



**PUTUSAN**

**Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Serang yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**H. JUHENI MOHAMAD RO'IS, Lc dalam jabatannya selaku Direktur Utama PT Pintu Berkah Abadi Developer Property Perumahan Green Serang Madani**, oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama PT Pintu Berkah Abadi, beralamat di Jalan Link. Pabuaran Baru, RT 004, RW 004, Kelurahan Unyur, Kecamatan Serang, Kota Serang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Surahmat S.H. dan kawan, Para Advokat pada *Law Firm Agus Surahmat & Partners*, beralamat di Jalan Boulevard Raya, Nomor 16, Kaveling A 1, Nomor 16 Kota Cilegon berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 089/SK/ASP/VIII/2024, tanggal 5 Agustus 2024 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang dengan Register Nomor 975/SK.Huk/Pdt/2024/PN Srg., tanggal 4 November 2024;

Selanjutnya disebut Penggugat;

L a w a n :

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SERANG (Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah)**, beralamat di Jalan Raya Serang - Pandeglang, Nomor 99, KM 3, Kelurahan Tembong, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Banten, yang diwakili oleh Dr. Taufik Rokhman, S.Kom., M.T. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Amrinif, S.H., M.Kn. (Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Serang) dan kawan-kawan, beralamat di Kantor Pertanahan Kota Serang, Jalan Raya Serang - Pandeglang, Nomor 99, KM 3, 42126, Kelurahan Tembong, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 932/Sku-36.04.MP.02.01/XI/2024, tanggal 4 November 2024 dan Surat Kuasa Khusus Nomor 10/Sku-36.04.MP.02.01/IV/2024, tanggal 9 April 2025; Selanjutnya disebut Tergugat;

*Halaman 1 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

D a n:

1. **KEPALA DINAS PEKERJAAN UMUM PENATAAN RUANG PROVINSI BANTEN**, beralamat di Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Banten (KP3B) Serang, Jalan Syekh Nawawi Al Bantani, Kota Serang, Provinsi Banten, yang diwakili oleh Arlan Marzan, S.T., M.T. selaku Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hadi Prawoto, S.H. (Plt. Kepala Biro Hukum Sekretariat Daerah Provinsi Banten) dan kawan-kawan, Para Aparatur Sipil Negara beralamat di Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Banten, Jalan Syekh Nawawi Al-Bantani, Palima, Serang, Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 800/2719-DPU/2024, tanggal 31 Oktober 2024 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang dengan Register Nomor 971/SK.Huk/Pdt/2024/PN Srg., tanggal 4 November 2024;
2. **WALIKOTA SERANG**, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman, Nomor 5, Sumur Pecung, Kecamatan Serang, Kota Serang, Provinsi Banten, yang diwakili oleh Drs. H. Nanang Saefudin, M.Si. selaku Pejabat Walikota Serang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adli Eforian, S.H. dan kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada *Law Firm FRAMM & Partners*, beralamat di Perum Persada Banten, Blok C8, RT 007, RW 004, Kelurahan Kapuren, Kecamatan Walantaka, Kota Serang, Banten berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 147/SKK/ADV-FRAMM&P/XI/2024, tanggal 4 November 2024;

Selanjutnya disebut Para Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Oktober 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 21 Oktober 2024 dalam Register Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi alasan dan dasar yang mendasari diajukannya

*Halaman 2 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/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)



perbuatan melawan hukum berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

A. Latar Belakang Dan Hubungan Hukum Antara Penggugat Dengan Tergugat

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah yang berlokasi di ruas Jalan Sempu, Dukuh Kawung, seluas 399 m<sup>2</sup> Perumahan Green Serang Madani, dengan alas hak Sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) Nomor 618/Cilaku, tanggal 21 Februari 2011;
2. Bahwa tanah sebagaimana dalam *posita* nomor 1 di atas tidak termasuk dalam fasos dan fasum yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah, sehingga dengan demikian, terhadap tanah dimaksud, tidak menjadi bagian dari fasos fasum Pemerintah Kota Serang, Penggugat tidak pernah memperjualbelikan kepada pihak mana pun dan/atau Penggugat belum memperoleh penggantian hak atas kepemilikan tanah dari Tergugat (Ketua Panitia Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas jalan Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – SP Boru));
3. Bahwa Penggugat dalam rencana pengelolaan lahan dan/atau untuk pengajuan pengesahan rencana tapak (*site plan*) telah memperoleh Izin Lokasi dari Turut Tergugat II (Walikota Serang) Nomor 761/NU/3706–BPTPM/2010, tanggal 23 Agustus 2010;
4. Bahwa Penggugat melalui Badan Perencanaan Daerah (Bappeda) telah memperoleh pengesahan rencana tapak (*site plan*) Perumahan Green Serang Abadi, terletak di Desa/Kelurahan Cilaku, Kecamatan Curug, Kota Serang Nomor 601/466/Bpp/2010, tanggal 7 september 2010. Ada pun rencana tapak (*site plan*) komposisi penggunaan tanah sebagai berikut:
  - I. Bangunan = 7.201.00 m<sup>2</sup> (54,47 %)
  - II. Sarana Prasarana & Ruang terbuka = 6.018.00 m<sup>2</sup> (45.53 %)
  - Luas Lahan = 13.219.00 m<sup>2</sup> (100 %)
5. Bahwa selanjutnya pada saat pengajuan perizinan *site plan*, Penggugat diperintahkan oleh Badan Perencanaan Daerah untuk mundur sesuai dengan garis sempadan jalan dan garis sempadan bangunan oleh karena akan dipergunakan untuk pelebaran jalan di atas tanah Penggugat;

Halaman 3 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Penggugat melalui Badan Perencanaan Daerah (Bapeda) telah memperoleh pengesahan Revisi Rencana tapak (*site plan*) Perumahan Green Serang Abadi terletak di Desa/Kelurahan Cilaku, Kecamatan Curug, Kota Serang Nomor 600/232/DPMPSTSP/2023, tanggal 20 Juli 2023. Ada pun Rencana Tapak (*site plan*) komposisi penggunaan tanah sebagai berikut:
  - I. Bangunan = 7.201.00 m<sup>2</sup> (57,01 %)
  - II. Sarana Prasarana & Ruang terbuka = 5.430.00 m<sup>2</sup> (42,99 %)
  - Luas Lahan = 12.631.00 m<sup>2</sup> (100 %)
7. Bahwa garis sepadan jalan dan garis sepadan bangunan dimaksud, dalam pengesahannya, termasuk ke dalam fasos fasum, sehingga rasio fasumnya berjumlah 45,52 % sesuai dengan keputusan Bapeda Kota Serang Nomor 601/466/Bapp/2010, tanggal 7 September 2010, terkait pengesahan rencana tapak (*site plan*) Perumahan Green Serang Madani;
8. Bahwa selama dalam proses pembebasan lahan, Penggugat diminta oleh Turut Tergugat I Kepala Dinas Pekerjaan Umum Penataan Ruang Provinsi Banten agar melakukan revisi *site plan*;
9. Bahwa untuk memenuhi permintaan dari Turut Tergugat I Dinas PUPR Provinsi Banten sebagaimana dalam *posita* nomor 6, maka rasio fasos/fasum berubah menjadi 42,99 % sesuai dengan Keputusan DPM PTSP Kota Serang Nomor 600/232/DPMPSTSP/2023 tentang Pengesahan Rencana Tapak (*Site Plan*) Perumahan Green Serang Madani tanggal 20 Juli 2023;
10. Bahwa perubahan sebagaimana *posita* nomor 6 telah sesuai dengan Perda Kota Serang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Serang Tahun 2010–2030;
11. Bahwa dampak dari perubahan *site plan* sebagaimana dalam *posita* nomor 5 dan 6, Penggugat mengalami kerugian awal akibat *site plan* awal berjumlah 75 unit berkurang menjadi 65 Unit atau berkurang 10 unit;
12. Bahwa kemudian Turut Tergugat II Walikota Serang menerbitkan Surat keputusan Nomor 620/Kep/368.Huk/2022, tentang Panitia Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Duku

Halaman 4 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/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

Kawung (Cipocok – SP Boru) tanggal 22 Agustus 2022;

13. Bahwa pada tanggal 25 Mei 2023, Penggugat menerima pemberitahuan dari kantor Desa/Kelurahan Cilaku untuk melengkapi persyaratan dokumen terkait pembebasan lahan untuk keperluan pembangunan ruas Jalan Sempu Dukuh kawung Kelurahan Cilaku, Kecamatan Curug, Kota Serang (Sekmen Cipocok – Sp Baru), di mana lahan dan/atau tanah milik Penggugat merupakan lahan yang akan terkena peluasan tersebut;
14. Bahwa pada tanggal 8 Juni 2023, Penggugat telah menyerahkan dokumen yang menjadi persyaratan agar tanah dengan alas hak HGB Nomor 618/Cilaku, atas nama PT Pintu Berkah Abadi, seluas 399 m<sup>2</sup> masuk dalam plot pembebasan;
15. Bahwa pada tanggal 15 Agustus 2023, Penggugat memperoleh informasi dari Turut Tergugat I telah terbit *Draft* Penetapan Lokasi Nomor 1/PENG–28.08/VIII/2023 dan dinyatakan oleh Tergugat bahwa lahan dengan alas hak HGB Nomor 618/Cilaku PT Pintu Berkah Abadi dinyatakan sebagai lahan fasos dan fasum;
16. Bahwa secara sepihak, Tergugat Kantor Pertanahan Kota Serang telah mengeluarkan Surat Nomor 639/UND–36.04.AT.02.02/VIII/2023 tentang Pengumuman peta bidang tanah dan *draft* nominatif hasil inventarisasi dan identifikasi Satgas A dan Satgas B yang dilaksanakan pada tanggal 21 Agustus 2023, berlokasi di Kantor Kecamatan Curug – Kota Serang;
17. Bahwa pada tanggal 28 Agustus 2023, Penggugat mendatangi Tergugat Ketua Pelaksana Pengadaan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung (Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang) dengan menyampaikan iktikad untuk mengambil jalan musyawarah dan sekaligus untuk melakukan upaya persuasif penyelesaian secara baik, yaitu dengan menyampaikan surat:
  - a. Surat Nomor 597/Adm–legal/PBA/VIII/2023 tentang Keberatan Terhadap hasil Putusan Fasos Fasum Terhadap Perumahan Green Serang Madani Cilaku tanggal 28 Agustus 2023;
  - b. Surat Nomor 598/Adm–legal/PBA/VIII/2023 tentang Protes dan Keberatan Tidak Diinformasikannya Ekspose dan Pengumuman

*Halaman 5 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kota Serang Terkait Hasil Inventarisasi Dan Identifikasi Satgas A dan Satgas B Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Ruas Sempu Dukuh – Kawung (Cipocok – Sp Boru) tanggal 28 Agustus 2023;

18. Bahwa tanpa ada musyawarah dan persetujuan dari Penggugat sebagai pemilik lahan yang sah, Tergugat secara sewenang-wenang pada tanggal 12 September 2023 melakukan verifikasi dan pengukuran sepihak atas lahan yang terkena pelebaran sepihak pelebaran jalan dengan tidak memasukkan lahan milik Penggugat ke dalam nominatif pembebasan lahan, namun dimasukkan dalam klasifikasi fasos fasum, padahal tanah milik Penggugat dan belum pernah adanya serah terima kepada Turut Tergugat II Walikota Pemerintah Daerah Serang untuk dijadikan lahan fasos dan fasum;
  19. Bahwa Penggugat telah melakukan upaya persuasif terhadap Tergugat, namun Tergugat mengabaikan semua himbauan dan juga upaya baik dari Penggugat, bahkan kemudian mempersilahkan apabila Penggugat akan menempuh jalur hukum;
  20. Bahwa akibat perbuatan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyebabkan Penggugat mengalami kerugian baik materi maupun immateri;
  21. Bahwa berdasar Pasal 1365 KUH Perdata, setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut;
- B. Perbuatan Melawan Hukum Tergugat
22. Bahwa telah Penggugat jelaskan dalam *posita* bagian A dalam gugatan ini bahwa telah terjadi hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, di mana Penggugat mempunyai alas hak yang berdasarkan hukum, menguasai dan/atau sebagai pemilik sah tanah berdasarkan HGB Nomor 618/Cilaku, atas nama PT Pintu Berkah Abadi seluas 399 m<sup>2</sup> semenjak tahun 2010 hingga gugatan ini diajukan;
  23. Bahwa kemudian tiba-tiba tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat bersama sama dengan Turut tergugat I dan Turut Tergugat II secara melawan hukum telah mengambil alih paksa aset tanah dengan

Halaman 6 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/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

membuat dalih terhadap tanah tersebut merupakan lahan fasos/fasum, padahal jelas tanah tersebut berada di bawah kepemilikan Penggugat;

24. Bahwa seharusnya Pemerintah Daerah hadir dan membela kepentingan masyarakat, bukan justru melakukan upaya-upaya yang terstruktur dan sistematis sehingga mengakibatkan kerugian bagi masyarakatnya khususnya Tergugat;
25. Bahwa Penggugat selama melakukan pengelolaan aset tanah berdasarkan ketentuan hukum sebagai berikut:
  - a. Izin Lokasi dari Walikota Serang Nomor 761/NU/3706–BPTPM/2010, tanggal 23 Agustus 2010;
  - b. Pengesahan Rencana Tapak (*Site Plan*) Perumahan Green Serang Abadi terletak di Desa/Kelurahan Cilaku, Kecamatan Curug, Kota Serang Nomor 601/466/Bpp/2010, tanggal 7 September 2010;
  - c. Pengesahan Revisi Rencana Tapak (*Site Plan*) Perumahan Green Serang Abadi, terletak di Desa/Kelurahan Cilaku, Kecamatan Curug, Kota Serang oleh DPMPTSP Nomor 600/232/DPMPSTP/2023, tanggal 20 Juli 2023;
26. Bahwa Penggugat telah melakukan perataan, *cut & fill*, pemadatan dan penataan terhadap lahan tanah sebagaimana dalam *posita* nomor 25 sebagai bentuk pengelolaan dan penguasaan atas hak miliknya dengan biaya yang dikeluarkan dari Penggugat;
27. Bahwa Penggugat sebagai pemilik sah selama menguasai dan mengelola dari tahun 2010 tidak menghadapi permasalahan apapun dan tidak mendapatkan informasi apa pun berkaitan dengan adanya penetapan lokasi oleh Turut Tergugat II maupun akan ditetapkan sebagai tanah fasos/fasum secara sepihak oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
28. Bahwa Tergugat, Turut Tergugat II dengan dalih sepihak dan tanpa sepengetahuan Penggugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menjadikan lahan milik Penggugat dengan tanpa memberikan penggantian hak terhadap Penggugat menetapkan tanah Hak Guna Bangunan (HGB Nomor 618/Cilaku, atas nama PT Pintu Berkah Abadi untuk kemudian mengubah menjadi lahan fasos dan

Halaman 7 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/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)



fasum;

29. Bahwa kemudian Tergugat bersama sama dengan Tergugat I di tempat Penggugat melakukan pengukuran dan pemetaan untuk keperluan Perluasan Pembangunan Ruas jalan Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – SP Boru);
30. Bahwa Tergugat kemudian menetapkan sepihak Hasil Inventarisasi Dan Identifikasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung dengan menempatkan lahan milik Penggugat sebagai lahan fasos fasum yang tidak memperoleh hak penggantian apa pun;
31. Bahwa Penggugat menduga adanya persekongkolan antara Tergugat dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sehingga menerbitkan hasil Inventarisasi dan Identifikasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung dengan menempatkan lahan milik Penggugat sebagai lahan fasos fasum yang tidak memperoleh hak penggantian apa pun padahal lahan tersebut milik sah Penggugat;
32. Bahwa Penggugat telah berusaha dengan cara yang sangat baik dan *persuasive* untuk melakukan penyelesaian perkara ini, yaitu dengan cara bersurat:
  - a. Surat Nomor 597/Adm–legal/PBA/VIII/2023 tentang Keberatan Terhadap Hasil Putusan Fasos Fasum Terhadap Perumahan Green Serang Madani tanggal 28 Agustus 2023;
  - b. Surat Nomor 598/Adm–legal/PBA/VIII/2023 tentang Protes dan Keberatan Tidak Diinformasikannya Ekspose dan Pengumuman Kantor pertanahan Kota Serang terkait Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Satgas A dan Satgas B Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Ruas Sempu Dukuh – Kawung (Cipocok – Sp Boru) tanggal 28 Agustus 2023;
  - c. Surat Keberatan ditujukan Kepada Dinas PUPR Provinsi Banten dengan Nomor 0170/ASP/PP/VIII/2024 tentang Keberatan Pekerjaan Pembangunan Ruas Jalan Sempu Dukuh Kawung, Kelurahan Cilaku, Kecamatan Curug, Kota Serang (Segmen Cipocok – Sp. Boru) pada tanggal 9 Agustus 2024;
  - d. Surat Tanggapan ditujukan kepada Dinas PUPR Provinsi Banten

*Halaman 8 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 616/Adm-legal/PBA/IX/2024 tentang Tanggapan dan Pemberitahuan tanggal 30 September 2024;

33. Penggugat melakukan koordinasi dan silaturahmi persuasif kepada Tergugat dan berbicara baik-baik, namun justru Tergugat tidak mau menyelesaikan secara baik-baik dan mempersilahkan untuk menempuh jalur hukum;
34. Bahwa meskipun Penggugat tetap terus menerus melakukan langkah *persuasive* kepada Tergugat untuk segera menyelesaikan dan/atau memberikan penggantian hak secara patut dan wajar berdasarkan ketentuan perundang-undangan, namun Tergugat tidak menghiraukannya;
35. Bahwa kemudian Tergugat malah menyampaikan Surat Penolakan Nomor AT.02.02/792-36.04/X/2023, perihal Penyampaian Berita Acara Penolakan Keberatan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi, Kegiatan Pengadaan tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung tanggal 16 Oktober 2023 kepada Penggugat;
36. Bahwa Turut Tergugat I (Kepala Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Provinsi Banten) malah mengeluarkan Surat Pemberitahuan Nomor 000.2.3.1/175.3/DPUTR/2024 tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Pekerjaan Sempu – Dukuh kawung (*Segment* Perumahan Green Serang Madani) tanggal 26 September 2024 tanpa sebelumnya berupaya untuk menyelesaikan hak-hak dari Penggugat;
37. Bahwa kemudian hanya berdasarkan secara sepihak, memberikan pemahaman secara sepihak, memaknai secara sepihak Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dan Pemukiman di Daerah Pasal 21 yang (1) Dalam hal prasarana, sarana dan utilitas ditelantarkan dan belum diserahkan, Pemerintah membuat berita acara perolehan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan pemukiman;
38. Bahwa kalau mendasari semau-maunya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, tentu tidak salah kalau kemudian Penggugat menyatakan Tergugat, Turut tergugat I dan Turut Tergugat II telah

*Halaman 9 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/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

merekayasa sedemikian rupa untuk kemudian merampas hak atas tanah milik masyarakat hanya dengan pemahaman yang keliru;

39. Bahwa dengan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II memaknai secara salah terhadap Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 sebagaimana dalam *posita* nomor 37 dalam gugatan ini, akan terjadi kerusakan dan berdampak pada hilangnya hak kepemilikan yang itu merupakan hak asasi setiap warga negara Indonesia;
40. Bahwa akibat perbuatan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka Penggugat mengalami kerugian yang sangat besar;
41. Bahwa hingga gugatan ini diajukan oleh Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak juga melakukan upaya untuk menyelesaikan dan/atau memberikan ganti hak dan atau menghentikan perbuatannya mengambil alih dengan paksa tanah Penggugat, dengan demikian maka jelas Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
42. Bahwa Pasal 1365 KUH Perdata Indonesia menyatakan "Tiap perbuatan melawan hukum adalah setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang kerugian itu karena salahnya untuk menggantikan kerugian tersebut";
43. Bahwa terdapat 4 unsur perbuatan melawan hukum perbuatan melawan hukum:
  - a. Perbuatan melawan hukum  
Unsur ini menekankan pada tindakan seseorang yang dinilai melanggar kaidah hukum yang berlaku di masyarakat, tidak terbatas pada perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan benda-benda orang lain. Perbuatan melawan hukum bukan saja didasarkan pada kaidah-kaidah hukum tertulis, tetapi juga kaidah-kaidah tidak tertulis yang hidup di masyarakat, seperti asas kepatutan dan asas kesusilaan;
  - b. Kesalahan  
Menurut ahli hukum perdata, Rutten, setiap akibat dari perbuatan

*Halaman 10 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



melawan hukum tidak bisa diminta pertanggungjawaban jika tidak terdapat unsur kesalahan, di mana unsur kesalahan ini dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua), yaitu: kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan yang disebabkan karena kekuranghati-hatian memiliki akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari perbuatan melawan hukum;

c. Kerugian

Kerugian dalam Hukum Perdata dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua), yaitu:

Kerugian materiil dan kerugian immateriil. Kerugian materiil adalah kerugian yang diderita secara nyata. Ada pun immateriil adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di hari kemudian;

d. Hubungan kausalitas

Hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami oleh korban;

44. Bahwa istilah perbuatan dalam konsep melawan hukum menurut pendapat William C. Robinson merujuk pada 3 hal, yaitu:

1. Merupakan sesuatu yang tidak diwajibkan oleh hukum;
2. Yaitu merupakan perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajiban atau merupakan perbuatan yang dia miliki untuk dilakukan;
3. Yaitu merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya;

c. Tergugat dan Para Turut Tergugat Sebagai Pihak Yang Beriktikad Buruk

45. Bahwa apa pun yang telah dilakukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan menguasai secara sepihak aset, tanah merupakan tindakan yang tidak dapat dibenarkan atau mempunyai iktikad yang buruk;

46. Bahwa jika Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II beriktikad baik, maka akan duduk bersama dan berusaha mencari solusi bersama agar perkara dapat diselesaikan dengan cara yang baik dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

47. Bahwa berdasarkan Pasal 1336 KUH Perdata, "Setiap orang

*Halaman 11 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertanggung jawab bukan hanya atas kerugian yang disebabkan atas perbuatan-perbuatan melainkan atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya”;

48. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan di atas, maka jelaslah Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II merupakan pihak yang beriktikad buruk dengan cara tidak membayarkan apa yang menjadi kewajibannya kepada Penggugat;

49. Bahwa oleh karena Tergugat secara bersama sama dengan Para Turut Tergugat melaksanakan perbuatan melawan hukum dengan cara menyerobot dan mengambil alih secara paksa hak kepemilikan yang menjadi hak asasi yang melekat, untuk itu maka dipandang perlu agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara dalam perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang isinya memerintahkan Tergugat untuk melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Penggugat sebelum pelaksanaan pekerjaan Sempu – Dukuh Kawung (*Segment* Perumahan Green Serang Madani) sebesar Rp1.396.500.000 (satu miliar tiga ratus sembilan puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) dengan perhitungan harga tanah secara umum di tempat yaitu  $Rp3.500.000 \times 399 \text{ m}^3 = Rp1.396.500.000,00$ ;

#### D. Pentingnya Putusan Provisi

50. Bahwa mengingat Tergugat telah abai terhadap ketentuan atau norma yang seharusnya yaitu meniadakan sesuatu yang seharusnya menjadi hak Penggugat, namun secara sistematis dan pemahaman yang salah, kemudian hak Penggugat dihilangkan secara bersama-sama oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, oleh karenanya segala tindakan Tergugat dan Para Turut tergugat harus dihentikan dan segera membayarkan kewajiban pembayaran sebagai penggantian hak yang seharusnya diberikan kepada Penggugat sehingga tidak merugikan Penggugat;

51. Bahwa oleh karena Tergugat secara bersama sama dengan Para Turut Tergugat melaksanakan perbuatan melawan hukum dengan cara menyerobot dan mengambil alih secara paksa hak kepemilikan yang menjadi hak asasi yang melekat, untuk itu maka dipandang perlu agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan provisi yang isinya memerintahkan

*Halaman 12 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat untuk melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Penggugat sebelum Pelaksanaan Pekerjaan Sempu – Dukuh Kawung (Segment Perumahan Green Serang Madani) sebesar Rp1.396.500.000,00 (satu miliar tiga ratus sembilan puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);

52. Bahwa oleh karenanya, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memimpin persidangan ini menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar denda Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari apabila Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak melaksanakan isi putusan provisi ini;

53. Bahwa permohonan tersebut sudah sesuai sebagaimana yang dijelaskan menurut Prof. Sudikno Mertokusumo yang menjelaskan bahwa permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan dengan adanya bukti alas hak yang sangat kuat dari Penggugat dan dasar hukum dari Tergugat dan Para Turut Tergugat sangat lemah, maka sudah menjadi dasar yang cukup untuk mengabulkan permohonan Penggugat tersebut. Ini sesuai dengan Pasal 180 HIR dan pasal 191 RBg yang menjelaskan:

Pasal 180 HIR yang menyatakan bahwa:

- 1) Biarpun orang membantah keputusan Hakim atau minta banding, Pengadilan boleh memerintahkan supaya keputusan Hakim itu dijalankan dulu, jika ada suatu tanda alas hak yang autentik atau surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti atau jika ada keputusan hukum terlebih dahulu dengan keputusan Hakim yang sudah memperoleh keputusan hukum yang pasti atau jika dikabulkan tuntutan sementara, pula dalam hal perselisihan tentang *bezit*;
- 2) Akan tetapi hal menjalankan keputusan Hakim itu lebih dulu, sekalipun tidak boleh diperluas menjadi penyanderaan;

Pasal 191 RBg yang menyatakan bahwa:

- 1) Pengadilan Negeri dapat memerintahkan pelaksanaan putusannya meskipun ada perlawanan atau banding jika bukti autentik atau surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan

*Halaman 13 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



pembuktian atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai keputusan hukum pasti, begitu juga jika ada tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak *bezit*;

- 2) Pelaksanaan sementara sekali-kali tidak boleh meluas sampai ke soal penyanderaan akan tetapi hal menjalankan keputusan Hakim itu lebih dulu, sekalipun tidak boleh diperluas menjadi penyanderaan;

#### E. Tuntutan Lain

54. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum yang secara tegas dilakukan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat, maka sudah sepatutnya pula Majelis Hakim menghukum Tergugat;
55. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian materiil maupun immateril, oleh karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan aset lahan yang merupakan hak milik Penggugat;
56. Bahwa Penggugat telah melakukan pemadatan, *cut & feel*, pembuatan saluran, gorong-gorong dan utilitas lainnya, sehingga kerugian ini bila dihitung sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
57. Bahwa selain kerugian pokok di atas, Penggugat juga mengalami kerugian immateril lain dengan rincian sebagai berikut:
  - 1) Nama baik Penggugat di tengah masyarakat yang sangat tercoreng akibat perbuatan Tergugat;
  - 2) Timbulnya kebingungan penghuni warga Perumahan Green Serang Madani Cilaku akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat;
58. Bahwa total kerugian immateril yang diderita Penggugat sungguh tidak dapat dihitung dengan angka-angka, namun untuk memudahkan dalam penghitungan dan penetapan besarnya kerugian, yaitu sebesar Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah);
59. Bahwa mengingat Penggugat telah mengalami kerugian yang sangat besar, maka sangatlah patut dan wajar jika pembayaran atas kerugian

Halaman 14 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

materil dan immaterial di atas harus dibayarkan Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng kepada Penggugat selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sejak putusan atas gugatan ini diucapkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

60. Bahwa untuk menghindari Tergugat dan Para Turut Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan, maka sangatlah patut apabila dalam waktu 3 (tiga) hari semenjak putusan ini berkekuatan hukum tetap, menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari untuk secara terus menerus setiap kali Tergugat lalai melaksanakan isi putusan;
61. Bahwa sebagaimana tertuang dalam Pasal 180 ayat (1) HIR "Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintahkan supaya keputusan ini itu dijalankan terlebih dahulu biarpun ada perlawanan atau banding. Jika ada surat yang sah suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuatan hukum pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan";
62. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang tidak dapat dibantah kebenarannya, oleh karena itu sangat beralasan apabila Pengadilan Negeri Serang mengabulkan gugatan Penggugat dan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Berdasarkan hal-hal yang kami uraikan tersebut di atas, maka Penggugat dengan ini mohon dengan segala hormat kepada Pengadilan Negeri Serang c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

- I. Dalam Provisi:
  1. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
  2. Mengabulkan permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya;
  3. Menyatakan tuntutan provisi segera dapat dijalankan terlebih dahulu sebelum ada putusan pokok perkara;
  4. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara

*Halaman 15 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggung renteng untuk membayar denda Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari apabila Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak menjalankan isi dari putusan provisi ini;

ii. Dalam Pokok Perkara:

Maka berdasarkan penjelasan dan dasar hukum yang kami uraikan di atas, maka mohon kepada Yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara pada tingkat ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Serang berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah yang berlokasi di ruas jalan Sempu Dukuh Kawung, seluas 399 m<sup>2</sup>, Perumahan Green Serang Madani, dengan alas hak Sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) Nomor 618/Cilaku, tanggal 21 Februari 2011;
4. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp1.396.500.000,00 (satu miliar tiga ratus sembilan puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) sebagai penggantian hak tanah milik Penggugat;
6. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah) sebagai ganti kerugian Penggugat untuk bangunan sarana, prasarana dan utilitas;
7. Menghukum Tergugat segera membayar kerugian yang diderita Penggugat akibat dari perbuatan Tergugat berupa kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, perlawanan(*verzet*), banding atau upaya hukum lain sesuai dengan Pasal 180 HIR;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 16 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang *c.q.* Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Demikian gugatan ini kami ajukan, atas perhatian Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kami ucapkan banyak terima kasih;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, para pihak masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2022 tentang Mediasi di Pengadilan Secara Elektronik dengan menunjuk Dr. Edward Mission Sihombing, S.H., M.H. (Mediator Non Hakim) pada Pengadilan Negeri Serang sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Januari 202, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban sebagaimana terdapat dalam surat tanggal 13 Februari 2025 pada pokoknya sebagai berikut:

Menanggapi surat gugatan dalam perkara perdata yang diajukan oleh H. Juhaeni Mohamad Ro'is, Lc selaku Direktur Utama PT Pintu Berkah Abadi sebagai Penggugat dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang sebagai Tergugat yang terdaftar dalam Register Perkara Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg., kami yang bertanda tangan di bawah ini untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama, yaitu Amrinif, S.H., Dewi Sumirat Maisah, S.E., Iin Arsina, S.H., Agung Budi Santosa, Ratu Sumiyati, S.H., Taufik Nursanto, S.Tr., Muthiara Ali, Ahmad Fuad Hasan, S.Kom. berdasarkan Surat Kuasa Nomor 93.2/Sku-36.04.MP.02.01/XI/2024, tanggal 4 November 2024, dengan ini menyampaikan jawaban atas gugatan dari Penggugat sebagai berikut:

*Halaman 17 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## I. Dalam Eksepsi

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat yang sifatnya merugikan kepentingan hukum dari Tergugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat dalam perkara ini;

### Gugatan Kurang Pihak

1. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan adalah keberatan dari Penggugat atas Bidang Tanah Nomor 2 berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 618/Cilaku, atas nama PT Pintu Berkah Abadi telah diumumkan pada tanggal 21 Agustus 2023 dalam daftar *nominative* yang telah diumumkan Nomor 1/Peng-28.08/VIII/2023, tanggal 16 Agustus 2023 sebagai fasos fasum yang tidak mendapatkan ganti rugi, dalam pembangunan ruas jalan Sempu – Dukuh Kawung di Kota Serang;
2. Bahwa karena yang dipermasalahkan adalah mengenai status tanah dalam kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung yang diidentifikasi sebagai fasos fasum oleh pelaksana pengadaan tanah untuk kepentingan PUPR Provinsi Banten, maka seharusnya Penggugat menarik pihak-pihak yang berkaitan dengan kepentingan hukum Penggugat dalam perkara *a quo* termasuk Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Serang (Perkim Kota Serang) yang membidangi perumahan dan pemukiman termasuk persoalan sarana dan prasarana serta utilitas;
3. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat juga berulang kali membahas mengenai kerugian Penggugat akibat Pengesahan Rencana Tapak (*Site Plan*) sehubungan dengan status fasos fasum dalam perumahan Green Serang Madani yang dibangun oleh Penggugat sebagai *developer* (*vide* halaman 3 angka 5, 6, 9 dan 11 gugatan). Penggugat mendalilkan akibat pengesahan *site plan* awal tahun 2010 tersebut terjadi pengurangan pembangunan yang rencananya ada 75 unit menjadi 65 unit, adalah pokok persoalan dengan DPMPSTSP sebagai pihak yang berwenang terkait penerbitan *site plan*;
4. Sayangnya, Penggugat sendiri tidak menarik DPMPSTSP selaku lembaga yang menerbitkan dan mengesahkan *site plan* Perumahan Green Madani tersebut, sehingga status dan keabsahan dari

Halaman 18 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg



pendaftaran *site plan* dan pengesahannya dapat dipertanggungjawabkan dan dibuktikan di muka persidangan, untuk memperjelas status *site plan* yang telah terbit dan berlaku saat Penetapan Lokasi Pembangunan Pelebaran Jalan Ruas Sempu – Dukuh Kawung Keputusan Walikota Serang Nomor 620/Kep.368-Huk/2022, tanggal 22 Agustus 2022 telah berlaku. Hal ini tentunya menyebabkan gugatan *a quo* menjadi gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*);

## Gugatan Lewat Waktu

1. Bahwa hasil inventarisasi dan identifikasi yang dilaksanakan oleh Satgas A dan B diumumkan dalam bentuk daftar nominatif, kemudian diumumkan di Kantor Kelurahan/Desa atau nama lain, Kantor Kecamatan dan lokasi pembangunan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari. Dalam hal pihak yang berhak keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi di atas maka, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hasil inventarisasi dan identifikasi diumumkan;
2. Bahwa dalam hal ini Penggugat telah mengajukan keberatan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dan telah disampaikan tanggapan/jawaban dengan surat dari Kepala Kantor Pertanahan kota Serang selaku Ketua Pelaksana pengadaan tanah tanggal 16 Oktober 2023, Nomor AT.02.02/792-36.04/X/2023, dan selanjutnya keberatan dimaksud kepada Pengadilan Negeri Serang seharusnya diajukan dalam 14 (empat belas) hari kalender sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Apabila hari terakhir dari 14 (empat belas) hari tersebut jatuh pada hari libur, maka dihitung pada hari kerja berikutnya.
3. Bahwa memperhatikan tanggal didaftarkannya gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Serang tanggal 28 Desember 2023, maka gugatan ini seharusnya telah lewat waktu dihitung sejak diterbitkannya

Halaman 19 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penolakan pada tanggal 16 Oktober oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah;

Gugatan Kabur (*Obscure Libel*)

1. Bahwa Penggugat sangat tidak cermat dalam menyusun gugatan *a quo*. Dalam *posita* gugatan, Penggugat menyatakan adanya kerugian karena dampak dari perubahan *site plan* (*posita* angka 11 halaman 3 gugatan), tidak menyebutkan perbuatan hukum yang dilakukan oleh masing-masing Penggugat, misalnya peran dan perbuatan Turut Tergugat I (Kepala Dinas Pekerjaan Umum Penataan Ruang Provinsi Banten) dan Turut Tergugat II (Wali Kota Serang) dalam perkara ini, korelasi kedudukan hukum Tergugat dengan Turut Tergugat sangat tidak jelas. Dalam hal ini secara keseluruhan, dalil gugatan Penggugat yang dialamatkan atas tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I keseluruhan adalah perbuatan administrasi selaku Pelaksana Pengadaan Tanah yang tentunya dilakukan atas dasar proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum (pelebaran jalan Sempu – Dukuh Kawung);
2. Begitu pula masing-masing Tergugat dan Turut Tergugat oleh Penggugat tidak menguraikan perbuatan peran, hubungan sebab akibat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat oleh masing-masing Tergugat dan Turut Tergugat;
3. Penggugat dalam *posita* pada angka 29 halaman 6 menyatakan bahwa kemudian Tergugat bersama-sama dengan Tergugat I di tempat Penggugat melakukan pengukuran dan pemetaan untuk keperluan perluasan pembangunan ruas jalan Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok - Sp. Boru), tidak ada Tergugat I dalam perkara ini, yang ada adalah Tergugat, Turut tergugat I dan Turut tergugat II (Para Turut Tergugat), maka jelas gugatan Penggugat adalah gugatan yang sangat kabur. Sebagai contoh, *posita* gugatan Penggugat nomor 9 dan 10, apakah perbuatan menolak tersebut sebagai perbuatan melawan hukum selanjutnya disebut perbuatan melawan hukum? Bukannya harusnya masuk Keberatan sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021, dan tidak disebutkan yang mana perbuatan melawan hukum? Apakah dalam *posita* 9, Ketua Pelaksana menolak keberatan yang

Halaman 20 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan disebut perbuatan melawan hukum? Karena pada *posita* ke-10 langsung mengklaim "bahwa atas terjadinya perbuatan melawan hukum Tergugat, Penggugat sangat dirugikan", sedangkan yang menerbitkan keputusan penolakan adalah Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Sangat jelas bahwa antara *posita* dan *petitum* Penggugat tidak sinkron dan rancu;

4. Bahwa bentuk gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum, sementara dalam tuntutan ganti rugi secara khusus diatur mengenai keberatan sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 yang mengubah Peraturan Mahkamah Agung nomor 3 Tahun 2016, sehingga bentuk gugatan *a quo* tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
5. Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum pada pokoknya adalah gugatan yang diajukan ke Pengadilan Negeri untuk membuktikan adanya suatu perbuatan secara jelas yang dilakukan Tergugat secara melawan hukum dan harus dapat dibuktikan adanya kerugian yang timbul dari perbuatan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata;
6. Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum setidaknya tidaknya menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, perbuatan apa yang dilakukan yang menjadi sebab terjadinya suatu kerugian yang nyata dan tidak *imaginer*, sedangkan Penggugat tidak menguraikan perbuatan apa yang dilakukan oleh siapa (peran Tergugat maupun Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II), bagaimana melakukan perbuatan itu yang menjadi sebab dan berakibat pada kerugian yang diderita, seberapa besar kerugian yang diderita pun tidak disebutkan dalam gugatannya, sehingga gugatan ini menjadi gugatan yang *imaginer*, gugatan yang kabur;
7. Bahwa gugatan ini menjadi gugatan yang kabur termasuk karena uraian *posita* gugatan Penggugat yang tidak sinkron dengan *petitum* yang dimintakan. Penggugat dalam *positanya* tidak menguraikan peristiwa secara jelas dan kemudian tiba-tiba dan *petitum* meminta untuk Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan

Halaman 21 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg



hukum. Tergugat yang dimanakah yang dimaksudkan? Dan apa perbuatannya, tidak disebutkan dalam *posita* gugatan hubungan sebab akibat dan tidak ada korelasi antara *posita* gugatan dengan *petitum* yang dimohon, sehingga gugatan ini sangat patut untuk dinyatakan sebagai gugatan yang kabur. Untuk itu, mohon Majelis Hakim agar memutus perkara ini tidak dapat diterima karena gugatan kabur;

## II. Tentang Provisi

1. Bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak berdasar menurut hukum, sebab tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat adalah meminta kepada Majelis Hakim untuk "Memerintahkan Tergugat membayar kepada Penggugat sebelum pelaksanaan Pekerjaan Sempu – Dukuh Kawung (segmen Perumahan Green Serang Madani) sebesar Rp1.396.500.000,00 (satu miliar tiga ratus sembilan puluh enam juta lima ratus ribu rupiah). Tuntutan provisi ini adalah tuntutan yang tidak dapat diterima;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR dan 191 HIR, tuntutan provisi adalah permintaan untuk menetapkan suatu tindakan sementara bagi kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan terhadap kerugian yang tidak dapat dipulihkan, tuntutan yang mana adalah bersifat penghentian kegiatan, bukannya tuntutan ganti rugi yang menjadi pokok sengketa *a quo* yang harus diperiksa terlebih dahulu status objek yang disengketakan dalam pembuktian dan kedudukan hukum para pihak. Contoh, putusan yang berisi perintah agar salah satu pihak menghentikan sementara pembangunan di atas tanah objek sengketa;
3. Tuntutan ganti rugi Penggugat dalam provisi sudah jelas sangat tidak memenuhi kualifikasi untuk diterima Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena tuntutan yang diajukan adalah pokok sengketa untuk permintaan pembayaran, bukan merupakan suatu tindakan sementara untuk kepentingannya, melainkan permintaan pembayaran yang merupakan tujuan dari pengajuan gugatan ini;
4. Pelaksanaan pembangunan pelebaran jalan adalah dilaksanakan untuk kepentingan umum, Majelis Hakim tentunya dapat mempertimbangkan kepentingan publik yang menjadi terhambat

Halaman 22 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg



akibat penundaan pengerjaan segmen Perumahan Green Serang Madani, tidak terbantahkan terjadinya macet, resiko kecelakaan dan kerugian yang dapat dihitung dengan uang akibat terganggunya mobilisasi seluruh kegiatan yang memerlukan kelancaran jalan dan penyelesaian segera pembangunan pelebaran jalan utama (provinsi) di Kota Serang yang merupakan objek perkara *a quo*;

5. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon Majelis Hakim untuk menolak permohonan provisi dari Penggugat, mengingat urgensi dan kepentingan permohonan tersebut tidak termasuk dalam kerugian yang tidak dapat dipulihkan. Lagi pula, penggunaan tanahnya tidak terdapat bangunan, melainkan lahan parkir, sehingga tidak diperlukan tindakan sementara, baik berupa penundaan pembangunan, apalagi pembayaran sejumlah uang yang dapat berpotensi menyebabkan kerugian negara.

### III. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan dari Penggugat, kecuali hal-hal yang sudah diakui dan menguntungkan bagi kepentingan hukum Tergugat;
2. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan adalah keberatan dari Penggugat atas bidang tanah Nomor 2 dikenal sebagai Perumahan Green Serang Madani berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 618/Cilaku, atas nama PT Pintu Berkah Abadi dalam daftar nominatif telah diumumkan sebagaimana Pengumuman Nomor 1/Peng-28.08/VIII/2023, tanggal 16 Agustus 2023 sebagai fasos fasum yang tidak mendapatkan ganti rugi atas tanah yang terkena Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung di Kota Serang, yang diklaim oleh Penggugat bukan merupakan tanah yang termasuk dalam fasos fasum, karena telah dilakukan pengesahan atas revisi *site plan* Perumahan Green Serang Madani;
3. Bahwa dalam *posita* gugatannya angka 37 sampai dengan 40 halaman 8, Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena secara sepihak dan salah memaknai Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Pemukiman di Daerah. Menurut Penggugat, adanya kesalahan

*Halaman 23 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- penafsiran tersebut menyebabkan bidang tanah milik Penggugat ditetapkan sebagai fasos fasum yang tidak diberikan nilai penggantian, padahal ini menjadi kerugian bagi Penggugat;
4. Perlu Tergugat tegaskan bahwa Penggugat telah keliru dalam dalil gugatannya, sebab Tergugat nyatanya tidak sekadar mendasarkan pelaksanaan pengadaan tanah *in casu* dengan ketentuan Permendagri Nomor 9 Tahun 2009. Pembangunan Ruas jalan Sempu – Dukuh Kawung yang dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 dan memperhatikan ketentuan sektoral lainnya. Keterbatasan pemahaman dari Penggugat mengenai ketentuan yang berlaku dapat menimbulkan kesalahpahaman sehingga persoalan ini menjadi berlanjut;
  5. Bahwa dengan tegas Tergugat menyatakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat kepada Tergugat dalam melaksanakan pembangunan pelebaran jalan khususnya terhadap bidang adalah sama sekali tidak terpenuhi unsur-unsurnya, sebab Kegiatan Pengadaan Tanah Pelebaran Jalan Sempu – Dukuh Kawung ini adalah secara keseluruhan adalah perbuatan administrasi yang mekanismenya telah diatur dengan ketentuan perundang-undangan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Untuk itu perlu Tergugat jelaskan prosedur dan mekanismenya selanjutnya;
  6. Bahwa bidang tanah yang dipermasalahkan adalah termasuk tanah yang terkena Rencana Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung berdasarkan Keputusan Walikota Serang Nomor 620/Kep.368-Huk/2022, tanggal 22 Agustus 2022 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung yang dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021;
  7. Bahwa setelah Penetapan/Penunjukan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang sesuai Surat Keputusan Nomor 42/SK-36.AT.02.02/II/2023, tanggal 13 Februari 2023, Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang membentuk Pelaksana

*Halaman 24 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadaan Tanah (P2T) sesuai Surat Keputusan Nomor 69/SK-36.500.AT.02.02/II/2023, tanggal 21 Februari 2023 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – SP. Boru) dan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membentuk Satgas Pelaksana Pengadaan Tanah, meliputi:

- Satgas A (membidangi pengumpulan data fisik objek pengadaan tanah);
  - Satgas B (membidangi pengumpulan data yuridis objek pengadaan tanah);
8. Bahwa kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah meliputi:
- Penyiapan pelaksanaan;
  - Inventarisasi dan identifikasi;
  - Penetapan Penilai;
  - Musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian;
  - Pemberian ganti kerugian;
  - Penitipan ganti kerugian (dalam keadaan tertentu);
  - Pelepasan hak atas tanah objek pengadaan tanah;
  - Pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan objek pengadaan tanah;
  - Pendokumentasian data pelaksanaan pengadaan tanah;
9. Bahwa Tergugat telah menerima pemberitahuan dari Kelurahan pada tanggal 25 Mei 2023 sebagaimana angka 13 halaman 4 *posita* gugatan Penggugat adalah salah satu tahapan untuk Satgas A dan B dapat bekerja melaksanakan inventarisasi dan identifikasi tanah yang terkena untuk dapat mengidentifikasi bidang baik data fisik maupun data yuridis mengenai siapa pihak yang berhak atas tanah-tanah yang terkena dan hasilnya adalah sebagaimana dalam Pengumuman Nomor 1/Peng-28.08/VIII/2023, tanggal 21 Agustus 2023 yang telah disampaikan kepada pihak berhak;
10. Bahwa setelah dilakukan inventarisasi oleh Satgas A dan B mengenai data fisik dan data yuridis tanah-tanah yang terkena Pembangunan ruas jalan Sempu-Dukuh Kawung termasuk salah satu diantaranya adalah Bidang tanah Nomor 2 diuraikan dalam Daftar Nominatif yang diumumkan sebagai Bidang Tanah Nomor 2 Fasos Fasum

*Halaman 25 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan Green Serang Madani (PT Pintu Berkah Abadi) dengan luas 399 m<sup>2</sup>;

11. Bahwa Penetapan status Bidang Tanah Nomor 2 tersebut tidak dilakukan begitu saja tanpa pertimbangan, tentunya dengan memperhatikan *site plan* Perumahan Green Serang Madani Nomor 601/466/Bpp/2010, tanggal 7 September 2010 dan hal ini bersesuaian dengan penggunaan tanah secara faktual atas lokasi Bidang Tanah Nomor 2, sangat rasional dan masuk akal ditetapkan sebagai fasos fasum dengan penggunaan tanah berupa taman depan/jalan masuk ke perumahan Green Serang Madani Cilaku yang mana perumahan ini adalah perumahan yang secara keseluruhan telah terbangun;
12. Bahwa mengenai dalil Penggugat pada angka 5, 6 dan 11 halaman 3, adalah mengenai *site plan* awal tahun 2010 dan adanya pengurangan pembangunan dari 75 unit menjadi 65 unit adalah hal-hal yang menunjukkan di luar kewenangan Tergugat;
13. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman *juncto* Pasal 23 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman berbunyi: "Prasarana, sarana dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan";
14. Bahwa berdasarkan ketentuan dimaksud, ada kewajiban dari pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas umum termasuk tanah berupa taman maupun jalan masuk perumahan objek sengketa *a quo* kepada Pemerintah Daerah setempat, namun hal ini belum dilakukan oleh pengembang, bahkan mengenai penyerahan yang belum dilaksanakan oleh pengembang, terdapat wewenang Pemerintah Daerah setempat sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah *juncto* Pasal 20 ayat (1) dan Pasal 21 Peraturan Daerah Kota

Halaman 26 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Serang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Perumahan Serta Permukiman Dari Pengembang Kepada Pemerintah;

15. Bahwa dari angka 25 huruf c halaman 6 *posita* gugatan, Penggugat menyebutkan bahwa tanggal 20 Juli 2023, terbit revisi *site plan* dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Serang. Adanya perubahan ini menjadikan Penggugat merasa sebagai seharusnya adalah pihak yang berhak/pemilik yang berhak mendapat ganti rugi atas Tanah Bidang Nomor 2;
16. Bahwa perubahan *site plan* dimaksud terjadi setelah Penetapan Lokasi ditetapkan dalam Keputusan Walikota Serang Nomor 620/Kep.368-Huk/2022, tanggal 22 Agustus 2022. Dalam kesempatan ini, kami sampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan ruas jalan Sempu – Dukuh Kawung dilaksanakan berdasarkan ketentuan perundang-undangan dalam Pasal 27 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum bahwa, "Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan." Berdasarkan ketentuan ini, maka status tanah pada suatu lokasi yang telah ditetapkan terkena pengadaan tanah seharusnya tidak dilakukan perubahan, sehingga revisi *site plan* yang terbit pada tanggal 20 Juli 2023 adalah suatu yang tidak sah, karena dilakukan bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan dan sepatutnya untuk ditinjau kembali;
17. Bahwa Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung pada tanggal 22 Agustus 2022 dan berlaku selama 2 tahun sebagaimana diatur dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, "Penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (6) atau Pasal 22 ayat (1) diberikan dalam waktu 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 1 (satu) tahun," maka penerbitan surat revisi

Halaman 27 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/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)



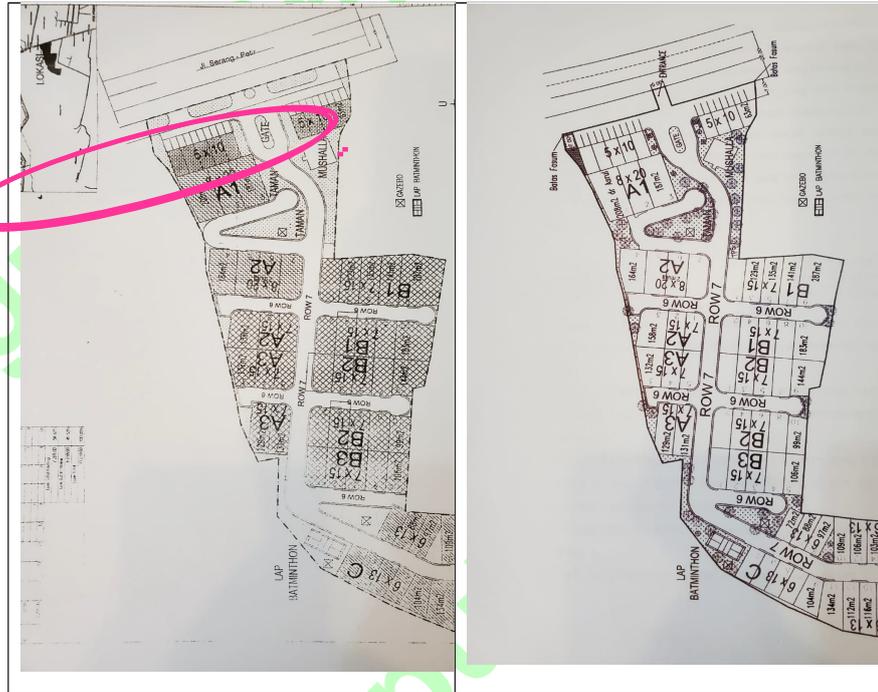
site plan PT Green Serang Madani adalah dalam masa penetapan lokasi pembangunan jalan, sehingga revisi site plan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undang, sebab lokasi tanah yang sudah ditetapkan dalam suatu kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum seharusnya tidak dilakukan perubahan status (freeze);

- 18. Bahwa Surat Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kota Serang tanggal 20 Juli 2023 Nomor 600/232/DPMPTSP/2023, perihal Pengesahan Revisi Rencana Tapak (Site Plan) Pembangunan Green Serang Madani yang dilakukan di dalam masa Penetapan Lokasi Pembangunan Pelebaran Jalan Sempu – Dukuh Kawung atas bidang tanah yang terkena rencana Pembangunan, hal ini sangat jelas perubahan site plan dimaksud hanya mengurangi komposisi penggunaan tanah sarana prasarana & ruang terbuka dari site plan awal perumahan yang disahkan dengan Surat Bappeda Kota Serang tanggal 7 September 2010 Nomor 601/466/Bapp/2010 (saat ini fungsi perizinan pembangunan rencana tapak atau site plan adalah DPMPTSP). Untuk mempermudah pemahaman, kami sajikan dalam bentuk tabel:

Table with 2 main sections. Section 1: Surat Bappeda Kota Serang tanggal 7 September 2010, Nomor 601/466/Bapp/2010 tentang Pengesahan Rencana Tapak (Site Plan). Section 2: Surat Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kota Serang tanggal 20 Juli 2023 Nomor 600/232/DPMPTSP/2023 perihal pengesahan Revisi Rencana Tapak (Site Plan). Both sections contain a table with 4 columns: Item, Description, Area (m²), and Percentage.

Dalam gambar:

Table with 2 columns: Semula, Menjadi



19. Bahwa jelas yang dilakukan perubahan adalah lahan sarana prasarana dan utilitas (fasos fasum) saja yang mengalami perubahan pengurangan yang awal mula luasnya adalah 13.219,00 m<sup>2</sup> menjadi 12.631,00 m<sup>2</sup>. Begitu pula dengan gambar perubahan *site plan*, sangat jelas bagian yang dikurangi dari *site plan* perumahan adalah tanah yang terkena pembangunan pelebaran jalan Sempu – Dukuh Kawung yang semula adalah fasos fasum/ taman depan perumahan;
20. Perlu kami klarifikasi mengenai *posita* ke-15 gugatan Penggugat adalah informasi yang keliru "Bahwa pada tanggal 16 Agustus 2023, Penggugat memperoleh informasi dari Turut Tergugat I bahwa telah terbit *draft* Penetapan Lokasi tertanggal 16 Agustus 2023 Nomor 1/PENG-28.08/VIII/2023 yang menyatakan lahan milik PT Pintu Berkah Abadi masuk ke dalam fasos fasum tidak mendapatkan ganti rugi atas pembangunan tersebut". Yang kami garis bawahi adalah *draft* penetapan lokasi. Dalam hal ini kembali kami sampaikan penetapan lokasi untuk kegiatan pelebaran jalan ini adalah berdasarkan Keputusan Walikota Serang Nomor 620/Kep.368-Huk/2022, tanggal 22 Agustus 2022 tentang Penetapan Lokasi untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung;

Halaman 29 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa kegiatan pelaksanaan yang dilakukan di tanggal 15 Agustus 2023 adalah pengumuman hasil inventarisasi mengenai bidang-bidang tanah dan berdasarkan ketentuan Perma 2 Tahun 2022 setelah diumumkan tersebut diberi kesempatan selama 14 hari untuk mengajukan Keberatan, dan khusus terhadap Bidang Nomor 2 hasil inventarisasi Satgas telah menyatakan tanah tersebut adalah fasos fasum sehingga tidak mendapatkan ganti rugi;
22. Bahwa *posita* Penggugat menyatakan pada *posita* angka 41 sampai dengan 43 mengenai perbuatan melawan hukum yang didalilkan dilakukan Tergugat pada hakikatnya Penggugat tidak dapat menguraikan perbuatan Tergugat mana yang disebut sebagai perbuatan yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1635 KUH Perdata, terlebih tanah yang diklaim adalah fasos fasum, yang mana Penggugat tidak berhak untuk memperoleh ganti kerugian atas tanah tersebut yang merupakan jalan masuk perumahan yang sudah selesai terbangun, sehingga tidak ada urgensi untuk melakukan perubahan *site plan*, apalagi atas tanah yang sudah ditetapkan dalam Penetapan Lokasi (Penlok) Keputusan Walikota Serang Nomor 620/Kep.368-Huk/2022, tanggal 22 Agustus 2022 terkena pelebaran jalan;
23. Bahwa tanah yang berupa fasum atau milik pemerintah tidak diberikan ganti rugi sesuai ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 (1) Pelepasan objek pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) dan ayat (2) tidak diberikan ganti kerugian, kecuali objek pengadaan tanah yang dipergunakan sesuai dengan tugas dan fungsi pemerintahan;
24. Bahwa pembayaran tanah yang menjadi bagian fasos fasum berpotensi merugikan keuangan negara, sebab seharusnya bidang tanah yang sejak awal sudah ditetapkan dalam *site plan* suatu perumahan sebagai fasos fasum adalah kewajiban pengembang untuk menyerahkan kepada Pemerintah sejak setelah dibangunnya, namun kenyataannya, bidang tanah objek permasalahan yang merupakan bagian sarana dan utilitas perumahan yang sudah terbangun habis sampai dengan ditetapkannya lokasi tanah terkena

Halaman 30 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelebaran jalan tidak dilakukan penyerahan oleh pihak pengembang, justru pihak pengembang meminta perubahan *site plan* agar bidang tanahnya nomor 2 yang semula sudah dipergunakan sebagai sarana umum sesuai *site plan* awal, diminta perubahan *site plan* untuk dijadikan lahan komersil agar dapat memperoleh ganti kerugian. Perlu dicatat bahwa besaran sarana, prasarana dan utilitas (fasos fasum) akan sangat mempengaruhi nilai komersial suatu perumahan, misalnya perumahan yang memiliki sarana dan prasarana utilitas yang banyak tentunya nilai jualnya akan lebih tinggi dibanding yang hanya sedikit. Dari sini pengembang tentunya sudah memperoleh keuntungan atas penjualan lahan komersial dari perumahan dimaksud. Seharusnya tanah yang menjadi bagian sarana umum segera diserahkan kepada Pemerintah yang merupakan kewajiban Pemohon.

Demikian Jawaban Tergugat dalam perkara Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg., mohon perkenan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menjatuhkan:

1. Menolak permohonan provisi Penggugat;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menerima eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I memberikan jawaban sebagaimana terdapat dalam surat tanggal 12 Februari 2025 pada pokoknya sebagai berikut:

Sebelum Turut Tergugat I menanggapi lebih lanjut gugatan Penggugat, terlebih dahulu Turut Tergugat I menyatakan hal-hal sebagai berikut:

- a. Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 21 Oktober 2024 Nomor Perkara 176/Pdt.G/2024/PN Srg., yang diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Serang, kecuali yang diakui secara tegas dan nyata untuk kepentingan Turut Tergugat I;

*Halaman 31 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/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

- b. Segala hal apa yang tidak ditanggapi oleh Turut Tergugat I, hal tersebut bukan berarti diakui kebenarannya, akan tetapi semata-mata karena Turut Tergugat I menganggap bahwa dalil-dalil dari Penggugat tersebut sama sekali tidak relevan terhadap perkara *a quo*;

## A. Dalam Eksepsi

Penggugat Keliru Atau Tidak Tepat Dalam Mendudukan Atau Memosisikan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Provinsi Banten Sebagai Turut Tergugat I Dalam Perkara *A Quo*

1. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada halaman 5 angka 32 menyatakan, "...Tergugat bersama-sama dengan Turut tergugat I dan Turut Tergugat II secara melawan hukum telah mengambil alih paksa aset tanah dengan membuat dalih terhadap tanah tersebut merupakan lahan fasos/fasum, padahal jelas tanah tersebut berada di bawah kepemilikan Penggugat" serta pada halaman 13 Dalam Provisi angka 1 dan Dalam Pokok Perkara angka 4 menyatakan bahwa, "... Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum";
2. Bahwa atas dalil Penggugat tersebut, Turut Tergugat I tegaskan bahwa kedudukan Turut Tergugat dalam praktek tidak dapat dihukum untuk melakukan sesuatu perbuatan selain dari pada tunduk dan taat pada putusan;
3. Bahwa Turut Tergugat I tidak dapat diikutsertakan sebagai pihak yang ikut bertanggung jawab untuk melaksanakan pembayaran kepada Penggugat sebagai *petitum* gugatan Penggugat angka 5, 6 dan 7 karena Turut Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat;
4. Bahwa untuk menjadikan Turut Tergugat I ikut dihukum bertanggungjawab untuk bersama-sama Tergugat secara tanggung renteng, maka Turut Tergugat I seharusnya didudukan atau diposisikan sebagai Tergugat bukan sebagai Turut Tergugat;
5. Bahwa cukup beralasan hukum apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## B. Dalam Pokok Perkara

Bahwa Turut Tergugat I menyatakan secara tegas bahwa dalil-dalil yang

*Halaman 32 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disampaikan dalam eksepsi adalah merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya Turut Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan *a quo* Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I sebagai berikut:

Proses Pengadaan Tanah Atas Tanah Objek Perkara Telah Sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku

1. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya pada pokoknya mempermasalahkan dan berkeberatan atas pengadaan tanah untuk Pembangunan Kawasan Penunjang Pusat Pemerintahan Kota Serang;
2. Bahwa Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Ruas Sempu – Dukuh Kawung (segmen Cipocok – Sp. Boru) dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang yang kemudian membentuk Tim Pelaksana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
3. Bahwa dalam proses pengadaan tanah tersebut telah dilakukan musyawarah atau konsultasi publik terkait penetapan bentuk ganti kerugian sekaligus penyampaian hasil penilaian bidang per bidang sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Turut Tergugat I Dengan Tegas Menyatakan Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

1. Bahwa sebagaimana pendapat Dr. Munir Fuady S.H., M.H., LL.M. dalam bukunya *Konsep Hukum Perdata* hal. 254 menyatakan perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- Adanya suatu perbuatan;
- Perbuatan tersebut melawan hukum;
- Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- Adanya kerugian bagi korban; dan
- Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian.

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi, maka perbuatan tersebut tidak dapat

*Halaman 33 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



dikatakan perbuatan melawan hukum, sehingga disyaratkan dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut;

2. Berdasarkan atas unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut, maka dalam perkara *a quo* perlu dibuktikan terlebih dahulu apakah perbuatan Turut Tergugat I memenuhi unsur-unsur melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut:

- a. Unsur Perbuatan

Bahwa Turut Tergugat I merupakan Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana surat Nomor 593/389-DPUPR/2022, tanggal 1 Agustus 2022, perihal Permohonan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Ruas Sempu – Dukuh Kawung (segmen Cipocok – Sp. Boru);

- b. Unsur Melawan Hukum

- 1) Bahwa Turut Tergugat I tidak pernah meminta kepada Penggugat untuk mengubah atau melakukan revisi *site plan* sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 3 angka 8;
- 2) Bahwa Turut Tergugat I sebelum mengajukan surat permohonan penetapan lokasi pengadaan tanah, telah melakukan beberapa kali sosialisasi atau konsultasi publik kepada masyarakat terdampak pembangunan atau pelebaran jalan Sempu – Dukuh Kawung (segmen Cipocok – Sp. Boru);
- 3) bahwa atas dasar tersebut, tidak ada satu pun perbuatan Turut Tergugat I yang melawan hukum karena semua tahapan telah dilakukan sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan;

- c. Unsur adanya kesalahan

Bahwa Turut Tergugat I mengajukan permohonan penetapan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Ruas Sempu – Dukuh Kawung (segmen Cipocok – Sp. Boru) berdasarkan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) Tahun 2020, sehingga tidak ada kesalahan yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I karena hal tersebut telah sesuai sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan;

- d. Unsur adanya kerugian yang diderita

*Halaman 34 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tidak ada kausalitas antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, karena Turut Tergugat I hanya sebatas mempunyai kewenangan untuk mengajukan permohonan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Ruas Sempu – Dukuh Kawung (segmen Cipocok – Sp. Boru) sebagai instansi yang memerlukan tanah, sehingga apabila ada kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh Penggugat, bukanlah kerugian yang timbul akibat perbuatan Turut Tergugat I, sehingga Turut Tergugat I tidak dapat diikutsertakan sebagai pihak yang ikut bertanggung jawab untuk melaksanakan pembayaran kepada Penggugat sebagai *petitum* gugatan Penggugat angka 5, 6 dan 7, karena Turut Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat;

e. Unsur adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan:

- 1) Bahwa salah satu unsur dari perbuatan melawan hukum sebagaimana di atas adalah "kausalitas", selanjutnya berdasarkan Prof. Rosa Agustina di dalam bukunya yang berjudul *Perbuatan Melawan Hukum* halaman 36, dijelaskan bahwa untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum haruslah dipenuhi beberapa unsur, di mana salah satunya adalah kausalitas;
- 2) Bahwa di dalam teori perbuatan melawan hukum, unsur kausalitas diartikan sebagai suatu hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang diderita. Pada unsur kausalitas, kerugian yang diderita oleh korban haruslah benar-benar sebagai akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh pelaku dan bukan dari perbuatan lain serta perhitungan kerugian yang dialami Penggugat tidak dijelaskan secara rinci, hal tersebut sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 219/1970 Perd/PTB, tanggal 18 Maret 1970 menyatakan, "Apabila jumlah kerugian yang diderita tidak dapat dibuktikan dengan jelas, maka permohonan atas ganti rugi harus ditolak";

Dari uraian tersebut di atas jelas bahwa Turut Tergugat I tidak melakukan

*Halaman 35 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, karena permohonan penetapan lokasi telah sesuai peraturan perundang-undangan dan tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata serta kedudukan Turut Tergugat dalam praktik tidak dapat dihukum untuk melakukan sesuatu perbuatan selain dari pada tunduk dan taat pada putusan, sehingga cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat;

Bahwa terkait dalil-dalil Penggugat mengenai tuntutan provisi pada halaman 10 angka 50 sampai angka 53 harusnya dinyatakan tidak dapat diterima, karena hal tersebut tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR *juncto* Pasal 191 ayat (1) RGB *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);

Bahwa berdasarkan uraian yang Turut Tergugat I sampaikan baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara yang telah senyata-nyata membantah dengan utuh dalil-dalil Penggugat berdasarkan hukum, bersama ini Turut Tergugat I memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

A. Dalam Provisi

- Menolak permohonan provisi Penggugat;

B. Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

C. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Turut Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut

*Halaman 36 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/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

Tergugat II memberikan jawaban sebagaimana terdapat dalam surat tanggal 19 Februari 2025 pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil dan alasan yang telah dikemukakan oleh Penggugat di dalam gugatannya, kecuali apa yang diakui kebenarannya menurut hukum;
2. Bahwa perlu Turut Tergugat II sampaikan dalam hal ini Penggugat atas rencana pengelolaan lahan yang terletak di Desa/Kelurahan Cilaku, Kecamatan Curug, Kota Serang untuk Perumahan Green Serang Madani atas nama PT Pintu Berkah Abadi Developer Property untuk pengajuan pengesahan rencana tapak (*site plan*) dalam hal ini telah memperoleh izin lokasi melalui Badan Pelayanan Terpadu dan Penanaman Modal (BPTPM) Kota Serang pada tanggal 23 Agustus 2010 dengan Nomor 761/NU/3706-BPTPM/2010;
3. Bahwa Turut Tergugat II Perlu sampaikan dalam hal ini Penggugat selaku Direktur PT Pintu Berkah Abadi telah mengirimkan surat tertanggal 17 Juli 2023 Nomor 586/Adm-legal/PBA/VII/2023, perihal Revisi dan Pengesahan Luas Lahan Terpakai, Fasus dan Tanah Milik Developer Pada *Site Plan* Perumahan Green Serang Madani Cilaku kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Serang, maka terhadap Surat Permohonan oleh Penggugat selaku Direktur PT Pintu Berkah Abadi. Menanggapi hal tersebut, Pemerintah Kota Serang melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Serang mengacu dengan berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) Kota Serang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Rencana Tata ruang Wilayah (RTRW) Kota Serang Tahun 2020 – 2040 dan Peraturan Walikota Serang Nomor 8 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Wali Kota Serang Nomor 76 Tahun 2021 tentang Pendelegasian Wewenang Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko dan Non Perizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Serang;
4. Bahwa Turut Tergugat II setelah mempelajari secara cermat dalam gugatannya Penggugat dan telah memeriksa data-data kembali terkait fasos dan fasum dengan sampai saat ini Pemerintah Kota Serang belum menerima penyerahan atas lahan fasos dan fasum Perumahan Green

*Halaman 37 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Serang Madani atas nama PT Pintu Berkah Abadi Developer Property, maka dalam hal ini Pemerintah Kota Serang melalui Badan Pelayanan Terpadu dan Penanaman Modal (BPTPM) Kota Serang yang telah mengeluarkan izin lokasi untuk Perumahan Green Serang Madani atas nama PT Pintu Berkah Abadi Developer Property sudah menjalankan serta melakukan tindakan prosedur administrasi berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Oleh karenanya, dalil yang dituduhkan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat II atas tuduhan perbuatan melawan hukum tidak jelas serta tidak sesuai dengan fakta yang ada, maka sudah beralasan hukum apabila Majelis yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat dan atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Bahwa berdasarkan uraian jawaban tersebut di atas, maka dengan ini Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan dalil jawaban Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui kebenarannya menurut hukum atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menyatakan bahwa Turut Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

Demikian jawaban ini kami sampaikan, dan atas terkabulnya permohonan kami di atas, kami ucapkan terima kasih;

Menimbang bahwa terhadap jawaban Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut, Penggugat memberikan replik sebagaimana terdapat dalam surat tanggal 5 Maret 2025 sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang dianggap tersalin dalam uraian putusan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan dalam uraian putusan ini;

*Halaman 38 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap replik Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing memberikan duplik sebagaimana terdapat dalam surat masing-masing tanggal 12 Maret 2025 sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang dianggap tersalin dalam uraian putusan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan dalam uraian putusan ini;

Menimbang bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

- Bukti P.1 (sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Pintu Berkah Abadi Nomor 07, tanggal 21 Mei 2010;
- Bukti P.2 (sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU.42483.AH.01.01.Tahun 2010 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan tanggal 30 Agustus 2010 yang mengesahkan badan hukum PT Pintu Berkah Abadi, berkedudukan di Serang, Kota Serang karena telah sesuai dengan Data Isian Akta Notaris Model I yang disimpan di dalam *database* Sistem Administrasi Badan Hukum dan Salinan Akta Nomor 07, tanggal 21 Mei 2010 yang dibuat oleh Notaris Achmad Jaelani, S.H., M.Hum. berkedudukan di Kotamadya Serang;
- Bukti P.3 (sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Sertifikat HGB Nomor 0618/Desa Cilaku, Gambar Situasi tanggal 25 April 1987, Nomor 556, luas 6.452 m<sup>2</sup>, diterbitkan tanggal 25 April 1987, atas nama PT Pintu Berkah Abadi dengan Akta Jual Beli Nomor 20/2011, tanggal 21 Februari 2011;
- Bukti P.4 (tidak dapat diperlihatkan aslinya namun telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Keputusan Walikota Serang Nomor 761/NU/3706–BTPM/2010 tentang Izin Lokasi Pembangunan Perumahan di Kampung Pamupukan Desa Cilaku Kecamatan Curug Kota Serang atas nama PT Pintu Berkah Abadi di Lingkungan Pabuaran Baru, RT 04, RW 04, Kelurahan Unyur, Kecamatan Serang, Kota Serang, seluas ± 13.219 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Kampung Pamupukan, Desa Cilaku, Kecamatan Curug, Kota Serang dengan lampiran berupa Peta Situasi Lokasi Yang Dimohon Sesuai Hasil Penelitian Lapangan;

*Halaman 39 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/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

- Bukti P.5 (tidak dapat diperlihatkan aslinya namun telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Surat tanggal 7 September 2010 yang diterbitkan oleh Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Serang Nomor 601/466/Bapp/2010, perihal pengesahan rencana tapak (*site plan*) Perumahan Green Serang Abadi dengan komposisi penggunaan tanah sebagai berikut:  
Bangunan = 7.201 m<sup>2</sup> (54,47 %);  
Sarana, prasarana dan ruang terbuka = 6.018 m<sup>2</sup> (45.53 %)  
Luas lahan = 13.219 m<sup>2</sup> (100 %)
- Bukti P.6 (sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Surat tanggal 20 Juli 2023 Nomor 600/232/DPMPTSP/2023, perihal pengesahan revisi rencana tapak (*site plan*) pembangunan Green Serang Madani yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kota Serang dengan komposisi penggunaan tanah sebagai berikut:  
Bangunan = 7.201 m<sup>2</sup> (57,01 %)  
Prasarana, sarana dan utilitas = 5.430 m<sup>2</sup> (42,99 %)  
Luas lahan = 12.631 m<sup>2</sup> (100 %)
- Bukti P.7 (tidak dapat diperlihatkan aslinya namun telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Serang Tahun 2010 – 2030;
- Bukti P.8 (tidak dapat diperlihatkan aslinya namun telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Keputusan Walikota Serang Nomor 620/Kep.368-Huk/2022, tanggal 22 Agustus 2022 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – Sp. Boru) seluas 29.952 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Cipocok Jaya, Kelurahan Banjarsari, Kelurahan Cilaku, Kecamatan Cipocok Jaya dan Kecamatan Curug, Kota Serang yang berlaku untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk paling lama 1 (satu) tahun;
- Bukti P.9 (tidak dapat diperlihatkan aslinya namun telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Surat Nomor 597/Adm-legal/PBA/VIII/2023, tanggal 28 Agustus 2023 dari PT Pintu Berkah Abadi yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang (Ketua Pelaksana

*Halaman 40 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadaan Tanah) Ruas Sempu – Dukuh Kawung c.c. Walikota Serang, perihal keberatan terhadap hasil putusan fasum dan fasos terhadap Perumahan Green Serang Madani Cilaku (PT Pintu Berkah Abadi) dengan alasan:

1. Tanah tersebut masih berstatus sebagai tanah milik PT Pintu Berkah Abadi berdasarkan sertifikat HGB Nomor 618/Cilaku;
2. Belum menjadi aset fasum dan fasos pada Pemerintah Kota Serang;
3. Dalam perizinan awal perencanaan *site plan*, kami diperintahkan untuk mundur sesuai dengan garis sempadan jalan dan garis sempadan bangunan yang diperuntukan untuk pelebaran jalan;
4. Dampaknya dalam *site plan* awal yang berjumlah 75 unit berkurang menjadi 65 unit, sehingga akibat dari perubahan tersebut, kami dirugikan akibat berkurangnya unit sejumlah 10 unit;
5. Garis sempadan jalan dan garis sempadan bangunan yang dimaksud, dalam pengesahannya termasuk ke dalam fasum dan fasos, sehingga rasio fasumnya berjumlah 45,53% sesuai dengan Keputusan Bappeda Kota Serang tertanggal 7 September 2010 dengan Nomor 601/466/Bapp/2010 terkait pengesahan rencana tapak (*site plan*) Perumahan Green Serang Madani;
6. Ketika proses pembebasan lahan berlangsung, kami diminta oleh Dinas PUPR Provinsi Banten agar melakukan revisi *site plan*;
7. Dengan perubahan tersebut, rasio fasum/fasos berubah menjadi 42,99% sesuai dengan keputusan DPMPSTSP Kota Serang tertanggal 20 Juli 2023 dengan Nomor 600/232/DPMPSTSP/2023, terkait pengesahan rencana tapak (*site plan*) Perumahan Green Serang Madani dan itu tidak melanggar aturan dan ketentuan. Sesuai Perda Kota Serang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Serang Tahun 2010 – 2030;

Berdasarkan poin-poin di atas, maka kami menuntut agar pengumuman hasil ekspose tertanggal 16 Agustus 2023 agar memasukan HGB 618/Cilaku atas nama PT Pintu Berkah Abadi masuk ke dalam plot pembebasan;

- Bukti P.10 (tidak dapat diperlihatkan aslinya namun telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Surat Nomor 598/Adm-legal/PBA/VIII/2023, tanggal 28 Agustus 2023 dari PT Pintu Berkah Abadi kepada Kepala Kantor

Halaman 41 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kota Serang c.c. Walikota Serang, perihal protes dan keberatan tidak diinformasikannya ekspose dan pengumuman BPN terkait hasil inventarisasi dan identifikasi Satgas A dan Satgas B Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Ruas Sempu Dukuh – Kawung (Cipocok – Sp. Boru) yang pada pokoknya berisi bahwa PT Pintu Berkah Abadi memprotes terkait keputusan tersebut, karena tidak ada pemberitahuan terhadap PT Pintu Berkah Abadi sehingga mengakibatkan terlambatnya PT Pintu Berkah Abadi untuk menolak hasil keputusan inventarisasi dan investigasi yang dilaksanakan oleh Satgas A dan Satgas B karena ternyata PT Pintu Berkah Abadi tidak termasuk dalam nominasi yang terkena ganti rugi dalam pembebasan tersebut;

- Bukti P.11 (sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Surat tanggal 9 Agustus 2024 Nomor 0170/ASP/PP/VIII/2024, dari Agus Surahmat & Partners Attorney at Law, perihal keberatan pekerjaan pembangunan ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung, Kelurahan Cilaku, Kecamatan Curug, Kota Serang (Segmen Cipocok – Sp. Boru) yang ditujukan kepada Kepala Dinas Pekerjaan umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Provinsi Banten yang pada pokoknya berisi bahwa kuasa hukum bertindak untuk dan atas nama klien (pemberi kuasa/H. Juheni M. Ro'is dan kawan-kawan yang bertindak untuk dan atas nama PT Pintu Berkah Abadi) menyampaikan keberatan atas pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung, Kelurahan Cilaku, Kecamatan Curug, Kota Serang (Segmen Cipocok – Sp. Baru) terletak di Perum Green Serang Madani sebelum adanya kepastian hukum dan penggantian secara rasional terhadap tanah yang merupakan lahan milik klien yang belum diserahkan sama sekali kepada pihak mana pun termasuk Pemerintah Daerah Kota Serang untuk menghindari gugatan perdata (perbuatan melawan hukum) dan pelaporan pidana;
- Bukti P.12 (sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Surat Nomor 0171/ASP/PP/X/2024, tanggal 14 Oktober 2024, perihal pemberitahuan, dari Agus Surahmat & Partners, Attorney at Law, ditujukan kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Provinsi Banten yang pada pokoknya berisi bahwa kuasa hukum yang bertindak untuk dan atas nama klien (pemberi kuasa/H. Juheni M. Ro'is dan kawan-kawan yang bertindak untuk dan atas nama PT Pintu

Halaman 42 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berkah Abadi) menyampaikan pemberitahuan berkaitan dengan perkara klien atas tanah miliknya terletak di Perum Green Serang Madani sedang dalam proses gugatan di Pengadilan Negeri Serang dan minta agar pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung, Kelurahan Cilaku, Kecamatan Curug, Kota Serang (Segmen Cipocok – Sp. Boru), terletak di atas milik klien agar tidak dilanjutkan sampai adanya kepastian hukum (putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap);

- Bukti P.13 (tidak dapat diperlihatkan aslinya namun telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Surat Nomor AT.02.02/792-36.04/X/2023, tanggal 16 Oktober 2023 dari Kantor Pertanahan Kota Serang Provinsi Banten yang ditujukan kepada Direktur PT Pintu Berkah Abadi, perihal penyampaian Berita Acara Penolakan Keberatan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung, yang pada pokoknya berisi:

- 1) Bahwa kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok – Sp.Boru) dilaksanakan dengan berpedoman pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021, serta berdasarkan Keputusan Walikota Serang Nomor 620/Kep.368-Huk/2022, tanggal 22 Agustus 2022 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – Sp.Boru);
- 2) Bahwa berdasarkan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi yang dilakukan oleh Satgas A dan B kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – Sp.Boru) terdapat Bidang Tanah Nomor 2 tercatat sebagai fasos fasum Perumahan Green Serang Madani;
- 3) Bahwa perubahan *site plan* yang disampaikan sebagaimana Keputusan DPMPSTSP Kota Serang tertanggal 20 Juli 2023 dengan Nomor 600/232/DPMPSTSP/2023, terkait pengesahan rencana tapak (*site plan*) Perumahan Green Serang Madani ditetapkan setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum;

- Bukti P.14 (tidak dapat diperlihatkan aslinya namun telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi pengaduan terkait pembebasan lahan Sempu

Halaman 43 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/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

- Dukuh Kawung milik PT Pintu Berkah Abadi/audiensi di depan Anggota DPRD Provinsi Banten;
- Bukti P.15 (tidak dapat diperlihatkan aslinya namun telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Pemukiman di Daerah;
- Bukti P.16 (tidak dapat diperlihatkan aslinya namun telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi foto verifikasi lapangan tanggal 12 September 2023;
- Bukti P.17 (tidak dapat diperlihatkan aslinya namun telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung Atas Tanah Terletak di Kelurahan Cilaku, Kecamatan Curug, Kota Serang, Provinsi Banten Nomor 1.1/Peng.28.08/IX/2023, tanggal 26 September 2023, di dalamnya tertera Nomor Urut 2 berupa fasos fasum Perumahan Green Serang Madani (PT Pintu Berkah Abadi) seluas 399 m<sup>2</sup> dengan surat tanda bukti/alias hak SHGB 618/Cilaku, atas nama PT Pintu Berkah Abadi seluas 6.640 m<sup>2</sup> yang dibebani dengan Hak Tanggungan di Bank Tabungan Negara;
- Bukti P.18 (peraturan) berupa fotokopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Bukti P.19 (tidak dapat diperlihatkan aslinya namun telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Berita Acara Penolakan Keberatan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Nomor 34.3/BA.36.04.AT.02.02/IX/2023, tanggal 26 September 2023 terhadap keberatan yang diajukan meliputi:
  - 1) Hasil identifikasi dan inventarisasi Bidang Tanah Nomor 2 sebagai fasos fasum perumahan Green Serang Madani Cilaku (PT Pintu Berkah Abadi) dengan alasan keberatan dari yang bersangkutan adalah:
    - a) Tanah tersebut masih berstatus sebagai tanah milik PT Pintu Berkah Abadi berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 618/Cilaku, tanggal 21 Februari 2011, yang belum menjadi aset fasum dan fasos pada Pemerintah Kota Serang;
    - b) Dalam perizinan awal perencanaan *site plan*, Pemohon Keberatan diperintahkan untuk mundur sesuai dengan garis sempadan jalan

Halaman 44 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg



dan garis sempadan bangunan yang diperuntukkan untuk pelebaran jalan, sehingga dalam *site plan* awal yang berjumlah 75 unit berkurang menjadi 65 unit, sehingga akibat dari perubahan tersebut Pemohon Keberatan dan merasa dirugikan karena berkurangnya unit sejumlah 10 unit;

- c) Garis sempadan jalan dan garis sempadan bangunan yang dimaksud, dalam pengesahannya termasuk ke dalam fasum dan fasos, sehingga rasio fasumnya berjumlah 45,53% sesuai dengan keputusan Bappeda Kota Serang tertanggal 7 september 2010 dengan Nomor 601/466/Bapp/2010 terkait pengesahan rencana tapak (*site plan*) Perumahan Green Serang Madani;
- d) Ketika proses pembebasan lahan berlangsung, Pemohon Keberatan telah diminta oleh Dinas PUPR Provinsi Banten agar melakukan revisi *site plan*, Dengan perubahan tersebut, rasio fasum/fasos berubah menjadi 42,99% sesuai dengan keputusan DPMPSTSP Kota Serang tertanggal 20 Juli 2023 dengan Nomor 600/232/DPMPSTSP/2023 terkait pengesahan rencana tapak (*site plan*) Perumahan Green Serang Madani. Dan itu tidak melanggar aturan dan ketentuan, sesuai Perda Kota Serang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Serang Tahun 2010 – 2030;
- e) Berdasarkan poin-poin di atas maka Pemohon Keberatan menuntut agar pengumuman hasil ekspose tertanggal 16 Agustus 2023 hasil Identifikasi dan Inventarisasi bidang tanah nomor 2 dicantumkan sebagai HGB 618/Cilaku atas nama PT. Pintu Berkah Abadi dan bukan fasos fasum.

Dengan hasil pembahasan:

1. Berdasarkan ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah yang menyatakan:
  - (1) Pemerintah Daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang dibangun oleh pengembang;
  - (2) Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan

*Halaman 45 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilakukan:

- a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
- b. sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui Pemerintah Daerah;

2. Bahwa selanjutnya pada Pasal 21 menyatakan:

(1) Dalam hal prasarana, sarana dan utilitas ditelantarkan dan belum diserahkan, pemerintah daerah membuat berita acara perolehan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman;

(2) Pemerintah daerah membuat pernyataan asset atas tanah prasarana, sarana dan utilitas tersebut sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional setempat;

1) Bupati/Walikota atau Gubernur untuk Provinsi DKI Jakarta menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas kepada SKPD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah Kantor Pertanahan Nasional menerbitkan hak atas tanah;

2) Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan asset prasarana, sarana dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);

3) SKPD yang menerima asset prasarana, sarana dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP);

3. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pada Pasal 27 ayat (3), menyatakan "Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan";

4. Bahwa perubahan *site plan* dalam Keputusan DPMPSTSP Kota Serang tertanggal 20 Juli 2023 dengan Nomor 600/232/DPMPSTSP/2023, terkait pengesahan rencana tapak (*site*

*Halaman 46 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/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

plan) Perumahan Green Serang Madani ditetapkan setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) dan 27 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012;

Berdasarkan hasil pembahasan tersebut di atas, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyatakan menolak keberatan yang diajukan oleh Sdr. M. Juheni M. Ro'is, Lc;

- Bukti P.20 berupa fotokopi Surat tanggal 16 Agustus 2023, Nomor 639/UND-36.04.AT.02.02/VIII/2023, perihal Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Satgas A dan Satgas B Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Ruas Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – Sp. Boru) yang pada bagian Lampiran berupa Undangan Para Pihak Yang Berhak Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Ruas Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – Sp. Boru) Terletak di Kelurahan Cilaku, Kecamatan Curug, Kota Serang, Provinsi Banten, tertera NIB Nomor 2 (Fasos Fasum Perumahan Green Serang Madani (PT Pintu Berkah Abadi) untuk tanah seluas 399 m<sup>2</sup>;
- Bukti P.21 (tidak dapat diperlihatkan aslinya namun telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Surat tanggal 16 Agustus 2023, Nomor 640/UND-36.04.AT.02.02/VIII/2023, perihal Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Satgas A dan Satgas B Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Ruas Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – Sp. Boru) yang pada bagian Lampiran Undangan Para Pihak Yang Berhak Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Ruas Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – Sp. Boru) Terletak di Kelurahan Cilaku, Kecamatan Curug, Kota Serang, Provinsi Banten tidak terdapat PT Pintu Berkah Abadi;
- Bukti P.22 (sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Surat tanggal 25 Agustus 2023, Nomor 596/Adm-Legal/PBA/VIII/2023, perihal permohonan informasi dari PT Pintu Berkah Abadi yang ditujukan kepada Kepala Kantor Kelurahan Cilaku yang mempertanyakan mengapa tidak ada pemberitahuan/undangan yang ditujukan kepada *developer* Perumahan Green Serang Madani Cilaku (PT Pintu Berkah Abadi);
- Bukti P.23 (sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Surat Nomor 584/Adm-legal/PBA/VII/2023, tanggal 10 Juli 2023, perihal surat pernyataan bukan fasum yang pada pokoknya PT Pintu

Halaman 47 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berkah Abadi menyatakan bahwa tanah yang berada di depan ruko/menempel dengan Jalan Raya Serang - Petir bukan fasum dari Perumahan Green Serang Madani Cilaku tetapi tanah milik developer (seperti *site plan* terlampir);

- Bukti P.24 (sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Surat Nomor 586/Adm-legal/PBA/VII/2023, tanggal 17 Juli 2023 dari PT Pintu Berkah Abadi ditujukan kepada Kepala DPMPSTP Kota Serang, perihal revisi dan pengesahan luas lahan terpakai, fasum dan tanah milik developer pada *site plan* Perumahan Green Serang Madani Cilaku;
- Bukti P.25 (tidak dapat diperlihatkan aslinya namun telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa Penlok *Draft* (15 Agustus 2023);
- Bukti P.26 (tidak dapat diperlihatkan aslinya namun telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Penlok Final (26 Sep 2023) Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung Atas Tanah Terletak di Kelurahan Cilaku, Kecamatan Curug, Kota Serang, Provinsi Banten Nomor 1.1/Peng.28.08/IX/2023, tanggal 26 September 2023, tertera di dalamnya fasos fasum Perumahan Green Serang Madani (PT Pintu Berkah Abadi) seluas 399 m<sup>2</sup>;
- Bukti P.27 (sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2020, atas nama Wajib Pajak PT Pintu Berkah Abadi untuk objek pajak terletak di Raya Petir KO Green Serang, Cilaku, Curug, Kota Serang, untuk bumi seluas 12.086 m<sup>2</sup>;
- Bukti P.28 (sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB sebagai bukti pembayaran lunas Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Wajib Pajak PT Pintu Berkah Abadi dengan lokasi di Jalan Raya Petir Ko Green Serang, Cilaku, Curug, Banten;
- Bukti P.29 berupa fotokopi Surat Pernyataan Nomor 900.1.12/1791.DPUPR/2024, tanggal 30 Juli 2024 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Provinsi Banten selaku Pengguna Anggaran (PA) akan melaksanakan pembayaran atas lahan dan/atau tanah pada Bidang Tanah Nomor 2 sesuai Peta Bidang Tanah Nomor 258/2023 kepada pemilik yang berhak

Halaman 48 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/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

sesuai ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- Bukti P.30 (tidak dapat diperlihatkan aslinya namun telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Peta Bidang Tanah Nomor 258/2023;

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat telah mengajukan saksi-saksi, yaitu:

1. **Saksi Alam Darussalam**, di bawah sumpah di persidangan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa terkait dengan perkara ini, Saksi akan menjelaskan mengenai *site plan*;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang dipermasalahkan dalam gugatan ini, yaitu tanah mili Perumahan Green Serang Madani, tetapi Saksi tidak tahu alas hak tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, gugatan ini mengenai tanah milik Green Serang Madani yang akan dibebaskan untuk pelebaran jalan, luasnya sekira 399 m<sup>2</sup>, tetapi batas dan letak persisnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa yang akan melakukan pelebaran jalan adalah Pemerintah Provinsi Banten;
- Bahwa mengenai luas tanah yang akan dibebaskan tersebut, setahu Saksi sekira 5% dari luas tanah milik Penggugat, dan itu informasi dari *site plan* Pemerintah. Setelah itu Saksi dapat informasi lagi ternyata tanah yang dibebaskan hanya 3%;
- Bahwa Saksi adalah mantan Kepala Dinas Bappeda Kota Serang tahun 2010. Waktu itu Saksi menyetujui *site plan* yang diajukan oleh Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi, pengajuan *site plan* oleh Penggugat tersebut sudah sesuai dengan aturan, karena tanah Penggugat tersebut adalah perumahan yang komposisinya, yaitu untuk bangunan 54,7 % dan untuk ruang terbuka/fasos fasum 45,53 %;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat P.5. Saksi melihat dan mengetahui bukti surat tersebut karena Saksi pernah berdinis di Bappeda Kota Serang;
- Bahwa setahu Saksi, sesuai aturan, komposisi untuk pembangunan perumahan, yaitu untuk fasos fasum 40% dan untuk bangunan rumah 60%;
- Bahwa setahu Saksi, kalau tanah fasos fasum tersebut sudah

Halaman 49 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diserahkan ke Pemerintah, sudah menjadi kewenangan Pemerintah setempat pelebaran jalan tersebut. Jika belum diserahkan ke Pemerintah, masih menjadi milik pengusaha perumahan tersebut. Terkait perkara ini, fasos fasum yang ada di lingkungan perumahan tersebut masih milik perusahaan/perumahan tersebut. Harus lebih dahulu diserahkan ke Pemerintah, bukan diambil alih oleh Pemerintah;

- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai keputusan Pemerintah tentang *site plan* yang baru karena Saksi sudah pensiun;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai keterkaitan pihak BPN Kota Serang dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang *site plan* tanah yang belum diserahkan ke Pemerintah dari perusahaan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada sanksi atau tidak jika ada tanah fasos fasum yang belum diserahkan ke Pemerintah;

Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan masing-masing;

2. **Saksi Mohammad Ridwan**, di bawah sumpah di persidangan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa setahu Saksi terkait dengan perkara ini, Penggugat sudah mengajukan perizinan milik perusahaan Penggugat terhadap izin lokasinya dan pengesahan *site plan*;
- Bahwa pengajuan perizinan lokasi dan pengesahan tersebut setahu Saksi sudah sesuai SOP untuk proses perizinan lokasi untuk pengembangan perumahan tersebut, karena setahu Saksi, *site plan* yang diajukan yaitu 40% untuk sarana dan prasarana dan 60% untuk kaveling efektif perumahan;
- Bahwa berdasarkan dokumen Penggugat, komposisi pengajuan *site plan* yaitu 45% untuk sarana dan prasarana (fasos/fasum) dan 55% untuk kaveling bangunan;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat P.5. Yang Saksi ketahui mengenai bukti surat tersebut, itu merupaakn iktikad baik pengembang (Penggugat) untuk melakukan pembangunan, artinya pengembang perumahan tersebut sangat mendukung penyediaan sarana dan prasarana perumahan tersebut;
- Bahwa saat ini, permasalahannya yaitu berkaitan lahan untuk

*Halaman 50 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembangunan infrastruktur jalan yang akan dilakukan Pemerintah Kota, terkait lahan tersebut yang diklaim oleh Pemerintah Kota Serang menurutnya apabila sudah diserahkan milik Pemerintah akan tetapi dalam hal ini pihak pengembang belum menyerahkan ke Pemerintah Kota;

- Bahwa proses penyerahan fasos fasum tersebut ke Pemerintah yaitu pihak pengembang mengajukan proses penyerahan ke Pemerintah lalu dicek lokasi yang mana akan diserahkan kemudian diverifikasi tim terhadap penyerahan tersebut oleh Dinas terkait antara lain Dinas PUPR dan dalam proses tersebut ada tahapannya;
- Bahwa setahu Saksi, *site plan* apabila belum direvisi bisa disahkan;
- Bahwa Saksi pernah melihat dan mengetahui bukti surat P.6;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat P.24 yang mana menurut Saksi memang benar seperti itu bentuk permohonannya;
- Bahwa setahu Saksi, kalau fasos fasum tersebut masih milik pengembang, pemerintah membebaskan berdasarkan kepemilikannya dan apabila ada pembebasan dari pemerintah atas tanah milik pengembang/developer harus ada ganti rugi ke pemilik lahan tersebut;
- Bahwa sesuai faktanya, porsi untuk fasos fasum tersebut di dalam *site plan* tersebut sudah secara rinci peruntukannya 45% fasos fasum dan 55% kaveling bangunan perumahan dan sudah sesuai aturan yang ditentukan untuk Perumahan Green Serang Madani;
- Bahwa setahu Saksi, masih banyak fasos fasum masih milik pengembang/developer belum diserahkan ke Pemkot;
- Bahwa Saksi sebelumnya pernah bekerja di Kantor Bappeda dan Tata Kota Serang dan menjabat sebagai Kabid Sarana dan Prasarana;
- Bahwa pihak pengembang diperbolehkan mengajukan revisi *site plan* dan perubahan *site plan* tersebut harus ada SK dari Pemerintah Kota, karena itu merupakan surat pengesahannya dari yang berwenang Dinas terkait;

Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut akan ditanggapi oleh para pihak dalam kesimpulannya masing-masing;

3. **Saksi Tasno Salim**, di bawah sumpah di persidangan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa sebelumnya Saksi pernah bekerja di perusahaan Penggugat;

Halaman 51 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/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 waktu itu seingat Saksi saat penetapan lokasi yang diumumkan di Pengumuman Desa oleh BPN tidak sampai informasinya ke PT Pintu Berkah Abadi (PT Pintu Berkah Abadi);
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat P.9 dan P.21;
- Bahwa setelah ada surat konfirmasi penolakan ke BPN, informasi dari BPN, penempatan lokasi belum final, setelah itu ada informasi dari Penggugat bahwa ada surat dari BPN bahwa pihak BPN menetapkan lokasi perumahan tersebut ditetapkan sebagai fasos fasum;
- Bahwa sebelumnya ada penetapan lokasi oleh BPN, ada pengukuran dan inventarisasi dan pihak Penggugat diundang saat pengukuran dan inventarisasi tersebut;
- Bahwa waktu itu tidak dihadiri oleh Dinas PUPR;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti P.29, yang mana setahu Saksi itu adalah surat dari PUPR yang menyatakan akan melakukan pembayaran atas tanah PT Pintu Berkah Abadi yang Saksi tahu Peta Bidang Nomor 258;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat P.17;

Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang bahwa untuk meneguhkan dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat-surat, yaitu:

- Bukti T.1 (sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 0618, Desa Cilaku, diterbitkan tanggal 25 April 1987, Gambar Situasi tanggal 25 April 1987, Nomor 556, seluas 6.452 m<sup>2</sup>, atas nama PT Pintu Berkah Abadi;
- Bukti T.2 (tidak dapat diperlihatkan aslinya namun telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Keputusan Walikota Serang Nomor 620/Kep.368-Huk/2022, tanggal 22 Agustus 2022 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – Sp. Boru) seluas ± 29.952 m<sup>2</sup> yang terletak di wilayah Kelurahan Cipocok Jaya, Kelurahan Banjarsari, Kelurahan Cilaku, Kecamatan Cipocok Jaya dan Kecamatan Curug;
- Bukti T.3 (tidak dapat diperlihatkan aslinya namun telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor 42/SK-36.AT.02.02/III/2023,

*Halaman 52 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 13 Februari 2023 tentang Perubahan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor 166/SK-36.AT.02.02/IX/2022 tanggal 30 September 2022 tentang Penugasan Pelaksana Tugas Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – Sp. Boru) tanggal 13 Februari 2023;

- Bukti T.4 (sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor 69/SK-36.500.AT.02.02/II/2023, tanggal 21 Februari 2023 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – Sp. Boru) dan Sekretariat Terletak di Wilayah Kota Serang Provinsi Banten tanggal 21 Februari 2023;
- Bukti T.5 (sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung Atas Tanah Terletak di Kelurahan Cilaku, Kecamatan Curug, Kota Serang, Provinsi Banten Nomor 1/PENG.28.08/VIII/2023, tanggal 16 Agustus 2023, tertera di dalamnya fasos fasum Perumahan Green Serang Madani (PT Pintu Berkah Abadi) seluas 399 m<sup>2</sup> (SHGB 618/Cilaku, atas nama PT Pintu Berkah Abadi seluas 6.640 m<sup>2</sup>);
- Bukti T.6 (tidak dapat diperlihatkan aslinya namun telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Surat tanggal 7 September 2010, Nomor 601/466/Bapp/2010, perihal pengesahan rencana tapak (*site plan*) Perumahan Green Serang Abadi, dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) kepada PT Pintu Berkah Abadi, yang menyetujui rencana tapak (*site plan*) dengan komposisi penggunaan tanah sebagai berikut:

Bangunan = 7.201 m<sup>2</sup> (54,47 %);

Sarana, prasarana dan ruang terbuka = 6.018 m<sup>2</sup> (45,53 %);

Luas lahan = 13.219 m<sup>2</sup> (100 %);

- Bukti T.7 (tidak dapat diperlihatkan aslinya namun telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Surat tanggal 20 Juli 2023 Nomor 600/232/DPMPSTP/2023, perihal pengesahan revisi rencana tapak (*site plan*) pembangunan Green Serang Madani, dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu ditujukan kepada PT Pintu Berkah

Halaman 53 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/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

Abadi yang pada pokoknya menyetujui rencana tapak (*site plan*) dengan komposisi penggunaan tanah sebagai berikut:

Bangunan = 7.201 m<sup>2</sup> (57,01 %)

Prasarana, sarana dan utilitas = 5.430 m<sup>2</sup> (42,99 %)

Luas lahan = 12.631 m<sup>2</sup> (100 %);

- Bukti T.8 (tidak dapat diperlihatkan aslinya namun telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Surat tanggal 16 Oktober 2023, Nomor AT.02.02/792-36.04/X/2023, perihal penyampaian Berita Acara Penolakan Keberatan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung, dari Kantor Pertanahan Kota Serang Provinsi Banten yang ditujukan kepada Direktur PT Pintu Berkah Abadi yang pada pokoknya berisi:

1. Bahwa kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok – Sp.Boru) dilaksanakan dengan berpedoman pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021, serta berdasarkan Keputusan Walikota Serang Nomor 620/Kep.368-Huk/2022 tanggal 22 Agustus 2022 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – Sp.Boru);
2. Bahwa berdasarkan hasil Inventarisasi dan Identifikasi yang dilakukan oleh Satgas A dan B kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – Sp.Boru) terdapat bidang tanah nomor 2 tercatat sebagai fasos fasum Perumahan Green Serang Madani;
3. Bahwa perubahan *site plan* yang disampaikan sebagaimana Keputusan DPMPSTSP Kota Serang tertanggal 20 Juli 2023 dengan Nomor 600/232/DPMPSTSP/2023 terkait pengesahan rencana tapak (*site plan*) Perumahan Green Serang Madani ditetapkan setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum;
4. Bahwa Pelaksana Pengadaan Tanah menolak terhadap keberatan sebagaimana Berita Acara Penolakan Keberatan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Nomor 31.4/BA-36.04.AT.02.02/IX/2023, tanggal 26 September 2023;

Halaman 54 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T.9 (tidak dapat diperlihatkan aslinya namun telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
- Bukti T.10 (tidak dapat diperlihatkan aslinya namun telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat-surat berupa:

- Bukti TT.II.1 (keputusan/peraturan) berupa fotokopi Keputusan Walikota Serang Nomor 761/NU/3706-BPTPM/2010 tentang Izin Lokasi Pembangunan Perumahan di Kampung Pamupukan Desa Cilaku Kecamatan Curug Kota Serang atas nama PT Pintu Berkah Abadi;
- Bukti TT.II.2 (peraturan) berupa fotokopi Peraturan Walikota Serang Nomor 8 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Nomor 76 Tahun 2021 tentang Pendelegasian Wewenang Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko dan Nonperizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Serang;
- Bukti TT.II.3 (tidak dapat diperlihatkan aslinya namun telah dibubuhi meterai secukupnya) berupa fotokopi Surat tanggal 17 Juli 2023, Nomor 586/Adm-legal/PBA/VII/2023, perihal revisi dan pengesahan luas lahan terpakai, fasum dan tanah milik developer pada *site plan* Perumahan Green Serang Madani Cilaku dari PT Pintu Berkah Abadi ditujukan kepada Kepala DPMPSTSP Kota Serang;

Menimbang bahwa dalam perkara ini telah dilaksanakan pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 23 Mei 2025, dengan hasil pemeriksaan setempat termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan yang dianggap termuat dan tersalin uraian putusan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan dalam putusan ini;

Menimbang bahwa kemudian para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang dianggap merupakan satu kesatuan dengan uraian dan pertimbangan dalam putusan ini;

Menimbang bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap

*Halaman 55 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Provisi:

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan dirinya sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 399 m<sup>2</sup> yang terletak di ruas Jalan Sempu, Dukuh Kawung, yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 618/Cilaku tertanggal 21 Februari 2011. Kepemilikan ini menjadi dasar dan titik awal dari seluruh hak yang melekat pada Penggugat atas objek sengketa;

Menimbang bahwa pangkal sengketa bermula ketika Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang) selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk pembangunan ruas jalan, dalam prosesnya menyatakan bahwa tanah milik Penggugat tersebut berstatus sebagai lahan fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum). Akibat dari penetapan status tersebut, tanah milik Penggugat tidak dimasukkan ke dalam daftar nominatif penerima ganti kerugian, melainkan diklasifikasikan sebagai fasos/fasum yang tidak memperoleh hak penggantian apa pun;

Menimbang bahwa Penggugat dengan tegas menyangkal status tanahnya sebagai fasos/fasum dengan argumen bahwa tanah tersebut tidak pernah diperjualbelikan kepada pihak mana pun dan, yang terpenting, belum pernah ada proses serah terima dari Penggugat kepada Pemerintah Daerah Kota Serang untuk dijadikan sebagai fasos/fasum. Penggugat juga mendalilkan bahwa penetapan status fasos/fasum oleh Tergugat dilakukan secara sepihak, tanpa sepengetahuan, musyawarah, dan persetujuan dari Penggugat selaku pemilik yang sah;

Menimbang bahwa sebelum mengajukan gugatan, Penggugat telah menempuh upaya-upaya persuasif untuk menyelesaikan sengketa, antara lain dengan mengirimkan surat keberatan resmi kepada Tergugat serta surat protes atas tidak diinformasikannya hasil inventarisasi dan identifikasi pengadaan tanah. Namun, upaya-upaya tersebut tidak mendapatkan tanggapan yang baik, bahkan Tergugat mempersilakan Penggugat untuk menempuh jalur hukum dan pada akhirnya menerbitkan surat penolakan resmi atas keberatan yang diajukan Penggugat;

*Halaman 56 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa kondisi menjadi mendesak dan menimbulkan kebutuhan akan adanya putusan provisi karena Turut Tergugat I (Kepala Dinas PUPR Provinsi Banten) telah mengeluarkan surat pemberitahuan yang mengindikasikan bahwa pelaksanaan pekerjaan fisik pembangunan jalan akan segera dimulai. Adanya pemberitahuan ini menimbulkan kekhawatiran bagi Penggugat bahwa hak-haknya atas tanah akan hilang secara permanen dan fisik bangunan di atasnya akan dieksekusi sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga akan menimbulkan kerugian yang tidak dapat dipulihkan;

Menimbang bahwa Penggugat menuntut agar Majelis Hakim, dalam putusan provisinya, terlebih dahulu menyatakan bahwa Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Pernyataan ini dipandang perlu sebagai dasar bagi dikabulkannya tuntutan-tuntutan provisi selanjutnya;

Menimbang bahwa tuntutan inti dalam provisi ini adalah agar Majelis Hakim menghukum Tergugat untuk melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp1.396.500.000,00 (satu miliar tiga ratus sembilan puluh enam juta lima ratus ribu rupiah). Pembayaran ini dituntut untuk dilaksanakan sebelum dimulainya Pelaksanaan Pekerjaan pembangunan jalan ruas Sempu – Dukuh Kawung, sebagai penggantian hak atas tanah yang menurut Penggugat telah diambil secara paksa;

Menimbang bahwa untuk menjamin agar isi putusan provisi tersebut ditaati dan dilaksanakan oleh Tergugat, Penggugat memohon agar Majelis Hakim menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari keterlambatan, terhitung sejak putusan provisi tidak dijalankan;

Menimbang bahwa pada akhirnya, Penggugat memohon agar Majelis Hakim mengabulkan permohonan provisi tersebut untuk seluruhnya dan menyatakan bahwa putusan provisi ini dapat segera dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) sebelum adanya putusan akhir dalam pokok perkara, dengan berlandaskan pada ketentuan Pasal 180 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR);

Menimbang bahwa Tergugat, dalam jawabannya, secara tegas memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak permohonan provisi yang

*Halaman 57 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Penggugat dengan argumen bahwa tuntutan tersebut tidak berdasar menurut hukum;

Menimbang bahwa Tergugat berpandangan tuntutan provisi Penggugat, yang pada intinya meminta pembayaran ganti rugi sebesar Rp1.396.500.000,00 (satu miliar tiga ratus sembilan puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) sebelum adanya putusan akhir, merupakan tuntutan yang keliru dan tidak dapat diterima. Menurut Tergugat, tuntutan tersebut sejatinya adalah materi pokok sengketa itu sendiri, bukan merupakan suatu tindakan sementara untuk melindungi kepentingan salah satu pihak sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 180 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR);

Menimbang bahwa Tergugat mendalilkan, berdasarkan ketentuan hukum acara yang berlaku, tuntutan provisi seharusnya bersifat tindakan sementara untuk mencegah kerugian yang tidak dapat dipulihkan, seperti permohonan untuk menghentikan sementara kegiatan pembangunan di atas tanah objek sengketa. Tuntutan pembayaran sejumlah uang yang merupakan tujuan akhir dari gugatan itu sendiri tidak memenuhi kualifikasi sebagai tuntutan provisi karena memerlukan pemeriksaan dan pembuktian yang mendalam terlebih dahulu;

Menimbang bahwa Tergugat juga menekankan bahwa pelaksanaan pembangunan pelebaran jalan adalah untuk kepentingan umum, sehingga Majelis Hakim patut mempertimbangkan dampak terhambatnya proyek tersebut bagi publik. Penundaan pengerjaan pada segmen Perumahan Green Serang Madani dapat mengakibatkan kemacetan, meningkatkan risiko kecelakaan, dan menimbulkan kerugian ekonomi yang lebih luas bagi masyarakat pengguna jalan;

Menimbang bahwa lebih lanjut, Tergugat menyatakan tidak ada urgensi yang mendasari permohonan provisi tersebut, sebab di atas bidang tanah yang disengketakan tidak terdapat bangunan, melainkan hanya digunakan sebagai lahan parkir. Oleh karena itu, menurut Tergugat, tidak ada kerugian yang tidak dapat dipulihkan yang perlu dicegah melalui suatu tindakan sementara;

Menimbang bahwa pada akhirnya, Tergugat mengemukakan kekhawatiran bahwa pengabulan tuntutan provisi berupa pembayaran sejumlah uang kepada Penggugat justru berpotensi menimbulkan kerugian keuangan negara. Hal ini didasarkan pada keyakinan Tergugat bahwa tanah

*Halaman 58 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut merupakan fasos/fasum yang seharusnya tidak mendapatkan ganti kerugian, dan pembayaran atasnya akan menjadi sebuah kesalahan;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat dan sanggahan Tergugat terhadapnya, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa Penggugat dalam permohonan provisinya pada pokoknya menuntut agar Majelis Hakim menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp1.396.500.000,00 (satu miliar tiga ratus sembilan puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) sebelum pelaksanaan proyek pembangunan jalan dimulai, serta menuntut pembayaran denda (*dwangsom*) apabila perintah tersebut tidak dilaksanakan. Permohonan ini didasarkan pada klaim kepemilikan sah atas tanah dan dalil adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang bahwa esensi dari sebuah putusan provisi, sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR dan ditegaskan dalam yurisprudensi, adalah untuk menetapkan suatu tindakan sementara (*voorlopige maatregel*) yang bersifat mendesak guna mencegah timbulnya kerugian yang lebih besar dan tidak dapat dipulihkan (*irreparable harm*) bagi salah satu pihak selama proses pemeriksaan pokok perkara berlangsung. Sifat dari putusan provisi adalah insidental, tidak menyentuh, dan tidak memutus pokok perkara (*hoofdzaak*);

Menimbang bahwa setelah mencermati secara saksama tuntutan provisi yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan tersebut telah melampaui batas dan kewenangan dari sebuah putusan provisi. Tuntutan Penggugat agar Tergugat membayar ganti rugi sebesar Rp1.396.500.000,00 (satu miliar tiga ratus sembilan puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) bukanlah merupakan tindakan sementara, melainkan merupakan inti dari pokok perkara itu sendiri, sebagaimana yang juga dituntut dalam *petitum* pokok perkara butir 5. Mengabulkan tuntutan provisi tersebut akan sama artinya dengan memutus pokok perkara sebelum dilaksanakannya proses pembuktian yang merupakan syarat mutlak dalam peradilan perdata, sehingga hal tersebut bertentangan dengan asas dan tujuan hukum acara yang berlaku;

Menimbang bahwa syarat utama dikabulkannya permohonan provisi adalah adanya urgensi dan ancaman kerugian yang tidak dapat dipulihkan. Dalam perkara *a quo*, Penggugat tidak berhasil membuktikan adanya suatu

Halaman 59 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian yang bersifat *irreparable*. Dalil kerugian yang dikemukakan adalah kerugian finansial akibat tidak dibayarkannya ganti rugi atas tanah. Kerugian finansial pada hakikatnya adalah kerugian yang dapat dipulihkan (*reparable*), yang mana dapat diganti dengan sejumlah uang apabila di kemudian hari gugatan pokok perkara dikabulkan oleh pengadilan. Terlebih, Tergugat mendalilkan bahwa objek sengketa saat ini hanya berupa lahan parkir dan tidak terdapat bangunan di atasnya, sehingga tidak ada ancaman kerusakan fisik mendesak yang tidak dapat diperbaiki;

Menimbang bahwa pengadilan dalam menjatuhkan putusan harus mempertimbangkan keseimbangan kepentingan para pihak (*balance of interests*). Di satu sisi terdapat kepentingan privat Penggugat yang menuntut pembayaran ganti rugi. Di sisi lain, terdapat kepentingan umum (*public interest*) yang lebih luas, yakni kelancaran proyek pembangunan infrastruktur jalan yang bertujuan untuk mengatasi kemacetan dan melayani masyarakat banyak. Menunda atau mempersulit proyek yang menyangkut kepentingan umum hanya berdasarkan permohonan provisi yang belum teruji kebenarannya adalah tindakan yang tidak bijaksana dan berpotensi menimbulkan kerugian publik yang lebih besar;

Menimbang bahwa inti dari sengketa ini adalah perbedaan fundamental mengenai status hukum tanah objek sengketa. Penggugat mengklaim tanah tersebut adalah milik sahnyanya yang harus diganti rugi, sementara Tergugat mendalilkan bahwa tanah tersebut adalah fasilitas sosial (*fasos*) dan fasilitas umum (*fasum*) berdasarkan *site plan* awal dan peraturan perundang-undangan yang mewajibkan pengembang untuk menyerahkannya kepada pemerintah daerah. Status hukum ini adalah persoalan pokok yang masih bersifat kabur dan memerlukan pembuktian yang komprehensif dari kedua belah pihak. Adalah suatu tindakan yang prematur bagi pengadilan untuk memerintahkan pembayaran ganti rugi dalam tahap provisi ketika status hak atas objek yang akan dibayar tersebut masih menjadi sengketa utama;

Menimbang bahwa dalil Tergugat mengenai potensi timbulnya kerugian keuangan negara adalah pertimbangan yang sangat relevan dan patut diindahkan. Apabila pengadilan mengabulkan provisi dan memerintahkan pembayaran, kemudian pada putusan akhir ternyata gugatan Penggugat ditolak karena tanah terbukti merupakan *fasum*, maka akan timbul kesulitan dalam pengembalian uang negara yang telah dibayarkan. Prinsip kehati-

*Halaman 60 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/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

hatian (*precautionary principle*) mewajibkan pengadilan untuk mencegah terjadinya potensi kerugian negara akibat putusan yang bersifat sementara;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa permohonan provisi Penggugat tidak memenuhi syarat formil maupun materiil untuk dikabulkan karena:

- (1) Tuntutan provisi menyangkut pokok perkara;
- (2) Tidak terbukti adanya urgensi dan ancaman kerugian yang tidak dapat dipulihkan;
- (3) Kepentingan umum harus lebih diutamakan, dan
- (4) Status hukum objek sengketa masih belum jelas dan memerlukan pembuktian lebih lanjut;

Oleh karena itu, permohonan/tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

### **Dalam Eksepsi:**

Menimbang bahwa setelah memeriksa secara saksama surat jawaban dari Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, Majelis Hakim menemukan bahwa pihak yang mengajukan eksepsi atau keberatan formal terhadap surat gugatan adalah Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang) dan Turut Tergugat I (Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Provinsi Banten). Adapun Turut Tergugat II (Walikota Serang) dalam jawabannya hanya menyampaikan bantahan terhadap pokok perkara tanpa mengajukan suatu eksepsi secara khusus;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I mengajukan eksepsi mengenai kekeliruan Penggugat dalam mendudukkan pihaknya (*error in persona*). Turut Tergugat I mendalilkan bahwa Penggugat telah secara keliru memosisikannya sebagai Turut Tergugat, padahal dalam *petitum* gugatannya, Penggugat menuntut agar Turut Tergugat I dihukum untuk ikut bertanggung jawab secara tanggung renteng dalam membayar ganti rugi. Menurut logika hukum acara, kedudukan "Turut Tergugat" hanyalah sebagai pihak yang harus tunduk dan patuh pada putusan Hakim, dan tidak dapat dihukum untuk melakukan suatu prestasi atau perbuatan. Apabila Penggugat hendak menuntut pertanggungjawaban pembayaran, maka seharusnya Turut Tergugat I diposisikan sebagai "Tergugat", bukan "Turut Tergugat". Oleh karena cacat formal dalam penempatan kedudukan pihak ini, Turut Tergugat I berpendapat gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke*

*Halaman 61 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



verklaard);

Menimbang bahwa Tergugat mengajukan tiga jenis eksepsi yang berbeda, yakni gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), gugatan lewat waktu (daluwarsa), dan gugatan kabur (*obscuur libel*);

Menimbang bahwa dalam eksepsi gugatan kurang pihak, Tergugat berargumen bahwa Penggugat tidak melibatkan pihak-pihak yang memiliki kepentingan dan relevansi langsung dengan pokok sengketa. Mengingat perkara ini berpusat pada status fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum) serta penerbitan dan revisi *site plan*, maka seharusnya Penggugat menarik Dinas Perumahan dan Permukiman (Perkim) Kota Serang dan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Serang sebagai pihak dalam perkara. Ketiadaan pihak-pihak krusial tersebut menyebabkan gugatan menjadi tidak lengkap dan tidak dapat diperiksa lebih lanjut;

Menimbang bahwa dalam eksepsi gugatan lewat waktu, Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Penggugat telah melampaui tenggat waktu yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Tergugat menyatakan bahwa surat penolakan atas keberatan Penggugat telah diterbitkan pada tanggal 16 Oktober 2023, Penggugat seharusnya mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kalender setelah menerima penolakan tersebut. Namun, gugatan ini baru didaftarkan pada tanggal 28 Desember 2023, yang jelas telah melewati batas waktu yang ditentukan, sehingga hak gugat Penggugat dianggap telah gugur karena daluwarsa;

Menimbang bahwa dalam eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*), Tergugat menguraikan bahwa surat gugatan Penggugat disusun secara tidak cermat, tidak jelas, dan membingungkan. Kekaburan tersebut meliputi beberapa aspek:

- (1) Tidak diuraikannya secara rinci dan spesifik perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh masing-masing Tergugat dan Turut Tergugat, serta hubungan sebab-akibatnya dengan kerugian yang diklaim;
- (2) Adanya kerancuan penyebutan pihak, seperti "Tergugat I", yang tidak ada dalam perkara ini; dan
- (3) Adanya pencampuradukan yang fatal antara dua ranah hukum yang berbeda, yaitu mekanisme gugatan perbuatan melawan hukum

Halaman 62 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dengan prosedur khusus pengajuan keberatan atas pengadaan tanah yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung;

Ketidakjelasan dan kerancuan antara *posita* (dasar gugatan) dan *petitum* (tuntutan) ini menjadikan gugatan patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan serangkaian eksepsi formal tersebut, baik Tergugat maupun Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim agar menjatuhkan putusan yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), tanpa perlu melanjutkan pemeriksaan ke pokok perkara;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi *error in persona* yang diajukan oleh Turut Tergugat I, yang pada intinya mendalilkan bahwa dirinya tidak dapat dihukum untuk melakukan suatu perbuatan karena kedudukannya sebagai "Turut Tergugat" dan bukan "Tergugat", Majelis Hakim berpendapat bahwa hukum acara perdata modern bergerak menuju penemuan kebenaran materiil (*material truth*) dan tidak seharusnya terpaku pada formalisme yuridis yang kaku. Meskipun secara teoretis kedudukan Turut Tergugat bersifat pasif, namun dalam perkara *a quo*, Penggugat secara jelas mendalilkan adanya peran aktif dari Turut Tergugat I, antara lain dengan dugaan permintaan untuk melakukan revisi *site plan* dan sebagai instansi yang berkepentingan atas tanah. Mengabulkan eksepsi ini hanya akan menutup pintu bagi pengadilan untuk menggali dan menilai sejauh mana keterlibatan dan tanggung jawab faktual dari Turut Tergugat I dalam rangkaian peristiwa yang menjadi sebab sengketa. Oleh karena itu, demi terwujudnya keadilan yang substantif dan penyelesaian sengketa secara tuntas, maka penyebutan posisi pihak sebagai "Turut Tergugat" tidak dapat dijadikan alasan untuk melepaskannya dari pemeriksaan materi perkara. Dengan demikian, eksepsi *error in persona* yang diajukan oleh Turut Tergugat I haruslah dikesampingkan;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) yang diajukan oleh Tergugat dengan alasan tidak ditariknya Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Serang selaku penerbit *site plan*, Majelis Hakim berpandangan bahwa suatu gugatan baru dapat dikatakan kurang pihak apabila tanpa kehadiran pihak tersebut, sengketa tidak dapat diadili secara tuntas. Dalam perkara ini, isu sentral bukanlah mengenai prosedur internal penerbitan *site plan* di

Halaman 63 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/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

DPMPTSP, melainkan mengenai keabsahan dan akibat hukum dari *site plan* tersebut dalam konteks pengadaan tanah. Fakta menunjukkan bahwa kedua *site plan* yang relevan — baik *site plan* awal tahun 2010 maupun revisinya tahun 2023 — telah diajukan sebagai bukti surat oleh para pihak dan telah menjadi bagian tak terpisahkan dari berkas perkara. Dengan demikian, Majelis Hakim memiliki kewenangan dan kemampuan penuh untuk memeriksa, membandingkan, dan menilai kekuatan hukum dari kedua alat bukti surat tersebut tanpa harus menghadirkan secara formal lembaga penerbitnya sebagai pihak dalam persidangan. Kebutuhan akan informasi dari DPMPTSP telah tercukupi melalui bukti-bukti dokumen yang ada. Oleh karena itu, eksepsi gugatan kurang pihak ini tidaklah beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi gugatan lewat waktu (daluwarsa), yang didasarkan pada argumen bahwa gugatan ini seharusnya merupakan "Keberatan" yang tunduk pada tenggat waktu 14 hari sesuai Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021, Majelis Hakim harus menelaah secara jernih sifat dan hakikat dari gugatan Penggugat. Setelah mempelajari dalil-dalil Penggugat secara saksama, ditemukan bahwa gugatan ini tidak hanya mempersoalkan penetapan status tanahnya sebagai fasos/fasum dalam daftar nominatif semata. Lebih dari itu, Penggugat mendalilkan adanya serangkaian perbuatan yang saling berkaitan dan diduga merupakan perbuatan melawan hukum, seperti adanya dugaan permintaan revisi *site plan* oleh Turut Tergugat I, pengambilan paksa aset secara melawan hukum, hingga dugaan adanya persekongkolan. Rangkaian dalil tersebut melampaui lingkup sengketa "bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian" yang menjadi objek "Keberatan" dalam rezim hukum pengadaan tanah. Gugatan ini secara substansial adalah gugatan untuk menguji ada atau tidaknya perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memiliki tenggat waktu daluwarsa yang lebih panjang. Memaksa Penggugat untuk menempuh jalur "Keberatan" yang singkat akan menutup haknya untuk membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang lebih kompleks. Oleh karenanya, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan ini harus diperlakukan sebagai gugatan perbuatan melawan hukum murni, sehingga eksepsi daluwarsa menjadi tidak relevan dan harus ditolak;

*Halaman 64 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*) yang diajukan Tergugat, eksepsi ini memiliki kaitan erat dengan eksepsi daluwarsa. Kekaburan yang didalilkan Tergugat, terutama mengenai pencampuradukan antara mekanisme Keberatan dengan perbuatan melawan hukum, telah terjawab dalam pertimbangan mengenai eksepsi daluwarsa di atas, di mana Majelis Hakim telah memilih untuk memandang gugatan ini sebagai gugatan perbuatan melawan hukum. Ada pun mengenai dalil kekaburan lain tentang peran masing-masing pihak, hal tersebut sudah masuk dalam ranah pembuktian materiil dan bukan lagi merupakan persoalan formalitas gugatan. Penggugat telah berusaha menguraikan peran para pihak menurut versinya, dan benar atau tidaknya dalil tersebut akan diuji dan dinilai dalam pemeriksaan pokok perkara. Oleh karena itu, eksepsi gugatan kabur juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I tidak cukup beralasan untuk diterima dan haruslah ditolak. Dengan ditolaknya seluruh eksepsi, maka Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan pada pokok perkara (*merits of the case*);

## Dalam Pokok Perkara:

Menimbang bahwa inti dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada dasarnya adalah suatu klaim atas pelanggaran hak keperdataan yang didalilkan sebagai perbuatan melawan hukum. Penggugat menyatakan dirinya sebagai pemilik sah atas tanah seluas 399 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 0618/Cilaku, namun dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan, tanah tersebut secara sepihak ditetapkan oleh Tergugat sebagai fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum) yang tidak berhak atas ganti kerugian. Argumen utama Penggugat adalah bahwa tanah tersebut merupakan aset privat yang belum pernah diserahkan kepada pemerintah daerah, dan statusnya sebagai milik privat ditegaskan kembali melalui Pengesahan Revisi Rencana Tapak (site plan) pada tanggal 20 Juli 2023. Atas dasar itu, Penggugat menuntut agar Tergugat dan Para Turut Tergugat dihukum membayar ganti rugi penuh;

Menimbang bahwa terhadap dalil-dalil gugatan tersebut, Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II telah menyampaikan sanggahan-sanggahan

*Halaman 65 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

materiil. Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang) pada pokoknya membantah telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menyatakan bahwa penetapan status fasos/fasum telah benar dan didasarkan pada *site plan* awal yang sah dari tahun 2010, serta mempersoalkan keabsahan Revisi *Site Plan* tahun 2023 yang terbit setelah adanya Penetapan Lokasi (Penlok) pada tahun 2022. Turut Tergugat I (Kepala Dinas PUPR Provinsi Banten) dalam sanggahannya menolak keras tuduhan telah meminta Penggugat melakukan revisi *site plan*. Sementara itu, Turut Tergugat II (Walikota Serang) pada intinya mengonfirmasi bahwa Pemerintah Kota Serang memang belum menerima serah terima aset fasos/fasum dari Penggugat, suatu fakta yang justru mengindikasikan adanya kewajiban yang belum dipenuhi oleh Penggugat sendiri sebagai pengembang;

Menimbang bahwa untuk menemukan kebenaran materiil, Majelis Hakim telah memeriksa dengan saksama seluruh alat bukti yang diajukan. Dari sisi Penggugat, esensi dari bukti-bukti surat yang diajukan (bukti P.1 sampai dengan P.30) adalah untuk membuktikan legalitas badan hukumnya (bukti P.1, P.2), hak awalnya atas tanah induk (bukti P.3), dan yang paling utama adalah untuk menegaskan bahwa Revisi *Site Plan* tahun 2023 (bukti P.6) adalah sah dan menjadi dasar klaimnya. Bukti-bukti lain seperti surat keberatan (bukti P.9, P.11) menunjukkan adanya sengketa, namun tidak serta merta membuktikan kebenaran klaim Penggugat. Penggugat juga mengajukan tiga orang saksi, di mana Saksi Alam Darussalam dan Mohammad Ridwan yang berlatar belakang mantan pejabat Bappeda, pada intinya memberikan pendapat hukum bahwa tanah masih milik pengembang sebelum diserahkan. Pendapat hukum saksi tersebut tentu tidak mengikat Majelis Hakim. Ada pun kesaksian mereka yang mengonfirmasi keabsahan *site plan* awal tahun 2010 justru menjadi fakta yang relevan bagi pemeriksaan perkara secara keseluruhan;

Menimbang bahwa di sisi lain, Tergugat dan Turut Tergugat II melalui bukti-buktinya telah menyajikan suatu alur peristiwa hukum yang sistematis. Bukti T.2 (Keputusan Penlok), T.3 dan T.4 (Surat Keputusan Panitia) menunjukkan adanya proses pengadaan tanah yang berjalan secara formal. Bukti kunci dari Tergugat adalah bukti T.6 (*Site Plan* Awal 2010) yang menunjukkan komitmen awal Penggugat untuk penyediaan fasos/fasum, serta bukti T.8 (Surat Penolakan Keberatan) yang menunjukkan konsistensi argumentasi hukum Tergugat sejak awal proses. Lebih lanjut, bukti TT.II.3

Halaman 66 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi sangat signifikan karena membuktikan bahwa inisiatif untuk merevisi *site plan* pada Juli 2023 datang dari Penggugat sendiri;

Menimbang bahwa setelah menimbang seluruh dalil dan alat bukti tersebut, Majelis Hakim menemukan bahwa titik tolak hukum yang tidak dapat dikesampingkan dalam perkara ini adalah momen diterbitkannya Keputusan Walikota Serang tentang Penetapan Lokasi (Penlok) pada tanggal 22 Agustus 2022 (bukti T.2, P.8). Menurut Majelis Hakim, Penlok bukanlah sekadar surat administratif, melainkan sebuah penetapan hukum yang melahirkan akibat hukum yang signifikan, yaitu "membekukan" status yuridis dan fisik seluruh bidang tanah yang berada di dalam lokasinya, sebagaimana diamanatkan oleh jiwa dan semangat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang bahwa dengan ditetapkannya Penlok tersebut, maka timbul suatu pertentangan norma hukum (antinomi hukum) terkait keabsahan Revisi Rencana Tapak tahun 2023 (bukti P.6, T.7). Di satu sisi, terdapat kewenangan umum pemerintah daerah untuk menyetujui revisi *site plan*. Di sisi lain, terdapat ketentuan hukum khusus dalam Undang-Undang Pengadaan Tanah yang bertujuan menjamin kepastian hukum dan mencegah spekulasi. Dalam menghadapi pertentangan norma demikian, berlaku asas hukum *lex specialis derogat legi generali*, di mana ketentuan hukum yang khusus harus diutamakan. Tujuan luhur Undang-Undang Pengadaan Tanah untuk melindungi kepentingan umum harus ditempatkan di atas kepentingan privat yang muncul setelah adanya rencana pembangunan. Dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun Revisi *Site Plan* tahun 2023 secara fisik ada, namun dalam konteks sengketa pengadaan tanah ini, ia kehilangan relevansi dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar hukum yang sah untuk menentukan hak dan kewajiban para pihak, karena keberlakuannya dikesampingkan oleh ketentuan hukum yang lebih khusus yang bertujuan untuk melindungi kepentingan umum;

Menimbang bahwa dengan dikesampingkannya relevansi hukum Revisi Rencana Tapak tahun 2023, maka satu-satunya dokumen perencanaan yang autentik dan dapat dijadikan dasar penilaian adalah Rencana Tapak awal yang telah disahkan pada tahun 2010 (bukti P.5, T.6). Dokumen ini, yang dibuat jauh sebelum adanya rencana pembangunan jalan, secara murni merefleksikan niat dan kewajiban awal Penggugat, di mana telah dicadangkan

*Halaman 67 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/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

45,53% dari lahannya untuk "Sarana, Prasarana & Ruang Terbuka". Adalah suatu keniscayaan logis bahwa tanah sengketa 399 m<sup>2</sup> yang berfungsi sebagai taman dan akses utama perumahan merupakan bagian tak terpisahkan dari lahan yang dicadangkan tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim memandang perlu untuk menegaskan hakikat yuridis dan filosofis dari kewajiban penyediaan fasos/fasum. Kewajiban ini bukanlah sebuah hukuman, melainkan sebuah kontrak sosial yang melekat pada izin yang diterima pengembang. Argumen Penggugat yang bersikukuh bahwa tanah tersebut masih miliknya karena "belum diserahkan" adalah sebuah pandangan yang menempatkan formalitas administratif di atas substansi keadilan publik. Kewajiban hukum untuk menyerahkan fasos/fasum telah lahir sejak *site plan* disetujui dan unit-unit rumah dijual kepada konsumen dengan janji adanya fasilitas tersebut. Kelalaian Penggugat dalam menjalankan formalitas penyerahan tidak dapat dihadiahkan dengan memberikan hak atas ganti rugi dari keuangan negara. Hal tersebut akan mencederai rasa keadilan publik dan melanggar prinsip larangan pengayaan tanpa hak (*unjust enrichment*);

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh bangunan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tindakan Tergugat yang mengidentifikasi dan menetapkan tanah sengketa sebagai fasos/fasum adalah tindakan yang telah berdasar hukum dan dapat dipertanggungjawabkan. Dengan demikian, unsur fundamental dari gugatan Penggugat, yaitu adanya perbuatan melawan hukum, telah secara meyakinkan tidak terbukti. Karena tidak ada perbuatan melawan hukum, maka seluruh tuntutan ganti rugi yang merupakan akibat dari dalil tersebut secara otomatis menjadi tidak berdasar;

Menimbang bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum tidak terbukti, maka seluruh *petitum* atau tuntutan yang diajukan Penggugat haruslah ditolak. Tuntutan untuk menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum harus ditolak. Konsekuensinya, tuntutan untuk membayar ganti rugi atas tanah sebesar Rp1.396.500.000,00 (satu miliar tiga ratus sembilan puluh enam juta lima ratus ribu rupiah), tuntutan ganti rugi atas pembangunan sarana sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), dan tuntutan ganti rugi immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), serta tuntutan-tuntutan lain yang bersifat aksesoris, seluruhnya harus pula

*Halaman 68 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan ditolak karena tidak berdasar menurut hukum;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka adalah patut dan adil berdasarkan hukum untuk menghukum Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya sebagaimana yang akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat: **H. JUHENI MOHAMAD RO'IS, Lc dalam jabatannya selaku Direktur Utama PT Pintu Berkah Abadi Developer Property Perumahan Green Serang Madani** untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat: **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SERANG (Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah)** dan Turut Tergugat I: **KEPALA DINAS PEKERJAAN UMUM PENATAAN RUANG PROVINSI BANTEN** untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat: **H. JUHENI MOHAMAD RO'IS, Lc dalam jabatannya selaku Direktur Utama PT Pintu Berkah Abadi Developer Property Perumahan Green Serang Madani** untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.401.000,00 (satu juta empat ratus satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang pada hari Selasa, tanggal 10 Juni 2025 oleh kami Dr. Bony Daniel, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Aswin Arief, S.H., M.H. dan Hendri Irawan, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 12 Juni 2025 oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh Jefry Novirza, S.H., selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Serang dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

*Halaman 69 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/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

Hakim-hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Aswin Arief, S.H., M.H.

Dr. Bony Daniel, S.H., M.H.

Hendri Irawan, S.H.

Panitera Pengganti,

Jefry Novirza, S.H.

## Biaya-biaya:

1. Biaya pendaftaran .....	Rp	30.000,00
2. Biaya proses .....	Rp	150.000,00
3. P N B P .....	Rp	40.000,00
4. Biaya penggandaan .....	Rp	25.000,00
5. Biaya panggilan .....	Rp	154.000,00
6. Pemeriksaan setempat .....	Rp	972.000,00
7. PNB P PS .....	Rp	10.000,00
8. M e t e r a i .....	Rp	10.000,00
9. R e d a k s i .....	Rp	10.000,00
Jumlah		<u>Rp1.401.000,00</u>

Halaman 70 dari 70 hal. Putusan Nomor 176/Pdt.G/2024/PN Srg