa yang mengeluarkan brosur yaitu PT. Reka Daya Kartika;

*Halaman 36 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa yang pernah saksi lihat yaitu ada pembebasan tanah tetapi sampai sekarang belum ada pengalihan ganti rugi ;

Bahwa Jalan sudah ada tetapi belum diaspal masih hotmix;

Bahwa Pada saat pembanguna Faselitas ibadah seperti masjid dari swadaya masyarakat dan di kelola oleh warga juga tetapi faselitas sekolahan pengembang menyumbang semen 20 (dua puluh ) Sak ;

**8. Saksi EDI BORE KURNIAWAN**, dibawah sumpah telah memberikan keterangan sebagai berikut :

Bahwas ada masalah faselitas Fasos dan Fasum Penggugat dan Para Tergugat ;

Saksi tinggal diperumahan puri Kartika Sejak tahun 1997 sampai dengan sekarang;

Bahwa Yang membangun perumahan puri kartika yaitu PT. Reka Daya Kartika;

Saksi membeli dari tangan pertama;

Saksi tinggal di Rt 1;

Saksi membeli secara kerdit melalui bank Btn Cilegon Kurang lebih Rp 1.900.000 (satu juta sembilan ratus ribu rupiah) Selama 15 (lima belas) tahun dengan cicilan tiap bulan Rp 90.000 (sembilan puluh ribu rupiah);

saksi pernah melihat brosur perumahan puri kartika;

bahwa saat saksi membeli rumah di perumahan puri Kartika dijanjikan ada faselitas seperti masjid dan TPA;

bahwa faselitas Fasos tidak ada yang di bangun oleh pengembang hanya Faselitas Fasum oleh pemda yaitu taman ;

warga perumahan puri Kartika menyerahkan Faselitas Fasum ke pemda pada tahun 2019 ;

bahwa Tipe rumah 21 (dua satu) dan luasa tanah 60 (enam puluh) meter dan saksi tidak menuntut yang menuntut adalah penggugat;

**9. Saksi SUKMA PURA**, dibawah sumpah telah memberikan keterangan sebagai berikut :

Bahwa ada masalah faselitas Fasos dan Fasum Penggugat dan Para Tergugat ;

*Halaman 37 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi bekerja sebagai Pegawai Negeri sipi;

Saksi tinggal di perumahan puri Kartika sejak tahun 1998 sampai dengan sekarang;

Bahwa yang membangun perumahan puri kartika yaitu PT. Reka Daya Kartika;

Saksi membeli dari tangan pertama waktu Baru berdiri bangunan rumah 370 (tiga ratus tujuh puluh) Unit;

saksi membeli secara kredit melalui bank Btn Cilegon;

saksi tidak pernah melihat brosur perumahan puri kartika;

saksi tidak mengetahui ada perjanjian pembuatan faselitas Fasos dan Fasum saat saya membeli perumahan di puri kartika;

setahu saksi faselitas Fasos dan Fasum dikelola oleh masyarakat;

Pada tahun 2019 sampai dengan tahun 2020 belum ada pemeliharaan dari pemerintah daerah tapi fasos dan fasum sudah diserahkan kepada Pemkot Serang oleh warga ;

Bahwa Masjid dibangun tahun 2008 dan Warga sholat di rumah kosong pada saat belum ada masjid ;

Tidak ada taman bermain dan Tidak ada pembangunan ruko-ruko;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Para Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Berita acara serah terima Prasarana , Sarana dan Utilitas umum Perumahan dari warga komplek Puri Kartika Banjarsari (Rukun Warga XI) kepada pemerintah kota serang, telah dibubuhi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TI.II-1;
2. Fotokopi Foto Dokumentasi serah terima Prasarana , Sarana dan Utilitas umum Perumahan dari warga komplek Puri Kartika Banjarsari (Rukun Warga XI) kepada pemerintah kota serang,telah dibubuhi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TI.II-2;
3. Fotokopi dari Fotokopi Piagam Penghargaan Walikota Serang Nomor 002/PENGH.DPRKP/XI/2019 kepada Warga Perumahan Puri Kartika Banjarsari yang telah menyerahkan Prasarana , Sarana dan Utilitas umum perumahan kepada pemerintah kota serang tahun 2019 serang,telah dibubuhi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TI.II-3;

*Halaman 38 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi dari asli Site Plan pembanguna perumahan Puri Kartika Banjarsari yang telah disahkan oleh kepala badan perencanaan Pembanguna Daerah Kabupaten Serang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TI.II-4;
5. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3928 Atas nama Pemegang Hak PT.Reka Daya Kartika Serang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TI.II-5;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut tidak ada aslinya kecuali surat bukti bertanda TI.II-5 ;

Menimbang, bahwa Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

**1. Saksi MARAKENA S DOEBOLE**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Bahwa ada masalah faselitas Fasos dan Fasum Penggugat dan Para Tergugat ;

Saksi tinggal di perumahan puri Kartika sejak tahun 1996 sampai dengan tahun 2019;

Bahwa yang membangun perumahan puri kartika yaitu PT. Reka Daya Kartika saksi sebagai pembeli dari tangan kedua beli dengan cara kredit saksi membeli 3 (tiga) unit dan saksi tinggal di Rt 3;

Bahwa warga ada di Rt 1 sampai dengan Rt 9 dan saksi pernah menjabat sebagai Ketua RW Dari tahun 1998 sampai dengan tahun 2002;

Bahwa selama saksi menjadi ketua RW tidak pernah meminta sumbangan uang untuk pembangunan jalan , hanya pembangunan mushola saja dari dana warga puri kartika;

Bahwa saat mushola dibangun menjadi masjid saksi masih tinggal diperumahan puri kartika;

Bahwa pada saat saksi jadi Rw sampai dengan tahun 2013 tidak ada tuntutan dari warga ;

Bahwa yang mengeluarkan brosur yaitu PT. Reka Daya Kartika;

Bahwa saksi pernah melihat brosur perumahan puri Kartika yang rumahnya siap pakai, jalan bagus dan tempat ibadah siap pakai ;

*Halaman 39 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi membeli rumah itu karena murah dan layak untuk ditempati;

Bahwa Layak maksud saksi Fasos sudah bagus seperti jalan , perairan sudah bagus dan begitu juga fasumnya;

Bahwa saksi tidak mengetahui ada perjanjian pembuatan faselitas Fasos dan Fasum saat saksi membeli perumahan di puri kartika;

Bahwa yang saksi tahu jalan depan dapat bantuan dari pemda dan sepengetahuan saksi fasos dan fasum perumahan sudah diserahkan kepada Pemkot Serang ;

**2. Saksi AGUS SUSANTO**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Bahwa ada masalah faselitas Fasos dan Fasum Penggugat dan Para Tergugat ; Saksi tinggal diperumahan puri Kartika sejak tahun 2005 sampai dengan sekarang;

Bahwa yang membangun perumahan puri kartika yaitu PT. Reka Daya Kartika saksi pembeli dari tangan Pertama dengan beli secara cara kredit Luasa tanah 100 Meter dan saksi tinggal di Rt 7;

Bahwa warga di perumahan tersebut ada di Rt 1 sampai dengan Rt 9;

Bahwa alasan saksi beli rumah di perumahan puri kartika kareanarumah sudah siap ditempati, jalan luas bisa dilewati 2 (dua) mobil, Listrik dan air sudah ada ;

Bahwa pada saat mushola dibangun menjadi masjid saksi sudah tinggal diperumahan puri kartika;

Bahwa saksi pernah dimintani sumbangan oleh warga Pp.100.000 ( seratus ribu rupiah);

Bahwa diperumahan itu faselitas Fasos dan Fasum sudah lengkap dan Tidak ada biaya tambahan untuk pembuatan faselitas Fasos dan Fasum dan juga tidak ada tuntutan dari warga;

Bahwa yang mengeluarkan brosur yaitu PT. Reka Daya Kartika;

Bahwa sepengetahuan saksi setelah fasos dan fasum diserahkan kepada pemerintah daerah kota Serang sampai sekarang tidak ada perbaikan jalan dan saksi tidak tahu apa yang menjadi tuntutan Penggugat ;

*Halaman 40 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

#### 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 Tidak ada perjanjian pembuatan faselitas Fasos dan Fasum saat saksi membeli perumahan di puri Kartika yang saksi tahu jalan depan dapat bantuan dari pemda dan Belum ada tembok pembatas

**3. Saksi JAMHARIS**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Bahwa ada masalah faselitas Fasos dan Fasum Penggugat dan Para Tergugat ;  
Saksi tinggal di perumahan puri Kartika sejak tahun 2004 sampai dengan sekarang

Bahwa yang membangun perumahan puri kartika yaitu PT. Reka Daya Kartika saksi pembeli dari tangan Pertama saksi beli dengan cara kredit dan saksi tinggal di Rt 8;

Bahwa warga di perumahan terdiri dari Rt 1 sampai dengan Rt 9;

Bahwa alasan saksi beli rumah di perumahan puri kartika kareanarumah sudah siap ditempati, jalan luas bisa dilewati 2 (dua) mobil, Listrik dan air sudah ada ;

Bahwa Saat mushola dibangun menjadi masjid saksi sudah tinggal diperumahan puri kartika;

Bahwa saksi tidak pernah ikut rapat dan ada surat selebaran dari Rt tetapi saksi tidak tanda tangan;

Bahwa faselitas Fasos dan Fasum sudah lengkap dan Tidak ada biaya tambahan untuk pembuatan faselitas Fasos dan Fasum ;

saksi tidak Tahu tuntutan warga

bahwa yang mengeluarkan brosur yaitu PT. Reka Daya Kartika;

bahwa setelah diserahkan pemerintah daerah kota serang sampai sekarang tidak ada perbaikan jalan;

saksi tidak tahu mengenai tuntutan Penggugat ;

bahwa Tidak ada perjanjian pembuatan faselitas Fasos dan Fasum saat saksi membeli perumahan di puri Kartika dan yang saksi tahu jalan depan dapat bantuan dari pemda kota Serang ;

bahwa Belum ada tembok pembatas;

**4, Saksi ACHMADIYAH**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

*Halaman 41 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa ada masalah faselitas Fasos dan Fasum Penggugat dan Para Tergugat ;  
Saksi tinggal diperumahan Puri Kartika sejak tahun 2004 sampai dengan tahun 2015 dan saksi tidak, mulai tahun 2015 karena saksi sudah pindah dan rumah saksi sekarang kosong;

Bahwa saksi pindah karena menempati rumah orang tua;

Bahwa yang membangun perumahan puri kartika yaitu PT. Reka Daya Kartika;

Bahwa saksi pembeli dari tangan Pertama saksi membeli dengan cara kerdit;

Bahwa alasan saksi beli rumah di perumahan puri kartika karean rumah sudah siap ditempati, jalan sudah bagus, Listrik dan air sudah ada ;

Bahwa faselitas Fasos dan Fasum sudah lengkap;

Bahwa saksi tidak tahu tuntutan Penggugat ;

Bahwa setelah diserahkan pemerintah daerah kota Serang sampai sekarang tidak ada perbaikan jalan;

Bahwa yang saksi tahu jalan depan dapat bantuan dari pemda Kota Serang

Bahwa Belum ada tembok pembatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah melakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa pada hari; **Jumat**, tanggal; **20 Mei 2022** dan hasil pemeriksaan tersebut telah termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan ;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONPENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam gugatan ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya, selain telah menolak dalil gugatan Penggugat, juga telah mengajukan eksepsi selain eksepsi tentang kewenangan mengadili, yang tentunya haruslah juga dipertimbangkan terlebih dahulu ;

### DALAM EKSEPSI :

*Halaman 42 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*



Menimbang, bahwa eksepsi dari Para Tergugat pada pokoknya adalah mengenai hal hal sebagai berikut :

## 1. Penggugat tidak mempunyai *legal standing*

Bahwa Penggugat tidak memiliki bukti/dokumen yang menunjukkan dirinya sebagai wakil dari seluruh warga Perumahan Puri Kartika Banjarsari, maka Penggugat tidak memiliki kewenangan (*legal standing*) untuk mengajukan Gugatan perkara aquo

## 2. Salah Sasaran Pihak yang Digugat

Bahwa Para Tergugat tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas pemeliharaan Fasos dan Fasum pada Perumahan Kartika Banjarsari. Karena tidak ada satu peraturan pun yang mewajibkan Tergugat I selaku pengembang maupun Tergugat II selaku salah satu pemilik PT Reka daya Katika, untuk terus melakukan pemeliharaan terhadap Fasos dan Fasum sejak pembangunan sampai saat ini Apabila Penggugat mempermasalahkan tentang pemeliharaan Fasos dan Fasum, maka Gugatan Penggugat seharusnya diajukan kepada Pemerintah Daerah Kota Serang bukan kepada Para Tergugat.

## 3. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Para Tergugat secara hukum adalah kurang pihak/tidak lengkap karena tidak menarik Pemerintah Daerah Kota Serang selaku pihak yang berwenang mengelola dan memelihara serta perolehan Fasos dan Fasum sebagaimana Pasal 21 Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.

## 4. Dalil Gugatan Tidak Mempunyai Dasar Hukum.

Bahwa tidak adanya dasar hukum Gugatan Penggugat terlihat secara jelas dari fakta bahwa Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang jelas atas permintaan ganti rugi kepada Para Tergugat. Penggugat hanya mendasarkan permintaan ganti kerugian karena Tergugat I tidak menyerahkan Fasos dan Fasum pada Perumahan Puri Kartika Banjarsari kepada Pemerintah Daerah Kota Serang.

## 5. Obyek Sengketa Tidak Jelas

Halaman 43 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg





Bahwa dalam gugatannya, Penggugat tidak menguraikan secara rinci bentuk dan ukuran termasuk nilai dari Fasum dan Fasos yang harus disediakan Tergugat I selaku Developer pembangunan Perumahan Puri Kartika Kelurahan Banjarsari Cipocok Jaya Kota Serang.

## 6. Gugatan Ganti Rugi Tidak Diperinci

Bahwa apabila Penggugat mengalami kerugian maka sudah seharusnya Penggugat memperinci kerugiannya tersebut, khususnya kerugian yang bersifat materiil karena kerugian materiil tersebut sifatnya riil dan harus bisa diukur untuk membuktikan apakah benar kerugian yang didalilkan oleh Penggugat itu benar adanya.

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat telah mengajukan eksepsi/keberatan, maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkaranya akan dipertimbangkan terlebih dahulu eksepsi dari Para Tergugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tentang **Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)** sebagai berikut :

Menimbang, bahwa apabila gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Para Tergugat dihubungkan dengan dokumen Berita Acara serah terima Prasarana, sarana dan utilitas umum Perumahan dari warga Perumahan Komplek Puri Kartika Banjarsari (Rukun Warga XI) kepada pemerintah Kota Serang yang diwakili oleh H.Entis Sutisna, SH (Penggugat) dengan H Syafrudin S Sos.Msi selaku Walikota Serang (bukti surat T I.II-1) pada hari Jumat tanggal 15 November 2019, maka terhitung sejak tanggal penyerahan dimaksud sesuai dengan isi Berita Acara dimaksud *Penyerahan ini sebagai dasar Warga Perumahan Komplek Puri Kartika Banjarsari untuk mengalihkan status tanah dimaksud menjadi Aset Pemerintah Daerah Kota Serang ;*

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan bukti dokumen Berita Acara dimaksud (bukti surat T I.II-1), maka terhitung sejak tanggal 15 November 2019 pihak Pemerintah Kota Serang telah dapat dibuktikan sebagai penerima alih status asset tanah atas objek sengketa di *Perumahan Komplek Puri Kartika Banjarsari Kota Serang ;*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut dihubungkan dengan pihak-pihak dalam perkara ini dan dengan objek sengketa gugatan Penggugat dalam perkara ini, maka Pemerintah Kota Serang seharusnya menjadi pihak yang berkepentingan dalam perkara ini, oleh karena status objek tanah sengketa berupa fasos dan fasum adalah bagian dari asset Pemerintah Kota Serang sebagaimana isi dokumen Berita Acara serah terima Prasarana, sarana dan utilitas umum Perumahan, dimana terhitung sejak 15 November 2019 telah beralih statusnya kepada Pemerintah Kota Serang sebagai penerima alih status asset tanah objek sengketa ;

Menimbang, bahwa dengan gugatan Penggugat yang hanya menggugat Para Tergugat tanpa menggugat atau mengikutsertakan Pihak penerima alih status asset tanah objek sengketa yaitu Pemerintah Daerah Kota Serang, maka secara hukum Gugatan Penggugat menjadi kurang pihak/tidak lengkap oleh karena tidak menarik Pemerintah Daerah Kota Serang sebagai Pihak yang juga punya kepentingan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa walaupun bukti surat T I.II-1 tersebut tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan akan tetapi bukti surat tersebut telah diakui kebenarannya oleh para pihak dan tidak dibantah para pihak serta telah dikuatkan juga oleh keterangan saksi-saksi baik saksi Penggugat dan saksi Tergugat, sehingga Majelis Hakim menilai bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan untuk pembuktian surat karena mempunyai relevansi dengan perkara ini dan isinya tidak dibantah oleh para pihak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat karena terbukti adanya kekurangan pihak dalam gugatan Penggugat dan oleh karena persyaratan formil untuk mengajukan gugatan tidak terpenuhi maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dan eksepsi Para Tergugat tentang kurang pihak haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat pada huruf D tentang kurang pihak ((**Plurium Litis Consortium**)) telah dikabulkan maka eksepsi Para Tergugat lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi .

## DALAM POKOK PERKARA

*Halaman 45 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi menjadi pertimbangan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam Eksepsi bahwa eksepsi Para Tergugat tentang kurang pihak telah dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak lagi mempertimbangkan lebih jauh mengenai surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi dalam perkara ini dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima / **Niet Onvankelijke Verlaard (NO)**;

## DALAM REKONPENS I :

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi dan pokok perkara dalam konvensi menjadi pertimbangan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi Penggugat sebagaimana diuraikan;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena dalam pertimbangan pokok perkara telah dipertimbangkan bahwa terdapat kekurangan pihak dalam pemeriksaan perkara aquo, sehingga terhadap Gugatan Rekonvensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONPENS I

Menimbang, bahwa karena gugatan Konvensi dan Rokenvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka biaya yang timbul dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan pasal 1365 KUH Perdata dan mengingat semua peraturan perundang-undangan ;

## M E N G A D I L I :

### DALAM KONVENSI :

### DALAM EKSEPSI :

Mengabulkan eksepsi Para Tergugat ;

*Halaman 46 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA;

Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima / **Niet Onvankelijke Verlaard (NO)**;;

## DALAM REKONVENSI;

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tidak dapat diterima / **Niet Onvankelijke Verlaard (NO)**;;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.590.000,- (Tiga juta lima ratus Sembilan puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang, pada hari Kamis, tanggal 21 Juli 2022, oleh kami Uli Purnama, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hasmy, S.H., M.H., dan Herry Cahyono, S.H.M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 26 Juli 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dengan dibantu oleh Katmiati, S.H., selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Serang dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi Pengadilan pada hari itu juga ;

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Hasmy S.H., M.H.

Uli Purnama, S.H., M.H.

Herry Cahyono, S.H.

Panitera Pengganti,

Katmiati, S.H.,

Halaman 47 dari 48 Putusan Perkara Nomor 112/Pdt.G/2021/PN Srg

### 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)



Perincian Biaya-biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses.....	Rp. 150.000,-
3. PNB/Pihak.....	Rp. 20.000,-
4. Biaya Panggilan.....	Rp. 1.350.000,-
5. Pemeriksaan Setempat.....	Rp. 2.000.000,-
6. PNB PS.....	Rp. 20.000,-
7. Materai.....	Rp. 10.000,-
8. Redaksi.....	Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp. 3.590.000,-
(Tiga Juta Lima ratus Sembilan puluh ribu rupiah)	



