



PUTUSAN

Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Hambali**, Tempat/Tgl Lahir Padang /10 November 1965, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, Warganegara Indonesia, Jenis Kelamin Laki-Laki, Alamat Jalan Jendral Sudirman, Lintas Sumatera, RT. 007, RW 003, Kelurahan Pematang Kandis, Kecamatan Bangko, Kabupaten Merangin, Provinsi Jambi;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Toni Irwan Jaya, S.H., M. Fauzan Budi Saroko, SH, dan Fajar Ghozali Muslim, SH**, Advokat/Penasehat Hukum Pada Kantor Hukum "TONI IRAWAN JAYA, SH & Rekan" beralamat di Lorong Mawar, RT 024, RW 013, kelurahan Pematang Kandis, Kecamatan Bangko Kabupaten Merangin Propinsi Jambi, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 019/SK-Pdt.G/TIJ&R/VII/2023 tertanggal 12 Juli 2023 yang telah didaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangko tanggal 17 Juli 2023 dibawah nomor: 95/S.Kh/Pdt/VII/2023/PN Bko, untuk selanjutnya disebut **Penggugat**;

**Melawan:**

**1. Rudi Alandes**, yang lahir di Malang pada tanggal 26 Desember 1960, Beragama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Berkewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Laki- Laki, yang beralamat di Jalan Komodo Nomor 27 A komp AL RT 005 RW 010 Kelurahan Jati Bening Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **M. Halik Alnemer, S.H., dan Fadhil Ahmad Ridho, SH** Advokat/Penasehat Hukum Pada Kantor Hukum "M. HALIK ALNEMERI, SH & Rekan" beralamat di Jalan Prof Yamin, SH nomor 59 RT 014 RW 007 Lingkungan Belisih Kelurahan Pasar Atas Bangko Kecamatan Bangko, Kabupaten Merangin, Provinsi Jambi, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 05/SKK-

*Halaman 1 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PDT/MHA/VII/2023 tertanggal 28 Juli 2023 yang telah didaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangko tanggal 2 Agustus 2023 dibawah nomor: 104/S.Kh/Pdt/VIII/2023/PN Bko, untuk selanjutnya disebut **Tergugat** ;

**2. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Merangin**, yang beralamat di Kelurahan Pematang Kandis Kecamatan Bangko Kabupaten Merangin, Provinsi Jambi;

Dalam hal ini diwakili Musleh, A. Ptnh., M.Si selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Merangin berkedudukan di Jalan Jend Sudirman KM. 2 Bangko. Memberikan kuasa kepada : 1. **Tumirah, S.SiT**, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Merangin, 2. **M. Haris Fadillah, S. Tr**, Penata Pertanahan Pertama pada Kantor Pertanahan Kabupaten Merangin, 3. **Bayu Soeguno Santoso, S.H**, Penata Pertanahan Pertama pada Kantor Pertanahan Kabupaten Merangin, yang beralamat dan berkedudukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Merangin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 019/SKu-15.02.MP.03.02/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023, dalam hal ini baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri bertindak untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Merangin, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangko pada tanggal 2 Agustus 2023, Nomor 105/S.Kh/Pdt/VII/20223/PN Bko, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangko pada tanggal 17 Juli 2023 dalam Register Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 2 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah beserta bangunan dua buah rumah toko di atasnya yang digunakan sebagai tempat usaha toko bahan bangunan / Material dengan nama "TALATA" yang berada di Komplek Pertokoan Jalan Jendral Sudirman, Kelurahan Pematang Kandis, Kecamatan Bangko, Kabupaten Merangin, Provinsi Jambi dengan ukuran luas kurang lebih 153,5 M<sup>2</sup> dan telah bersertifikat Hak Milik No. 126 dan 127 atas nama Linda Gusti (*Istri Penggugat*), dengan batas-batas sebagai berikut;

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah H. Muktar
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Domainur
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Hak Servituit Ex tanah Rosmawar Makalam
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Tanah Rosmawar Makalam

2. Bahwa pada awal mulanya tanah beserta bangunan dua buah rumah toko di atasnya milik Penggugat tersebut, dibeli dari ZAMZAM oleh Penggugat dan Sertifikat Hak Milik di atas namanya LINDA GUSTI (*Istri Penggugat*) pada tahun 2019, selanjutnya ZAMZAM mendapatkan tanah beserta bangunan dua buah rumah toko di atasnya tersebut dari pembagian hak atas waris yang berasal dari orangtuanya yang bernama H. SUDIRMAN, yang merupakan pembeli dari tanah beserta bangunan dua buah rumah toko di atasnya langsung dari ROSMAWAR MAKALAM (Ibu dari Tergugat ) pada tahun 1996;

3. Bahwa pada tahun 1993 sampai dengan 1997, ROSMAWAR MAKALAM membangun kompleks pertokoan sebanyak kurang lebih 27 buah pintu rumah toko yang mana kemudian oleh ROSMAWAR MAKALAM telah dijual ke beberapa orang termasuk ke H. SUDIRMAN yang membeli Dua Buah Pintu Ruko, dimana saat jual beli tersebut di depan rumah toko / ruko tersebut ada sisa tanah milik ROSMAWAR MAKALAM seluas lebih kurang 2000 M<sup>2</sup> yang telah dibebani Hak Servituit dengan batas-batas sebagai berikut :

*Halaman 3 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Rosmawar Makalam
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Lintas Sumatera
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah 27 unit rumah toko / ruko yang dibangun oleh Rosmawar Makalam

yang selanjutnya disebut **OBJEK SENGKETA** ;

4. Bahwa selanjutnya pada saat H. SUDIRMAN membeli rumah toko / ruko tersebut telah bersertifikat hak milik atas nama ROSMAWAR MAKALAM kemudian sertifikat tersebut telah dipecah/atau dialihkan kenama masing-masing pihak pembeli, dan saat jual beli tersebut Pemilik ROSMAWAR MAKALAM berjanji tanah yang berada di halaman rumah toko tersebut yang dahulunya dipergunakan oleh Pemerintah Daerah Tk. II Sarolangun Bangko untuk lahan terminal truck Bangko diserahkan kepada masing-masing pembeli untuk dipergunakan sebagai fasilitas jalan dan halaman parkir bagi para pembeli/pemilik rumah toko yang membeli dari ROSMAWAR MAKALAM, untuk dipergunakan sehubungan dengan kegiatan usaha Para pemilik ruko tersebut, termasuk yang berada di depan tempat usaha Penggugat **yang menjadi hak atas pengabdian atas pekarangan (servituut)**;

5. Bahwa sebagaimana janji ROSMAWAR MAKALAM tersebut bahwasanya tersurat dalam bentuk dokumen berupa surat permintaan pengembalian tanah terminal truck Bangko kepada pemilik ROSMAWAR MAKALAM, yang mana surat tersebut melalui Kuasa Hukumnya yang bernama ERIZAL EFFENDI, SH dan Partner, LAWFIRM dengan nomor surat : 35/EF-P/LF/VIII/1997, tertanggal 27 Agustus 1997, surat tersebut ditujukan kepada Bapak Bupati KDH TK. II SARKO dan selain itu juga disertakan Surat izin Mendirikan Bangunan atas nama Nyonya ROSMAWAR MAKALAM dengan nomor 240/TTD/1995;

6. Bahwa selanjutnya sebagaimana isi surat permintaan pengembalian tanah terminal truck bangko kepada pemilik

*Halaman 4 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ROSMAWAR MAKALAM, yang mana surat tersebut melalui Kuasa Hukumnya yang bernama ERIZAL EFFENDI, SH dan Partner, LAWFIRM dengan nomor surat yaitu :35/EF-P/LF/VIII/1997, tertanggal 27 Agustus 1997 sebagaimana surat tersebut ditujukan kepada Bapak Bupati KDH TK. II SARKO yang pada pokoknya adalah *"bahwa sekarang ini bagian tanah lokasi Terminal truk itu telah dibangun kompleks pertokoan oleh klien kami, oleh karena itu untuk adanya ketertiban dan kenyamanan masyarakat yang akan berbelanja dikomplek itu, maka kami minta kepada bapak kiranya berkenan untuk mengalihkan lokasi terminal truk itu ketempat lain dan mengembalikan tanah dimaksud kepada klien kami selaku pemilik yang sah"*, Yang mana ini juga merupakan bukti telah adanya pemberian Hak Servitutu oleh ROSMAWAR MAKALAM atas tanah *In Casu*;

7. Bahwa sejak dilakukan pembelian atas rumah toko / ruko tersebut yaitu dari tahun 1995 sampai dengan tahun 2005 ROSMAWAR MAKALAM tidak pernah mengingkari atau menarik kembali sisa tanah yang dipergunakan sebagai jalan dan halaman untuk tempat parkir para pemilik rumah toko / ruko khususnya Penggugat, dan selanjutnya setelah Ibu ROSMAWAR MAKALAM meninggal dunia pada tahun 2005, dan Suaminya yang bernama UMAR GHAFAR juga telah meninggal dunia sekira pada tahun 2018, lahan yang dipergunakan sebagai jalan dan halaman sebagai tempat parkir rumah toko / ruko milik Penggugat tersebut tidak ada permasalahan dengan pihak manapun akan tetapi setelah kedua orang tuanya meninggal dunia baru seseorang yang mengaku sebagai ahli waris dari ROSMAWAR MAKALAM almarhum yang bernama RUDI ALANDES (Tergugat) meminta ganti rugi kepada Penggugat atas lahan yang dipergunakan sebagai jalan dan halaman untuk tempat parkir rumah toko / ruko milik Penggugat dan ruko lainnya;

*Halaman 5 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*

**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)



8. Bahwa terhadap permintaan ganti rugi yang dilakukan oleh RUDI ALANDES (Tergugat) tersebut, Penggugat merasa keberatan, karena Orang tua dari Tergugat telah berjanji sisa tanah milik ROSMAWAR MAKALAM yang berada di depan rumah toko yang dibeli Penggugat dari Ahli waris H. Sudirman merupakan Fasilitas yang diberikan kepada Pembeli rumah toko / ruko dan menjadi hak atas pengabdian pekarangan (*Hak Servituut*) sejak dibeli oleh H. Sudirman pada tahun 1995;

9. Bahwa sekitar bulan Juni 2023 orang yang bernama RUDI ALANDES (Tergugat) melalui orang suruhannya telah memagar akses masuk ke halaman untuk tempat parkir milik rumah toko / ruko yang ditempati oleh Penggugat dan rumah toko/ruko lain yang membuat akses masuk terganggu akibat pemagaran tersebut, dan saat itu orang suruhan Tergugat menyatakan tanah yang dipergunakan sebagai akses jalan dan halaman untuk tempat parkir rumah toko / ruko milik Penggugat dan yang lainnya adalah milik RUDI ALANDES (Tergugat) dan atas tanah sisa tersebut telah mempunyai hak kepemilikan berupa sertifikat hak milik nomor 4435 atas nama RUDI ALANDES yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional kabupaten Merangin (Turut Tergugat);

10. Bahwa proses penerbitan Sertifikat Hak Milik nomor 4435 atas nama RUDI ALANDES (Tergugat) oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Merangin (Turut Tergugat) adalah **CACAT HUKUM**, karena penerbitan Sertifikat Hak Milik nomor 4435 atas nama RUDI ALANDES (Tergugat) tahun 2021 tersebut dilakukan tanpa melihat dan mempertimbang tentang adanya Surat Kepala Daerah Tingkat II Sarolangun Bangko tentang surat Surat Izin Bangunan Nomor : 240/TTD/1995, dimana didalam surat tersebut sangat jelas jarak yang dibolehkan ROSMAWAR MAKALAM mendirikan bangunan adalah 40 M dari As Jalan Lintas Sumatera, dan surat nomor : 35/EF-P/LF/VIII/1997, tertanggal 27 Agustus 1997, surat tersebut ditujukan kepada Bapak Bupati KDH TK. II SARKO, yang mana secara garis

*Halaman 6 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



besar bahwasanya diuraikan tentang hak atas penggunaan tanah sisa ROSMAWAR MAKALAM untuk akses jalan dan halaman serta fasilitas umum lainnya, dan **SERTIFIKAT HAK MILIK** yang dimaksud harus **DINYATAKAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT** ;

**11.** Bahwa sekira tanggal bulan Juni 2023 Tergugat dalam hal ini telah menyuruh beberapa orang untuk melakukan pemasangan pagar atas tanah yang selama ini dipergunakan sebagai akses jalan dan tempat parkir rumah toko / ruko milik Penggugat dan yang lainnya tersebut, yang dilakukan dengan upaya paksa dan tanpa seizin dari Penggugat sehingga pemagaran tersebut menutup dan mengganggu akses jalan dan lahan parkir tempat usaha Penggugat, hal tersebut merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;

**12.** Bahwa dengan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang telah memasang pagar atas tanah sisa yang selama ini dipergunakan sebagai akses jalan dan tempat untuk parkir rumah toko / ruko milik Penggugat dan yang lainnya tersebut maka berakibat Penggugat dirugikan dan terjadi penurunan omset penjualan;

**13.** Bahwa perbuatan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Merangin (Turut Tergugat) yang telah menerbitkan hak kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik nomor 4435 atas nama Rudi ALANDES, terhadap tanah sisa yang berada di depan Rumah Toko/Ruko yang selama ini oleh Penggugat dipergunakan sebagai lahan parkir rumah toko / ruko milik Penggugat dan yang lainnya adalah hak pengabdian pekarang (*servituut*) para pemilik ruko adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;

**14.** Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, sebagaimana pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : "*tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut*";

*Halaman 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



**15.** Bahwa sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, pengaturan hukum tanah di Indonesia tunduk pada ketentuan Buku II KUH Perdata. Salah satu aturan pada Buku II KUH Perdata tersebut adalah mengenai Hak Servituit atau Pengabdian Pekarangan. Dalam Pasal 674 KUH Perdata, Hak Servituit didefinisikan sebagai suatu beban yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang yang lain. Dengan demikian, walaupun Buku II KUH Perdata telah dicabut oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria tersebut, keberlakuan hak servituit masih ditemukan dalam hukum pertanahan di Indonesia sampai saat ini;

**16.** Bahwa sebagaimana syarat hak servituit yang mana menurut C.S.T. Kansil, suatu hak servituit sah apabila telah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Harus ada dua halaman yang letaknya saling berdekatan, dibangun atau tidak dibangun dan yang dimiliki oleh berbagai pihak;
- b. Kemanfaatan dari hak pekarangan itu harus dapat dinikmati atau dapat berguna bagi berbagai pihak yang memiliki halaman tadi;
- c. Hak pekarangan harus bertujuan untuk meninggalkan kemanfaatan dari halaman penguasa;
- d. Beban yang diberatkan itu harus senantiasa bersifat menanggung sesuatu;
- e. Kewajiban-kewajiban yang timbul dalam hak pekarangan itu hanya dapat dalam hal membolehkan sesuatu, atau tidak membolehkan sesuatu.

*Halaman 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



17. Bahwa selanjutnya pengaturan mengenai hak servituut secara tidak langsung dapat ditemukan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang berisi : *Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial*. Yang selanjutnya dalam Penjelasan Umum Bagian II Paragraf 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, fungsi sosial atas tanah berarti bahwa hak atas tanah apa pun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan digunakan (atau tidak digunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat juga bagi masyarakat dan negara;

18. Bahwa selain dapat ditemukan dalam peraturan perundang-undangan, yang mana Hak Servituut juga dapat ditemukan dalam beberapa pertimbangan Majelis Hakim. Seperti dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1729 K/Sip/1976. Dalam putusan tersebut, majelis hakim mempertimbangkan bahwa pengabdian tanah pekarangan (*erfdienstbaarheid* atau hak servituut) tidaklah berakhir dengan bergantinya pemilik-pemilik tanah yang bersangkutan. Kemudian, dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1966 K/Pdt/2018, Majelis Hakim mempertimbangkan pada intinya bahwa apabila seseorang melarang pihak yang memiliki hak servituut untuk memanfaatkan lahan, maka perbuatan tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum.

19. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas oleh karena Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut yang telah merugikan Penggugat, yaitu berupa kerugian

*Halaman 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



Materiil dan apabila diperhitungkan kerugian yang dialami adalah sebagai berikut:

a. Penurunan omset penjualan per satu harinya (08 Juni 2023) kurang lebih Rp. 100.000.000,- (seratus ratus juta rupiah) per Hari sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap (*Incrast Van Gwisjde Zaak*) ;

**20.** Bahwa agar Kerugian yang di diderita oleh Penggugat tidak semakin besar akibat pemagaran yang dilakukan Tergugat terhadap akses jalan ketempat parkir rumah toko / ruko milik Penggugat, dan demi Hajat hidup orang banyak dan masyarakat luas, maka sudah sewajarnya jika Pengadilan Negeri Bangko melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat mengabulkan tuntutan Provisi yang diajukan Penggugat dengan memutuskan dalam Putusan Sela yaitu agar Pengadilan Negeri Bangko Memerintahkan kepada Tergugat selambat – lambatnnya dalam waktu 3 (tiga) hari sejak tuntutan Provisi Penggugat ini dikabulkan dalam Putusan Sela, untuk membuka kembali Pagar yang telah dipasangnya yang telah menutupi akses menuju lahan ketempat parkir rumah toko / ruko milik Penggugat tersebut sehingga kembali seperti sedia kala sebelum adanya pemagaran yang dilakukan oleh Penggugat, yang mana apabila Tergugat ingkar maka Pengadilan Negeri Bangko akan membongkarnya yang bilamana diperlukan dengan bantuan alat keamanan Negara ;

**21.** Bahwa agar Gugatan *A Quo* tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat serta Turut Tergugat untuk mengalihkan kepada pihak lain atas tanah yang dipergunakan sebagai akses jalan dan halaman untuk tempat parkir rumah toko / ruko milik Penggugat dan serta untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan yang diajukan oleh Penggugat dan serta agar putusan ini tidak sia-sia dikemudian hari maka sangat beralasan dan wajar apabila Penggugat mengajukan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang akan diajukan secara tersendiri:

*Halaman 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



22. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini oleh Tergugat maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari apabila Tergugat serta Turut Tergugat lalai untuk memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*InKracht Van Gwisjde*);

23. Bahwa dengan dikabulkannya atau setidaknya-tidaknya telah dinyatakan tanah objek sengketa melekat Hak Servituut diatasnya, maka sudah sepantasnyalah jika Turut Tergugat dihukum dan diperintahkan untuk Menghapus/Mengarsir tanah seluas lebih kurang 2000 M2 yang berada dalam sertifikat hak milik nomor 4435 dengan alasan diatas tanah objek perkara tersebut melekat hak Servituut sejak dibeli oleh Pemilik rumah toko/ruko termasuk milik Penggugat dari ROSMAWAR MAKALAM;

24. Bahwa selanjutnya sudah sepantasnyalah jika Pengadilan Negeri Bangko melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya dapat memerintahkan agar Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya atas tanah yang ada dalam SHM Nomor 4435 atas nama Tergugat, mengembalikan dan menyerahkan kembali tanah *a quo* agar dapat difungsikankembali sesuai hak *servituut* yang melekat padanya yaitu sebagai akses jalan dan fasilitas penunjang aktifitas komplek pertokon *in casu*;

25. Membebankan biaya- biaya yang timbul akibat perkara ini sesuai dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku;

**Bahwa berdasarkan hal- hal yang telah diuraikan tersebut diatas, oleh karenanya Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bangko C/q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* sudilah kiranya untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :**

**PROVISI**

Memerintahkan kepada Tergugat selambat – lambatnya dalam waktu 3 (tiga) hari sejak Putusan Sela yang mengabulkan tuntutan Provisi

*Halaman 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



Penggugat ini diputuskan, untuk membuka kembali Pagar yang telah dipasangnya yang telah menutupi akses menuju lahan ke tempat parkir rumah toko / ruko milik Penggugat tersebut sehingga kembali seperti sedia kala sebelum adanya pemagaran yang dilakukan oleh Tergugat, yang mana apabila Tergugat ingkar Pengadilan Negeri Bangko akan membongkarnya yang bilamana diperlukan dengan bantuan alat keamanan Negara;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk keseluruhan;
2. Menyatakan tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara yaitu sebahagian dari tanah yang bersertifikat dengan nomor SHM Nomor : 4435 atas nama RUDI ALANDES / (TERGUGAT) dengan luas lebih kurang 2000 M2 dengan batas-batas berikut :
  - Sebelah utara berbatas dengan Jalan
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Rosmawar Makalam
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Lintas Sumatera
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah 27 unit rumah toko / ruko yang dibangun oleh Rosmawar Makalam

**ADALAH MERUPAKAN TANAH YANG TELAH DIBEBANI HAK SERVITUUT YANG DIMILIKI OLEH PENGGUGAT DAN PARA PEMILIK BANGUNAN RUKO YANG ADA DI KOMPLEK PERTOKOAN *IN CASU*;**

3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT yang dalam hal ini telah menyuruh beberapa orang untuk melakukan pemasangan pagar atas tanah yang selama ini dipergunakan sebagai akses jalan dan tempat parkir rumah toko / ruko milik Penggugat dan yang lainnya tersebut, yang dilakukan dengan upaya paksa dan tanpa seizin dari Penggugat sehingga pemagaran tersebut menutup dan mengganggu akses jalan dan lahan parkir tempat usaha Penggugat, adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** dikarenakan bertentangan dengan telah adanya hak servituut diatas tanah *in casu*;

*Halaman 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



4. Menyatakan perbuatan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Merangin (Turut Tergugat) yang telah menerbitkan hak kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik nomor 4435 atas nama Rudi ALANDES tahun 2021, terhadap tanah sisa yang berada di depan komplek pertokoan yang diantaranya ada terdapat 2 (dua) unit bangunan Rumah Toko/Ruko milik Penggugat adalah cacat hukum dikarenakan bertentangan dengan telah adanya hak pengabdian pekarangan (*servituut*) atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4435 atas nama Rudi Alandes/Tergugat tersebut

5. Menyatakan Bahwa proses penerbitan Sertifikat Hak Milik nomor 4435 atas nama RUDI ALANDES (Tergugat) oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Merangin (Turut Tergugat) adalah **CACAT HUKUM** dan tidak mempunyai **KEKUATAN HUKUM MENGIKAT**;

6. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian materil yang dialami atas Penurunan omset penjualan per satu harinya (08 Juni 2023) kurang lebih Rp. 100.000.000,- (seratus ratus juta rupiah) per Hari sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap (*Incrast Van Gwisjde Zaak*) **dan Kerugian tersebut dibayarkan secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat.**

7. Menyatakan sahnya sita jaminan atas tanah yang dipergunakan sebagai akses jalan dan halaman tempat untuk parkir rumah toko / ruko milik Penggugat tersebut:

8. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat Menghapus/Mengarsir tanah seluas lebih kurang 2000 M2 (tanah objek Perkara) yang berada dalam sertifikat hak milik nomor 4435 dengan alasan diatas tanah objek perkara tersebut melekat hak *Servituut* sejak dibeli oleh Pemilik rumah toko/ruko termasuk milik Penggugat dari ROSMAWAR MAKALAM;

9. Menghukum Tergugat serta Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk setiap hari apabila Tergugat

*Halaman 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



lalai untuk memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*InKracht Van Gwisjde*);

**10.** Memerintahkan Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya atas tanah yang ada dalam SHM Nomor 4435 atas nama Tergugat, untuk mengembalikan dan menyerahkan kembali tanah *a quo* agar dapat difungsikan kembali sesuai hak servituut yang melekat padanya yaitu untuk sebagai akses jalan dan fasilitas penunjang aktifitas kompleks pertokon *in casu*

**11.** Membebankan biaya- biaya yang timbul akibat perkara ini sesuai dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku;

**ATAU**

*Jika Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon kiranya untuk memberikan putusan yang menurut Pengadilan dalam peradilan yang baik, adalah patut dan adil (Ex Aequo Et Bono, Naar Goede Justitie Recht Doen).*

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat, masing-masing hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Negeri Bangko dengan menunjuk Amir El Hafidh, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bangko, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 September 2023, 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 pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- 1.** Bahwa tergugat menolak seluruh dalil-dalil dari gugatan penggugat kecuali di akui secara tegas kebenarannya

*Halaman 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas obscur libel mengenai objek objek tanah yang di sengketakan, di dalam gugatan penggugat pada posita point 4 mendalilkan tanah yang menjadi objek sengketa mengenai hak servituut yang terdapat dalam tanah milik Tergugat sesuai dengan bukti sertifikat surat hak milik Nomor 4435 milik Tergugat didepan bangunan rumah toko / Ruko milik penggugat, namun Penggugat sendiri tidak menjelaskan berapa UKURAN PANJANG, LEBAR SERTA BATAS – BATAS tanah A Quo yang menurut Penggugat hak perkerangan yang di miliki oleh Penggugat sendiri mengenai hak servituut tersebut **tidaklah jelas**. Sehingga patut di pertanyakan mengenai objek sengketa sebagai askes jalan masuk dan halaman parkir depan ruko Penggugat, sebagai fakta yuridis merupakan tanah obek sengketa adalah milik Tergugat dengan bukti kepemilikan SHM 4435. sehingga Maka gugatan yang sedemikian itu harusnyalah dinyatakan *obscur libels*.

**Untuk itu sudah sepatutnya secara hukum Gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima**

3. Bahwa penggugat sendiri tidak memiliki legal standing/ kapisitas penggugat untuk mengajukan gugatan ini. Mengingat tidak ada satupun dalil penggugat yang mendalilkan adanya bukti hak milik Penggugat atas objek tanah sengketa tersebut. Bahkan di akui sendiri oleh Penggugat tanah tersebut adalah akses masuk ke halaman untuk parkir milik ruko yang di tempati oleh penggugat.

**Untuk itu sudah sepatutnya secara hukum Gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima**

**Dalam pokok Konvensi**

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi juga dimasukkan dalam Jawaban Konvensi ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa padaprinsipnya tergugat menyangkal dan menolak dalil-dalil penggugat kecuali diakui kebenarannya;

*Halaman 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



3. Bahwa pada point 4, 5, dan 6 dalam gugatan penggugat adalah tidak benar buktikan saja dipersidangan.

4. Bahwa pada point 7 dalam gugatan tidak berdasarkan dan beralasan hukum sama sekali yang menyatakan "*bahwa sejak dilakukan pembelian atas rumah toko/Ruko.... sdt.*" **bahwa pernyataan tersebut** tidak beralasan hukum sama kali, Tergugat tidak pernah menjanjikan hak servituit atau hak perkarangan tersebut kepada Penggugat, justru Penggugat membeli ruko dengan ahli waris H. Sudirman. **UNTUK ITU SUDAH SEPATUTNYA SECARA HUKUM GUGATAN PENGGUGAT UNTUK DITOLAK**

5. Bahwa pada point 9 dalam gugatan Penggugat yang menyatakan "*bahwa sekitar juni 2023 orang yang bernama Rudi Alandes (Tergugat).... dst*" Pengugat sendiri tidak melarang untuk memagarkan tanah tersebut.

6. Bahwa pada point 10 dalam gugatan tidak berdasarkan dan beralasan hukum sama sekali yang menyatakan "*bahwa proses pembuatan sertifikat Nomor 4435 tahun 2021 atas nama Rudi Alandes.... dst .*" bahwa pernyataan tersebut tidak beralasan hukum sama sekali, penerbitan sertifikat tersebut tentu telah sesuai dengan prosedur. **UNTUK ITU SUDAH SEPATUTNYA SECARA HUKUM GUGATAN PENGGUGAT UNTUK DITOLAK**

7. Bahwa pada point 11 gugatan penggugat yang menyatakan "*Bahwa sekira tanggal juni 2023... dst.*", bahwa pernyataan tersebut tidak beralasan hukum sama sekali, tergugat telah memsomasikan dan memberitahukan bahwa hal tersebut tidak digubrsi oleh penggugat sendiri. **UNTUK ITU SUDAH SEPATUTNYA SECARA HUKUM GUGATAN PENGGUGAT UNTUK DITOLAK**

8. Bahwa pada point 12 gugatan penggugat yang menyatakan "*Bahwa dengan perbuatan melawan hukum oleh Tergugat... dst.*", bahwa pernyataan tersebut tidak beralasan hukum sama sekali, **justru Tergugugat di rugikan dalam hal ini tanah Tergugat menjadi**

Halaman 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko



lahan parkir oleh Penggugat. Selama Penggugat menempati ruko tersebut sejak itulah Penggugat memakai tanah milik Tergugat.

9. Bahwa pada point 19 dan 20 dalam gugatan penggugat yang menyatakan “ *bahwa berdasarkan urian di atas...dst*” bahwa pernyataan tersebut **tidak beralasan hukum sama sekali**, justru sudah tampak terlihat sekarang jalan akses menuju ruko milik Penggugat sudah terbuka.

10. Bahwa pada point 21 dalam gugatan Penggugat pada inti mengajukan permohonan sita jaminan ( conservatoir beslag), tidak beralasan hukum sama sekali. Sehingga **UNTUK ITU SUDAH SEPATUTNYA SECARA HUKUM GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DI TERIMA DAN DITOLAK.**

11. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat, maka sangatlah patut dan beralasan hukum untuk menolak atau tidak dapat diterima Gugatan yang diajukan oleh Penggugat

#### **DALAM REKONVENS**

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Konvensi juga dimasukkan dalam Rekonvensi ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memiliki 1 bidang tanah hak milik dibuktikan dengan SHM nomor 4435 terletak dan luas tanah berkisar  $\pm 13000 M^2$  dan sebahagian tanah tersebut terletak di depan komplek ruko merupakan satu kesatuan, di Jalan Jendral Sudirman Kelurahan Pematang Kandis Bangko, Kec. Bangko, Kabupaten Merangin, Provinsi Jambi dengan batas-batas sebagai berikut :

a. Utara berbatasan dengan : Jalan

b. Selatan berbatasan dengan : Rosmawar

c. Barat berbatasan dengan : Jalan Lintas Sumatra

*Halaman 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



d. Timur berbatasan dengan : dengan tanah 27 unit toko / ruko

3. Bahwa selama ini Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah memanfaatkan sebahagian tanah milik Penggugat Rekonvensi /Tergugat konvensi tanpa hak dan izin dari Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk halaman parkir ruko adalah **perbuatan melawan hukum**

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas pemakaian tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat sebagai lahan parkir sebesar Rp. 100.000.000,- (enam puluh juta rupiah) sekaligus LUNAS

Dengan rincian:

Pemakaian lebih kurang selama 10 tahun.

1 tahun jumlah 10.000.000 ( sepuluh juta rupiah)

10 tahun x 10.000.000 = 100.000.000 (Seratus juta Rupiah)

5. Bahwa Gugatan Rekonvensi ini diajukan dengan bukti kuat untuk itu apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak membayar kerugian tanah yang di manfaatkan untuk halaman parkir dimohonkan kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) rumah toko/ruko dengan merek nama “ **TALATA**” milik Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi yang beralamat di jalan Jendral Sudirman Kelurahan Pematang Kandis Bangko, Kec. Bangko, Kabupaten Merangin, Provinsi Jambi **untuk dilelang sebagai pembayar kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;**

6. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan dalam perkara ini oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, mohon

*Halaman 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi lalai menjalankan isi putusan perkara ini.

7. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi didukung bukti-bukti dan dasar hukum yang jelas, maka sudah sepatutnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) walaupun ada Verzet, Banding dan Kasasi;

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi serta Gugatan Rekonvensi di atas, selanjutnya mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus perkara dengan amar sebagai berikut:

#### **DALAM KONVENSI :**

- Menyatakan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam Perkara ini ;

#### **DALAM REKONVENSI :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya
2. Menyatakan sebidang memiliki 1 bidang tanah adalah milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi SHM nomor 4435 dan luas tanah berkisar  $\pm 13000$  M<sup>2</sup> dan sebahagian tanah terletak depan kompleks ruko tersebut merupakan satu kesatuan adalah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terletak di Jalan Jendral Sudirman Kelurahan Pematang Kandis Bangko, Kec. Bangko, Kabupaten Merangin, Provinsi Jambi dengan batas-batas sebagai berikut :

- a. Utara berbatasan dengan : Jalan

*Halaman 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



- b. Selatan berbatasan dengan : Rosmawar
- c. Barat berbatasan dengan : Jalan Lintas Sumatra
- d. Timur berbatasan dengan : dengan tanah 27 unit toko / ruko

3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah memanfaatkan sebahagian tanah milik Penggugat Rekonvensi /Tergugat konvensi tanpa hak dan izin dari Penggugat Rekonvensi untuk halaman parkir ruko adalah **perbuatan melawan hukum**

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas pemakaian tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat sebagai lahan parkir sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) sekaligus LUNAS

Dengan rincian:

Pemakaian lebih kurang selama 10 tahun.

1 tahun jumlah 10.000.000 ( Sepuluh juta rupiah)

10 Tahun x 10.000.000 = 100.000.000 (Seratus juta Rupiah)

5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas rumah toko/ ruko dengan merek “**TALATA**” milik Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi yang beralamat di di Jendral Sudirman Kelurahan Pematang Kandis Bangko, Kec. Bangko, Kabupaten Merangin, Provinsi Jambi ;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap harinya apabila lalai dalam melaksanakan isi Putusan ini ;

Halaman 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko



7. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding dan Kasasi;

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara.

**ATAU**

Bapak Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. Demikian Jawaban dan Gugatan Rekonvensi ini disampaikan, atas perhatian dan perkenannya diucapkan terima kasih.

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

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil yang diajukan Penggugat terhadap Turut Tergugat kecuali yang diakui oleh Turut Tergugat.

2. Bahwa sesuai dengan dalil Penggugat di dalam Posita Nomor 1 (Satu) yang menyatakan “ .....  
*Telah bersertipikat Hak Milik No. 126 dan 127 atas nama Linda Gusti (Istri Penggugat), dengan batas-batas sebagai berikut.....”*

Bahwa Sesuai data yang terdapat pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Merangin, Sertipikat Hak Milik Nomor : 126/Pematang Kandis terdaftar atas nama Herman sedangkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 127/Pematang Kandis terdaftar atas nama Ismalinda;

3. Bahwa benar terdapat Sertipikat Hak Milik yang terdaftar di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Merangin atas nama Linda Gusti (Istri Penggugat) yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 1126/Pematang Kandis dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1127/Pematang Kandis;

4. Bahwa sesuai dengan dalil Penggugat di dalam Posita Nomor 9 (Sembilan) yang menyatakan “.....*berupa sertipikat hak milik nomor 4435 atas nama RUDI ALANDES yang diterbitkan*

*Halaman 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



*oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Merangin (Turut Tergugat)”*

Bahwa Sesuai data yang terdapat pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Merangin, bahwa benar terdapat Sertipikat Hak Milik Nomor : 4435/Pematang Kandis yang pada saat ini terdaftar atas nama Rudi Alandes, dkk;

Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 4435/Pematang Kandis pada mulanya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor : 84/Pematang Kandis atas nama Rusfan Effendi Makalam, dkk yang kemudian dilakukan Pemecahan sertipikat sebanyak 39 (Tiga Puluh Sembilan) bidang yang termasuk dalam pemecahan itu terdapat juga Sertipikat Hak Milik Nomor : 1126/Pematang Kandis dan 1127/Pematang Kandis serta 1381/Pematang Kandis. Kemudian Sertipikat Hak Milik Nomor : 1381/Pematang Kandis dilakukan pemecahan sempurna sebanyak 29 (Dua Puluh Sembilan) bidang yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 1646/Pematang Kandis sampai dengan 1674/Pematang Kandis. Dari 29 (Dua Puluh Sembilan) bidang, Sertipikat Hak Milik Nomor : 1674/Pematang Kandis berganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor : 4435/Pematang Kandis yang pada saat ini terdaftar atas nama Rudi Alandes, dkk;

5. Bahwa Turut Tergugat membantah dalil Penggugat di dalam Posita Nomor 10 (Sepuluh) yang menyatakan *“Bahwa proses penerbitan Sertipikat Hak Milik nomor 4435 atas nama RUDI ALANDES (Tergugat) oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Merangin (Turut Tergugat) adalah CACAT HUKUM, karena penerbitan Sertipikat Hak Milik 4435 atas nama RUDI ALANDES (Tergugat) tahun 2023 tersebut dilakukan tanpa melihat dan mempertimbangkan ..... tentang adanya .....*”

Bahwa untuk diketahui, proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 4435/Pematang Kandis bukan merupakan Penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah pertama kali atau pemberian hak

*Halaman 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



terhadap tanah negara. Proses terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor : 4435/Pematang Kandis merupakan tindaklanjut dari rangkaian kegiatan pemeliharaan data berupa Pemecahan dari Sertipikat yang padamulanya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor : 84/Pematang Kandis;

6. Bahwa Turut Tergugat membantah dalil Penggugat di dalam Posita Nomor 13 (Tiga Belas) yang menyatakan "*bahwa perbuatan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Merangin (Turut Tergugat) yang telah menerbitkan hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik nomor 4435 atas nama Rudi Alandes .....*"

Bahwa untuk sama-sama dipahami, sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, Pasal 2 : "*BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan*".

Sehingga tindakan Turut Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 4435/Pematang Kandis yang pada mulanya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor : 84/Pematang Kandis kemudian menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor : 1381/Pematang Kandis dan dilanjutkan menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor : 1674/Pematang kandis yang terdaftar atas nama Rosmawar Makalam yang kemudian beralih kepada Rudi Alandes merupakan salah satu bentuk pelaksanaan tugas pemerintahan di bidang pertanahan;

Maka berdasarkan uraian diatas, Turut Tergugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangko berkenan memutuskan:

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

*Halaman 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



3. Menyatakan Turut Tergugat terbebas dari membayar uang paksa (*dwangsoom*);

4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam Perkara ini.

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

Menimbang, bahwa terhadap jawaban tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 23 Oktober 2023 yang mana isi selengkapnya sebagai mana terbuat dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 27 Oktober 2023 secara E-court yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam berkas perkara dan Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Penggugat di persidangan ini telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 1126 Desa Pematang Kandis, Kecamatan Bangko, Kabupaten Sarolangun Bangko, Propinsi Jambi, yang diberi tanda P.1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 1127 Desa Pematang Kandis, Kecamatan Bangko Kabupaten Sarolangun Bangko, Propinsi Jambi, yang diberi tanda P.2;
3. Fotokopi dari fotokopi surat No. 35/EF-P/LF/VIII/1997, hal : Permintaan pengembalian tanah Terminal Truk Bangko kepada pemilik Rosmawar Makalam Cs tanggal 28 Agustus 1997, yang diberi tanda P.3;
4. Fotokopi dari fotokopi surat dari Bupati kepala Daerah Tingkat II Sarolangun Bangko Surat Izin Bangunan Nomor : 240/IPD/1995 tanggal 27 Juli 1995, yang diberi tanda P.4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya kupon pembayaran parkir Jasa Lokasi Bongkar Maut Truk-Box Merangin Jaya, yang diberi tanda P.5;

Halaman 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko



6. Fotokopi dari fotokopi surat setoran sementara untuk pajak parkir nama usaha : Rina Mini Market bulan Juli tahun 2022, tanggal 26 September 2022, yang diberi tanda P.6;
7. Fotokopi dari fotokopi surat setoran sementara untuk pajak parkir nama usaha : Rina Mini Market bulan Agustus tahun 2022, tanggal 26 September 2022, yang diberi tanda P.7;
8. Fotokopi dari fotokopi surat setoran sementara untuk pajak parkir nama usaha : Rina Mini Market bulan September tahun 2022, tanggal 8 November 2022, yang diberi tanda P.8;
9. Fotokopi dari fotokopi surat setoran sementara untuk pajak parkir nama usaha : Rina Mini Market bulan Oktober tahun 2022, tanggal 8 November 2022, yang diberi tanda P.9;
10. Fotokopi dari fotokopi surat setoran sementara untuk pajak parkir nama usaha : Rina Mini Market bulan November tahun 2022, tanggal 27 Desember 2022, yang diberi tanda P.10;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut, maka terhadap bukti surat bertanda P.1 sampai P.10 yang diajukan Penggugat tersebut telah diberi materai yang cukup, dan bukti P.1, P.2, dan P.5 telah diperiksa serta dicocokkan dengan aslinya dan bukti P.3, P.4, P.6, P.7, P.8, P.9, dan P.10 bukti ini tidak ada aslinya, sehingga seluruh surat bukti tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi Erizal Effendi, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi tahu dengan bukti P.3 dan adalah benar;
  - Bahwa saksi tahu permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah sengketa lahan parkir didepan ruko Penggugat dan Rina Minimarket yang terletak di Komplek pertokoan Jalan Jenderal Sudirman Kel. Pematang Kandis Kec. Bangko Kab. Merangin;

*Halaman 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



- Bahwa pada tahun 1997 saksi sebagai kuasa hukum Ibu Rosmawar Makalam pada waktu itu ada ruko yang sudah selesai 6 (enam) ruko termasuk ruko Penggugat sudah selesai dibangun kemudian halaman ruko dipinjam pakaikan oleh Pemda Bangko untuk lahan parkir truck bongkar muat oleh karena ruko sudah siap lalu oleh Alm Ibu Rosmawar menyampaikan bahwa lahan tersebut tidak mungkin lagi dijadikan lahan bongkor muat truck karena sudah ada ruko akan mengganggu orang yang berbelanja dulu lahan ini kita pinjamkan untuk lahan parkir bongkar muat truck lalu saksi mengirim surat yang pertama kepada Pemda Bangko kemudian tidak diindah setelah 14 (empat belas) hari saksi kirim surat kedua yang intinya setelah 2x24 jam tidak dipindahkan akan saksi bawa secara hukum kemudian truck pindah ketempat lain, setelah baca IMB 27 Juli 1995 memang lahan tersebut lahan parkir dari AS jalan kalau tidak salah sekitar 40 (empat puluh) meter dari As jalan itu adalah tempat parkir secara hukum apabila suatu sertifikat Hak milik atas nama Rosmawar kemudian diletakkan derail IMB maka itu milik Publik setelah itu milik Publik dibukti dimana retribusi dipungut oleh Pemda Sarko dulunya sekarang Pemda Merangin dan ada buktinya dipungut sedangkan ruko Penggugat sebagai bongkar muat dipungut dari Retribusi kalau toko Rina Retribusinya Rp 360.000,00 (tiga ratus enam puluh ribu rupiah) perbulan artinya itu tidak milik siapa-siapa milik Publik pasum;
- Bahwa saksi tahu bangunan roko ibu Rosmawar sudah ada memiliki IMB dan saksi yang disuruh mengurusnya;
- Bahwa bukti P.4 benar IMB bangunannya dan saksi tahu dengan surat bukti P.4;
- Bahwa saksi pernah mengirim surat kepada Pemda Bangko setelah 2 (dua) tahun dikeluarkannya IMB;
- Bahwa saksi tahu sudah 30 (tiga puluh) tahun Ibu Rosmawar tidak ada permasalahan dari penghuni ruko karena lahan parkir;
- Bahwa saksi tahu pada tahun 1997 sebagai kuasa hukum ibu Rosmawar Makalam pada waktu itu lahan yang menjadi objek sengketa itu tidak dijadikan sarana aktifitas bongkar muat truck ;

*Halaman 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



- Bahwa saksi tahu surat tersebut ditujukan supaya lahan didepan ruko bebas berikan untuk fasilitas demi kenyamanan dari pengunjung ruko;
- Bahwa saksi tahu luas tanah yang dijadikan terminal truck lebih kurang 1,3 (satu koma tiga) Hektar;
- Bahwa surat tanggal 27 Juli 1995 yang saksi buat tidak ada balasan dari Bupati Bangko;
- Bahwa saksi tahu lahan tersebut milik Ibu Rosmawar dengan tiga saudaranya Rosmandra dan Rustam Efendi ;
- Bahwa saksi tahu tanah milik Ibu Rosmawar berada di tengah dari objek sengketa luasnya ada sekitar 1,3 (satu koma tiga) hektar;
- Bahwa saksi pernah meminta supaya terminal truck dipindahkan ke pasar bawah;
- Bahwa saksi tahu lokasi tersebut dipungut retribusi pada tahun 1997 pada saat ruko selesai dibangun tapi retribusi truck dipungut oleh Pemda;
- Bahwa saksi tahu pemungutan retribusi tersebut alasannya karena didalam IMB menyebutkan bahwa area tersebut tempat bekas bongkar muat truck yang dijadikan tempat layanan publik;
- Bahwa saksi tahu objek perkara diperuntukan sebagai tempat parkir masyarakat yang berbelanja;
- Bahwa saksi tahu pemungutan retribusi sejak tahun 1997 sampai sekarang karena objek sengketa sebagai lahan parkir ;
- Bahwa saksi tahu Fasum (Fasilitas Umum) untuk Rina Market dipungut Rp 339.000,00 (tiga ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah) perbulannya dari parkir;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat sertifikat pemecahannya tapi saksi dapat informasi dari pemilik ruko ada pemecahan sertifikat menjadi 2 (dua) dan 4 (empat) sertifikat;
- Bahwa saksi tahu hubungan Ibu Rosmawar dengan Tergugat adalah ibu kandung dengan anak sedangkan Penggugat yang membeli ruko milik Ibu Rosmawar;
- Bahwa saksi tahu batas tanah objek perkara itu mulai dari Ruko Rina itu sampai kebelakang Masjid mutar dan berbatas dengan tanah

*Halaman 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



Rosmandra sampai ke jalan raya, semuanya masuk kedalam satu sertifikat atas nama Rosmawar Makalam;

- Bahwa saksi tahu dari pemilik ruko sertifikat induk dari Rosmawar tersebut sudah dipecah-pecah dan beralih nama;
- Bahwa bukti surat P-3 tersebut sudah 2 (dua) kali saksi buat kepada pemda Bangko;
- Bahwa saksi ingat membuat surat tersebut sekitar bulan Agustus 1997, jarak surat yang pertama dan yang kedua lebih kurang 14 (empat belas);
- Bahwa saksi membuat surat ke dua karena surat yang pertama tidak ada tindak lanjutnya, karena saksi meminta supaya dipindahkan terminal truck tersebut dalam waktu 2x24 jam kalau tidak akan ditempuh jalur hukum;
- Bahwa saksi ingat pada tahun 1997 dilokasi pada saat saksi membuat surat somasi tersebut sudah ada ruko Rina market dan ruko Penggugat kesana hampir selesai;
- Bahwa saksi tahu pertama pemilik toko Rina adalah H. Haris dengan cara membeli dari ibu Rosmawar;
- Bahwa saksi tahu ruko yang sebelah kiri Toko Rina dulu membeli dengan Ibu Rosmawar juga;
- Bahwa saksi tahu dulu ada jalan jauh kebelakang melingkar jalan lama tidak termasuk terminal;
- Bahwa saksi tahu masalah antara Penggugat dengan Tergugat pada bulan Juni tahun 2023;
- Bahwa saksi tahu Tergugat mendalilkan tanah didepan ruko Rina minimarket, ruko Penggugat sampai keujung adalah tanah milik hak dari Tergugat;
- Bahwa saksi tahu hubungan ruko Rina minimarket dengan ruko Penggugat mereka kakak beradik dan satu kesatuan halaman parkirnya;
- Bahwa saksi tahu Tergugat melalui kuasanya lupa namanya mengirim surat minta diselesaikan bagaimanapun IMB sudah ada lalu Tergugat meminta penggantian tanah yang didepan ruko keseluruhan tanah

*Halaman 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



tersebut sekitar lebih kurang 2000 (dua ribu) meter tidak terlesaikan akhir sampai ke Pengadilan karena diancam akan dipagar dan didoser, saksi tahu juga sebagai pemilik ruko ada yang bayar ganti rugi dan sebagainya tidak mau;

- Bahwa saksi terakhir melihat lokasi objek perkara baru tadi malam dan pada bulan juni 2023 saya melihat objek sengketa dipagar dengan seng oleh Tergugat;
- Bahwa saksi lihat tadi malam pagar seng sudah dibuka tapi tidak tahu siapa yang membukanya;
- Bahwa menurut saksi siapa pemilihan lahan didepan ruko tersebut adalah Pemda karena IMB nya sudah masuk tanah didepan ruko;
- Bahwa menurut saksi bukan IMB dari pemilik ruko karena hak milik ditempat Publik menjadi Fasum adalah Pemda dan pemilik ruko hanya jalan;
- Bahwa saksi tahu warung-warung yang ada didepan ruko tersebut itu termasuk Fasum karena sudah dikonversi dari hak milik menjadi publik;
- Bahwa tanah tersebut dikembalikan sebagai fungsi yang sebenarnya atau dikembalikan secara pribadi kepada Ibu Rosmawar karena pada tahun 1995 IMB sudah terbit dan fungsinya sudah beralih;
- Bahwa saksi tahu IMB bangunan ruko tanah Ibu Rosmawar;
- Bahwa menurut saksi Ibu Rosmawar membangun ruko tersebut IMB nya harus disisikan beberapa meter untuk fasilitas umum karena termasuk didepan ruko Rina dan ruko Penggugat sampai ke ujung milik publik sebagai fasilitas umum;
- Bahwa saksi tahu ibu Rosmawar mempunyai anak 4 (empat) orang;
- Bahwa ibu Rosmawar ada mempunyai tanah selain di lokasi objek sengketa didepan objek sengketa sekarang menjadi pasar baru milik Rosmawar juga seluas 13 (tiga belas) hektar dan sempit sengketa juga tetapi sudah selesai;
- Bahwa saksi tahu terhadap harta ibu Rosmawar tidak ada pembagian harta sampai akhir hayatnya;

*Halaman 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



- Bahwa saksi tahu Terminal truck dulunya dari ruko Rina sampai ke ujung;
- Bahwa setahu saksi ruko yang terbangun ada banyak saksi lupa berapa banyak;
- Bahwa saksi tidak tahu orang-orang yang menempati ruko tersebut salah satunya ada orang caines, Toko Rina dan Toko milik Penggugat Hambali;
- Bahwa saksi tahu untuk Toko Rina ada 4 (empat) pintu ruko dan Hambali 2 (dua) pintu ruko dan luas satu ruko sekitar 4 (empat) meter;
- Bahwa ruko-ruko tersebut sudah dijual semua oleh Rosmawar dan Rosmawar masih punya tanah setelah dibangun ruko tersebut letaknya dibelakang ruko;
- Bahwa semua tanah Rosmawar tersebut menurut informasi sudah dijual sama Tergugat;
- Bahwa saksi tahu Tergugat tinggal sekarang di Bekasi tidak tinggal di Bangko;
- Bahwa saksi tahu yang tanah sekarang adalah Tergugat karena dia anak yang paling tua dan adik-adiknya tidak terlalu pusing dengan harta orang tuanya;

Bahwa, terhadap keterangan saksi tersebut, baik Penggugat maupun para Tergugat menyatakan akan menanggapinya di dalam kesimpulan;

2. Saksi Andi Aryanto di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu yang menjadi permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut tanah lahan parkir yang terletak di Komplek pertokoan Jalan Jenderal Sudirman Kel. Pematang Kandis Kec. Bangko Kab. Merangin;
- Bahwa permasalahan tersebut saksi ketahui pada tahun 2023 ruko saksi Toko Rina minimarket adalah warisan dari orang tua saksi yang diberikan kepada adik saksi kemudian datang surat dari Tergugat melalui kuasanya ke ruko yang menyatakan bahwasannya tanah yang ada didepan ruko tersebut masih milik Tergugat lalu ditampilkan sertifikat induk bersama

*Halaman 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



surat permohonan untuk mengganti rugi dan saksi selaku pemilik ruko terkejut tetapi selama ini saksi tidak tahu itu dipermasalahkannya dari orang tua juga tidak pernah cerita kalau ada permasalahan semua itu baik-baik saja sejak tahun 1992 sampai sampai tahun 2022 tidak ada masalah seperti itu;

- Bahwa setahu saksi dulunya didepan Rina minimarket sampai diujung bawah itu tanah milik ibu Rosmawar dan ruko tersebut juga kami beli dari Ibu Rosmawar;
- Bahwa orang tua saksi tidak pernah cerita tanah didepan toko termasuk dari bagian fasilitas ruko;
- Bahwa sejak Ibu Rosmawar membangun Ruko tersebut sampai meninggal dan suaminya meninggal ada tidak permasalahan aman saja setelah turun ke ahli waris baru ada masalah;
- Bahwa hubungan saksi dengan Ibu Rosmawar seperti keluarga kalau ibu Rosmawar ke Bangko tidurnya di rumah saksi dan saksi pun kecil sampai besar dirumah Ibu Rosmawar di Jakarta;
- Bahwa saksi tahu tanah ibu Rosmawar masih ada tanah dibelakang kebetulan yang bangun dan kerja bapak saksi dulunya sampai ngurus ke BPN dititipkan dirumah bapak saksi;
- Bahwa saksi mendengar ibu Rosmawar mengatakan kepada saksi halaman depan sengaja dilebarkan untuk fasilitas umum dan sebagai penarik supaya enak orang parkir dan sewaktu pondasi tersebut dibuat saksi masih disana waktu ditarik ruko maju kedepan yang diujung terlalu kejurang setelah runding-runding maka ditarik kebelakang biar halamannya lebih luas dan biar gampang berjualan;
- Bahwa saksi ingat sebelum Tergugat memagar sudah 2 (dua) kali minta ganti rugi ;
- Bahwa saksi tahu ibu Rosmawar punya tanah mulai dari ruko Rina minimarket sampai ke Masjid Ar-Rahman dan saksi tahu setelah dikasih fotocopy sertifikat induk dari Tergugat selama ini saksi tidak tahu ;
- Bahwa setahu saksi dibelakang ruko saksi tersebut apa ada jalan sampai ke ujung tapi ibu Rosmawar menjualnya karena butuh uang;

*Halaman 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



- Bahwa saksi tahu selama pemagaran jalan ini yang membayar ganti rugi Toko Sinar Maju dan Toko yang lainnya saksi tidak tahu;
- Bahwa ada dilakukan mediasi di Kantor Bupati yang hadir hanya perwakilan Tergugat bernama Bambang atau Pane;
- Bahwa pada saat mediasi saksi tidak hadir karena yang hadir adalah adik saksi ;
- Bahwa saksi tahu Pemda hanya memfasilitasi, dan harga pembeli menuntut ditegaskan, hasilnya tidak ada kesepakatan masalah harga ganti rugi;
- Bahwa seingat saksi permasalahan ini setelah kirim surat ke saksi pada tahun 2023 sebelumnya pernah lupa tahunnya;
- Bahwa saksi tahu surat yang disampaikan kepada saksi berupa surat meminta ganti rugi tanah yang ada didepan ruko;
- Bahwa saksi ingat ada lebih satu surat yang disampaikan kepada saksi dari Tergugat untuk minta ganti rugi ;
- Bahwa jumlah toko disebelah toko Rina total semua kira-kira ada 27 (dua puluh tujuh) ruko;
- Bahwa saksi ingat setelah tahun 2023 hanya somasi pemagaran untuk semua ruko;
- Bahwa saksi ingat tahun 2023 baru mulai dipagar halaman ruko tersebut;
- Bahwa yang dipakar dari ruko Rina sampai ke ujung awalnya pagar kayu kemudian pagar seng;
- Bahwa setahu saksi yang melakukan pemagaran adalah orang suruhan Tergugat;
- Bahwa dipagar hanya beberapa bulan sekarang sudah diambil dan dibuka oleh yang punya;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa dan apa alasan pagar tersebut dibuka;
- Bahwa saksi tahu pernah diselesaikan secara kekeluargaan untuk mediasi tetapi Tergugat tidak pernah hadir;
- Bahwa saksi tahu Tergugat tinggal di Jakarta dan kondisinya baik-baik saja;

*Halaman 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



- Bahwa saksi ingat mediasi di Kantor Bupati tersebut ada 3 (tiga) kali dilakukan;
- Bahwa titik temu hasil mediasi belum ada karena masalah harga untuk ruko Rina Tergugat meminta ganti rugi 4 (empat) pintu itu total semua sekitar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan ruko Penggugat sama dipukul rata Tergugat meminta keseluruhannya sekitar Rp.1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) saksi tidak sanggup karena beli ruko tidak ada halamannya;
- Bahwa sertifikat ruko yang saksi beli dengan halaman depan, sebelumnya halaman didepan ruko tersebut untuk tempat parkir, dulunya sebagai terminal truck bongkar muat oleh ibu Rosmawar dipinjam pakai sama Pemda sekitar tahun 1990 an;
- Bahwa saksi tahu sekitar kurang lebih tahun 1995 atau 1996 sudah berhenti digunakan untuk terminal truk karena sudah banyak orang membeli ruko ;
- Bahwa permasalahan ini dari tahun 1995 hingga sekarang tahun 2023 baru muncul atau sejak ibu Rosmawar meninggal;
- Bahwa ibu Rosmawar meninggal dunia pad atahun 2005 ;
- Bahwa saksi membeli ruko Rina minimarket dari ibu Rosmawar dan semua ruko tersebut semua yang bangun ibu Rosmawar;
- Bahwa saksi ada mendengar bahwa ruko tersebut dibangun mundur supaya bagus dan animo pembeli tinggi karena parkirnya luas;
- Bahwa saksi tahu rukonya Penggugat bernama toko Talata yang luasnya 2 (dua) pintu;
- Bahwa saksi tahu akses jalan menuju ke Masjid Ar-Rahman jalan tersebut milik ibu Rosmawar dan sudah dihibahkan untuk akses jalan umum;
- Bahwa saksi tahu luas tanah untuk fasilitas umum sekitar lebih kirang 2000 (dua ribu) meter dan ditaksir seluruhnya ada sekitar Rp 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus ribu rupiah);

*Halaman 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



- Bahwa saksi tahu seluruh pintu toko ada lebih kurang 28 (dua puluh delapan) pintu, Toko Rina minimarket 4 (empat) pintu Toko Sinar Maju 2 (dua) pintu;
- Bahwa saksi tahu warung yang ada di depan ruko Penggugat tersebut liar ;
- Bahwa parkir didepan ruko Rina ada yang memungut parkir, Toko Rina membayar ke Pemda dan sepertinya toko lain diminta semua;
- Bahwa Toko Rina membayar kepada Pemda jumlah uangnya saksi lupa;
- Bahwa parkir di Toko Rina dari pemilik Toko itu gratis tetapi Toko Rina membayar Retribusi kepada Pemda ;
- Bahwa setahu saksi sehamparan ruko mulai dari ruko Rina sampai ke 28 (dua puluh delapan) ruko tersebut memang bukan milik para pemilik ruko tetapi itu Rosmawa menghibangkan untuk fasilitas umum dimanfaatkan bagi masyarakat;
- Bahwa nama suami ibu Rosmawar bernama Umar Gafar, saksi tahu tanah objek perkara ibu Rosmawar berasal dari keluarga ibu Rosmawar yaitu Bapak kandung ibu Rosmawar bernama Makalam, sedangkan Tergugat merupakan cucu dari Makalam, tanah tersebut bukan harta pencarian Rosmawar dengan Umar Gafar;

Bahwa, terhadap keterangan saksi tersebut, baik Penggugat maupun para Tergugat menyatakan akan menanggapi di dalam kesimpulan;

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

1. Fotokopi dari Fotokopi sertifikat hak milik nomor 4435, yang diberi tanda T-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya salinan Akta jual beli tanggal 25 Juli 2023 nomor 66, yang diberi tanda T-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya salinan Akta jual beli tanggal 25 Juli 2023 nomor 67, yang diberi tanda T-3;

*Halaman 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



4. Fotokopi sesuai dengan aslinya salinan Akta jual beli tanggal 25 Juli 2023 nomor 68, yang diberi tanda T-4;

5. Fotokopi dari fotokopi kwitansi tanggal 13 November 2023 telah diterima dari Dul Nazar, yang diberi tanda T-5;

6. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat Nomor : 005/337/Pem/2023 tanggal 22 Juni 2023 dari Pemerintahan Kabupaten Merangin, yang diberi tanda T-6;

7. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat Nomor : 005/342/Pem/2023 tanggal 26 Juni 2023 dari Pemerintahan Kabupaten Merangin, yang diberi tanda T-7;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut, maka terhadap bukti surat bertanda T-1 sampai T-7 yang diajukan Tergugat tersebut telah diberi materai yang cukup, dan bukti T-1, dan T-5 tidak ada aslinya dan bukti T-2, T-3, T-4, T-6 dan T-7 telah diperiksa serta dicocokkan dengan aslinya, sehingga seluruh surat bukti tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Saksi Nata Wijaya di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi dihadapkan karena ada sengketa antara Tergugat dengan Penggugat;

- Bahwa saksi tahu lokasi yang menjadi objek sengketa berada didepan pasar rakyat yang dulunya merupakan bekas terminal di Jalan Lintas Sumatera;

- Bahwa saksi tahu lokasi objek sengketa mulai toko Rina sampai kearah Dusun Bangko;

- Bahwa saksi tahu tanah tersebut miliknya Ibu Rosmawar dan Rosmawar merupakan anak dari Makalam;

*Halaman 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat (Rudi Alandes) merupakan anak dari ibu Rosmawar;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah tersebut saksi tahu dari mulai pendakian sesudah pos itu sebelah kanan sepanjang hotel bukit indah tanah ibu Rosmawar ;
- Bahwa setahu saksi tanah didepan toko Rina tersebut miliknya Rosmawar;
- Bahwa saksi tahu jalan lintas dibangun pada tahun 1981-1982 ;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Terdakwa dan Tergugat menceritakan mau mengurus warisan yang ada di Bangko;
- Bahwa saksi tahu tanah yang berada di depan ruko Penggugat merupakan tanah Tergugat yang merupakan warisan dari Rosmawar;
- Bahwa saksi tahu sepanjang ruko Rina dan ruko Penggugat ada dipisahkan jalan;
- Bahwa saksi tahu yang mendirikan semua ruko didekat objek perkara adalah H. Haris;
- Bahwa saksi tahu tanah yang dibangun ruko oleh H. Haris merupakan tanah milik ibu Rosmawar;
- Bahwa saksi tahu dulunya ada terminal truck didepan ruko;
- Bahwa saksi tahu bulan Juni dan Juli 2023 ada pemagaran di objek sengketa;
- Bahwa saksi tahu akibat pemagaran toko tersebut maka akses masuk tidak ada;
- Bahwa saksi tidak ingat berapa orang saudara Tergugat ;
- Bahwa saksi bertemu dengan Tergugat pada tahun 2002;
- Bahwa ibu Rowmawar sekarang sudah meninggal dunia, semasa hidup ibu Rosmawar saksi tidak pernah mendengar ada permasalahan tanah ;

*Halaman 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui H. Haris mempunyai anak yang bernama Andi;
- Bahwa saksi tahu setelah roko dihuni terminal truck sudah tidak ada lagi karena terminal truck dipindahkan ke Dusun Mudo;
- Bahwa saksi tahu H. Haris merupakan pemilik dari Toko Rina Swalayan;
- Bahwa saksi tahu jalan lama didekat tanah yang dipagar dulu dijadikan terminal truck;
- Bahwa saksi tahu ruko-ruko tersebut dibangun sekitar diatas tahun 1982 dan saksi pada saat itu masih SMP;
- Bahwa saksi tahu H. Haris bekerja dengan Makalam ;
- Bahwa Makalam merupakan ayah kandung dari Rosmawar;
- Bahwa saksi tahu yang membangun ruko tersebut H. Haris karena saksi pernah melihatnya;
- Bahwa saksi tahu tanah objek sengketa punyanya Bapak Ibu Rosmawar tahu dari orang tua saksi;
- Bahwa saksi tinggal dipasar bawah jarak rumah saksi ke tempat objek sengketa kurang satu kilo;
- Bahwa orang tua saksi cerita tanah Rosmawar karena dulu diatas tanah itu tempat orang tua saksi pasang jerat dan merangkap Harimau dan waktu itu orang tua saksi juga sebagai Pasirah (Lurah) pada tahun 1997;
- Bahwa saksi tahu dengan ada permasalahan tanah ini pada tahun 2023 karena lihat ada pemagaran;
- Bahwa saksi tahu yang melakukan pemagaran adalah Tergugat, saksi tidak pernah melihat Tergugat memasang spanduk dipagar tersebut;

*Halaman 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



- Bahwa saksi pernah datang ke Toko Rina dan tidak ada diminta untuk membayar uang parkir, saksi ada melihat orang yang menjaga parkir disana;
- Bahwa saksi tahu Tergugat tidak pernah tinggal di Bangko, saksi hanya bertemu dengan Tergugat pada tahun 2000an saja;
- Bahwa saksi dimintakan menjadi saksi oleh sdr Pane;
- Bahwa saksi tahu pemilik toko disana salah satunya toko Rina, toko Talanta (Penggugat), toko Sinar Maju sampai diruko soto Betawi, dan toko Aking ;
- Bahwa saksi tahu ruko dibangun secara bertahap dan saksi lihat sendiri;
- Bahwa jarak ujung jalan sampai dengan ruko lebih kurang 50-60 (lima puluh-enam puluh) Meter;
- Bahwa panjang dari toko Rina sampai keujung ruko lebih kurang 100 (seratus) meter;

Bahwa, terhadap keterangan saksi tersebut, baik Penggugat maupun para Tergugat menyatakan akan menanggapi di dalam kesimpulan;

2. Saksi Adlinur di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi dihadapkan dipersidangan masalah sengketa tanah yang dijadikan lahan parkir dan terakhir dinyatakan oleh Tergugat bahwa lahan tersebut hak milik Rosmawar dan kasus ini sudah terjadi beberapa kali sebelum berpekar pada tahun 2017 pernah juga saksi disuruh membayar ganti rugi terhadap lahan parkir dan terakhir ditahun 2023 yang lalu;
- Bahwa saksi tinggal dan memiliki ruko yang di bangun oleh Rosmawar di blok 2 (dua) dan jarak ruko Penggugat dengan ruko saksi ada 11 (sebelas) ruko satu deretan;
- Bahwa saksi pernah diajak perundingan oleh Tergugat yang di fasilitasi oleh Pemda Merangin;

*Halaman 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



- Bahwa proses mediasi tersebut awalnya pada waktu terjadi pemasangan pagar seng dilokasi lahan parkir ;
- Bahwa antara para penghuni ruko dengan pemilik tanah terjadinya bentrok lalu para pemilik ruko melapor ke Polres Merangin lalu diadakan mediasi oleh pihak Polres Merangin yang pada waktu itu dihadiri juga dari pihak BPN, Pemda dan Dishub dengan kesimpulan dari mediasi tersebut bahwa tanah yang dipagar itu merupakan tanah hak milik Tergugat dengan Nomor sertifilat saksi lupa setelah kejadian itu ada lagi pertemuan untuk mencari solusinya dengan pemilik ruko dengan pihak yang menjadi kuasa hukumnya Rosmawar di dekat Masjid Ar-Rahman yang kesimpulan memberikan solusi antara lain damai diluar Pengadilan dengan membayar ganti rugi kepada Tregugat;
- Bahwa yang hadir pada saat perundingan pada tahun 2023 adalah pemilik ruko tetapi tidak semuanya yang hadir, dari pihak Tergugat hadir kuasanya dan dari Pemda yang hadir di wakili oleh Asisten I selaku Bupati Kepala Daerah;
- Bahwa saksi juga ada melihat kuasa hukum Penggugat bapak Fauzan juga hadir dalam perundingan tersebut;
- Bahwa hasil perndingan itu pada intinya Pemda meminta diselesaikan di luar Pengadilan dan saksi mengusulkan karena tuntutan dari pemilik tanah minta ganti rugi per ruko dan dia juga menyampaikan obsi bisa permeter dan saksi mengusulkan permeter ganti ruginya bukan per ruko apabila ada yang ingin menyelesaikan dari masing-masing juga dibolehkan oleh pimpinan rapat;
- Bahwa Tergugat merupakan anak kandung dari Rosmawar dan setelah saksi mempelajari status dari tanah tersebut lalu saksi membayar uang ganti rugi parkir kepada Tergugat;
- Bahwa saksi membeli secara tidak langsung dari ibu Rosmawar yang menemui saksi dalam proses pembelian itu yang pertama suami Alm ibu Rosmawar setelah Alm H. Haris orang kepercayaan Rosmawar dan

*Halaman 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



saksi membeli ruko tersebut dengan mencicil setelah ruko tersebut selesai saksi bayar lunas dan diserahkan sertifikatnya;

- Bahwa ruko saksi sudah bersertifikat sekarang ;
- Bahwa saksi membayar uang ganti rugi lahan tersebut sesuai kesepakatan Pemda per meter Rp1.350.000,00 (satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) dengan jumlah keseluruhan Rp 54.000.000,00 (lima puluh empat juta rupiah) dengan luasan 40 (empat puluh) M2;
- Bahwa bukti yang diperlihatkan akta jual beli bukti surat T-4 atas nama istri saksi adalah benar;
- Bahwa saksi ingat yang dipagar dari samping, depan ruko Rina sampai ke depan ruko Penggugat (Talanta);
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membuka pagar tersebut;
- Bahwa waktu terima sertifikat ruko saksi, saksi belum tahu ada jalan dibelakang ruko setelah ada kasus ini saksi baru tahu kalau dibelakang ruko ada jalan seluas 2 (dua) meter;
- Bahwa jalan dibelakang ruko saksi sekarang masih ada dan belum saksi bangun, Alm Rosmawar pernah bilang bahwa tanah yang berada dibekakang ruko 4 (empat) meter tersebut akan dihibahkan kepada saksi nanti suratnya menyusul sampai Alm Rosmaswar mati belum ada surat hibahnya saksi terima;
- Bahwa waktu saksi beli ruko saksi didatangi Alm. Umar Jafar suami dari Alm. Rosmawar bahwa beliau bangun ruko disana supaya mau beli ruko itu setelah beberapa kali bertemu lalu saksi bertemu dengan Alm. H. Haris yang mengatakan pertama dibayar separo setelah ruko selesai baru saksi bayar lunas;
- Bahwa saksi lupa surat jual beli ruko dengan siapa tetapi kata Alm. H. Haris mengatakan kepada saksi nanti ini sudah selesai kita diberikan kunci dan surat-suratnya listrik masuk dan telepon masuk baru saksi bayar lunas, setelah saksi bayar lunas beberapa hari saksi diberikan sertifikat sudah balik atas nama;

*Halaman 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



- Bahwa lahan didepan ruko saksi dari Ibu Rosmawar hidup sampai Ibu Rosmawar meninggal tidak ada;
- Bahwa dengan adanya pemagaran yang dilakukan oleh Tergugat tersebut maka akses masuk jadi terganggu;
- Bahwa saksi membeli ruko 1 (satu) pintu kepada ibu Rosmawar pada tahun 1996 atas nama Reta Leasinda awalnya namanya Rosmawar dicoret jadi Reta Leasinda istri saksi;
- Bahwa yang saksi tahu ada berapa ruko disepanjang sebelah toko Rina, toko Sinar Maju, ada bengkel, ada gudang, dan ruko tersebut ada 3 (tiga) blok;
- Bahwa letak ruko saksi blok kedua jatuhnya ditengah setelah 8 (delapan) ruko ada jalan pemisah sekitar 4 (empat) atau 6 (enam) meter kemudian ada 8 (delapan) ruko setelah ruko saksi ada tahap ketiga yang ujung;
- Bahwa saksi baru tahu setelah melihat sertifikat ruko yang saksi beli hanya sampai diteras ruko dan waktu itu saksi beransumsi depan ruko itu jalan tadinya seperti itu tapi setelah bergulir kasus ini kemudian saksi pelajari sebelah utara dan selatannya ternyata jalan toko berada dibelakang;
- Bahwa dulu lahan didepan toko adalah kosong dan lahan digunakan untuk kendaraan kalau ada tamu yang belanja;
- Bahwa saksi tahu dulunya lahan tersebut tempat terminal setelah itu pada saat saksi bertoko disana ada aktifitas bongkar muat sedikit-sedikit setelah itu tidak ada lagi;
- Bahwa didepan ruko saksi tidak ada dipungut parkir ;
- Bahwa selain saksi yang membayar ganti rugi saudara Toni disebelah ruko saksi dan toko Sinar Maju;
- Bahwa saksi ingat didalam mediasi di Pemda ada memberikan pendapat pertama Tergugat meminta harga per ruko dengan membayar

*Halaman 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) perpintu dan pendapat kedua harga permeter Rp.1.350.000,- (satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah);

- Bahwa setelah saksi membayar uang ganti rugi lalu ada dibuatkan akta jual beli dan penyerahan uangnya saat juga dibuatkan akta;

- Bahwa milik penggugat ada 2 (dua) pintu luasnya ;

Bahwa, terhadap keterangan saksi tersebut, baik Penggugat maupun para Tergugat menyatakan akan menanggapi di dalam kesimpulan;

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

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya sertifikat hak milik nomor 84 Desa Pematang Kandis, yang diberi tanda T.T-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya sertifikat hak milik nomor 1381 Desa Pematang Kandis, yang diberi tanda T.T-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya sertifikat hak milik nomor 1126 Desa Pematang Kandis, yang diberi tanda T.T-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya sertifikat hak milik nomor 1127 Desa Pematang Kandis, yang diberi tanda T.T-4;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut, maka terhadap bukti surat bertanda T.T-1 sampai T.T-4 yang diajukan Turut Tergugat tersebut telah diberi materai yang cukup, telah diperiksa serta dicocokkan dengan aslinya, sehingga seluruh surat bukti tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dipersidangan tidak menghadirkan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis telah pula melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 15 Desember 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara ;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya ;

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

*Halaman 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yangb termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**Dalam Kompensi**

**Dalam Provisi:**

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan permohonan Provisi yang pada pokoknya memerintahkan kepada Tergugat selambat – lambatnya dalam waktu 3 (tiga) hari sejak Putusan Sela yang mengabulkan tuntutan Provisi Penggugat ini diputuskan, untuk membuka kembali Pagar yang telah dipasangnya yang telah menutupi akses menuju lahan ke tempat parkir rumah toko / ruko milik Penggugat tersebut sehingga kembali seperti sedia kala sebelum adanya pemagaran yang dilakukan oleh Tergugat, yang mana apabila Tergugat ingkar Pengadilan Negeri Bangko akan membongkarnya yang bilamana diperlukan dengan bantuan alat keamanan Negara;

*Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim sebelumnya telah menjatuhkan putusan sela terhadap permohonan Provisi penggugat tertanggal 20 November 2023 dengan amar sebagai berikut:*

**MENGADILI:**

1. Menolak tuntutan Provisi Penggugat tersebut;
2. Memerintahkan kedua belah pihak melanjutkan pemeriksaan perkara pokok;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

*Selanjutnya Majelis mengambil alih seluruh pertimbangan putusan sela tersebut, sehingganya permohonan Provisi tersebut haruslah dinyatakan tidak diterima;*

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas, maka eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak dengan alasan sebagaimana telah diuraikan di atas, tidaklah beralasan dan oleh karenanya haruslah ditolak;

*Halaman 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya mengenai gugatan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) sehubungan objek perkara berupa tanah yang terletak di Komplek Pertokoan Jalan Jendral Sudirman, Kelurahan Pematang Kandis, Kecamatan Bangko, Kabupaten Merangin, Provinsi Jambi ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal – hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi:**

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas obscur libel mengenai objek objek tanah yang di sengketakan, di dalam gugatan penggugat pada posita point 4 mendalilkan tanah yang menjadi objek sengketa mengenai hak servituut ;
2. Bahwa penggugat sendiri tidak memiliki legal standing/ kapasitas penggugat untuk mengajukan gugatan ini. Mengingat tidak ada satupun dalil penggugat yang mendalilkan adanya bukti hak milik Penggugat atas objek tanah sengketa tersebut. Bahkan di akui sendiri oleh Penggugat tanah tersebut adalah akses masuk ke halaman untuk parkir milik ruko yang di tempati oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut diatas yang pada pokoknya tidak mengenai kewenangan absolut bahwa Pengadilan Negeri Bangko mengadili perkara a quo sehingga eksepsi tidak ada tentang kewenangan mengadili secara formal dan setelah meneliti eksepsi dari Tergugat tersebut yang dipermasalahkan adalah mengenai posisi dan keterlibatan Penggugat dalam dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut menurut hemat Majelis Hakim eksepsi tersebut pada dasarnya telah memasuki pokok perkara, dengan demikian terhadap dalil eksepsi Tergugat dalam ranah eksepsi ini patut untuk dinyatakan ditolak;

**Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum yang

*Halaman 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana secara lengkap tertuang dalam surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya – tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti adalah bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah yang dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat bukti yang diberi tanda dengan P – 1 sampai dengan P – 10; dan mengajukan saksi sebanyak 2 (dua) orang, yaitu Saksi Erizal Effendi dan saksi Andi Aryanto ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tegugat juga telah mengajukan alat bukti berupa surat bukti yang diberi tanda dengan T– 1 sampai dengan T – 7; dan mengajukan saksi sebanyak 2 (dua) orang, yaitu Saksi Nata Wijaya dan saksi Adlinur ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Turut Tegugat juga telah mengajukan alat bukti berupa surat bukti yang diberi tanda dengan T.TI – 1 sampai dengan T.TI – 4; dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah tentang adanya hak servitut antara tanah milik Penggugat dan Tergugat ;

Menimbang, terlebih dahulu majelis akan mempertimbangkan apa yang dimaksud dengan hak servituit ;

Menimbang, bahwa menurut Prof. Subekti dalam buku *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (hal. 75), menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan hak servituit atau *erfdienstbaarheid* adalah suatu beban yang diletakkan di atas suatu pekarangan untuk keperluan pekarangan lain yang berbatasan. Misalnya pemilik dari pekarangan A harus mengizinkan orang-orang yang tinggal di pekarangan B setiap waktu melalui pekarangan A Oleh karena *erfdienstbaarheid* itu suatu hak kebendaan, maka haknya tetap melekat pada pekarangan yang bersangkutan walaupun pekarangan tersebut dijual kepada orang lain. *Erfdienstbaarheid* diperoleh karena suatu titel (jual beli,

*Halaman 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



pemberian, warisan, dan sebagainya) atau karena lewat waktu (berpuluh-puluh tahun berlaku dengan tiada bantahan orang lain), dan ia hapus apabila kedua pekarangan jatuh dalam tangan satu orang atau juga karena lewat waktu (lama tidak dipergunakan);

Menimbang, bahwa dalam hukum pertanahan di Indonesia, ada suatu hak yang biasa disebut pengabdian pekarangan (*hak servituut*) dan menurut Pasal 674 BW, pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang diletakkan atas sebidang pekarangan seseorang untuk digunakan dan demi manfaat pekarangan milik orang lain. Setiap pengabdian pekarangan terdiri dari kewajiban untuk membiarkan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu (Pasal 675 BW);

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui, dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ("UUPA"), hak *servituut* ini dalam prakteknya masih sering digunakan oleh sebagian besar hakim, hal ini tercermin dalam putusan Pengadilan Negeri Bitung No. 89/Pdt.G/2011/PN.Bitung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim menyatakan:

*"... semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial atau semacam hak servituut dalam BW..."*

*" Menimbang, bahwa dalam kaitannya Tanah berfungsi Sosial, menurut Jayadi Setiabudi dalam bukunya "Tata Cara Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya" Penerbit PT. Suka Buku, hal. 26, berpendapat Jika tanah Hak Guna Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab – sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan air, pemegang Hak Guna Usaha Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu."*

Halaman 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko



Menimbang, bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung No 38 K/PDT/2008 yang mana Majelis Hakim Agung dalam amar putusannya menyatakan perbuatan Tergugat I membangun tembok permanen dan bangunan lain yang tidak permanen yang menutup gang/jalan masuk ke pekarangan milik Penggugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan sebagai fasilitas umum (jalan keluar masuk) bagi Penggugat yang sudah lama berlangsung, harus tunduk kepada ketentuan Pasal 674 KUHPerdara tentang hak servitut, di mana pekarangan milik yang satu dapat digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang yang lain.”

Menimbang, bahwa dalam konsepsi hak milik di Indonesia yang berkaitan dengan hak milik terhadap kebendaan (terutama benda tidak bergerak) tidaklah mutlak. Hak kebendaan benda tidak bergerak juga harus memperhatikan hak orang lain. Dapat dikatakan bahwa pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang diletakkan di atas suatu pekarangan untuk keperluan pekarangan lain. Pasal 675 KUH Perdata menentukan kewajiban yang muncul dari adanya pengabdian pekarangan adalah berupa kewajiban untuk membiarkan sesuatu atau akan tidak berbuat sesuatu;

Menimbang, bahwa Menurut C.S.T. Kansil, suatu pengabdian pekarangan atau servituut adalah sah apabila memenuhi syarat-syarat berikut:

1. Harus ada dua halaman yang letaknya saling berdekatan, dibangun atau tidak dibangun dan yang dimiliki oleh berbagai pihak.
2. Kemanfaatan dari hak pekarangan itu harus dapat dinikmati atau dapat berguna bagi berbagai pihak yang memiliki halaman tadi.
3. Hak pekarangan harus bertujuan untuk meninggalkan kemanfaatan dari halaman penguasa.
4. Beban yang diberatkan itu harus senantiasa bersifat menanggung sesuatu.
5. Kewajiban-kewajiban yang timbul dalam hak pekarangan itu hanya dapat ada dalam hal membolehkan sesuatu, atau tidak membolehkan sesuatu ;

*Halaman 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan apa-apa yang diminta Penggugat dalam gugatannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan gugatan Penggugat, Majelis menyimpulkan bahwa apa yang diminta oleh Penggugat dalam petitum point 2, 3, 4, 5 dan 8 adalah merupakan petitum yang saling berhubungan yaitu agar menyatakan Penggugat mempunyai hak servituit atas lahan di Komplek Pertokoan Jalan Jendral Sudirman, Kelurahan Pematang Kandis, Kecamatan Bangko, Kabupaten Merangin, Provinsi Jambi, dan menyatakan di atas hak milik Tergugat berupa tanah/lahan, terdapat hak servituit lahan parkir toko Penggugat, dan agar menghukum Tergugat memfungsikan kembali hak servituit Penggugat dan menghukum Tergugat membuka jalan yang menutup hak servituit Penggugat untuk menuju toko milik Penggugat untuk keamanan dan kesejahteraan bersama, akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk kejelasan obyek sengketa, majelis hakim telah mengadakan *plaatse onderzuuk* ( pemeriksaan setempat ) ke lokasi obyek sengketa pada hari Jumat tanggal 15 Desember 2023 , dengan hasil pemeriksaan sebagaimana didalam berita acara ;

Menimbang, bahwa memperhatikan alat bukti bertanda P – 11 ; P – 2 ; P – 3; dan P – 4; yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1126, Sertifikat Hak Milik Nomor 1127, surat No. 35/EF-P/LF/VIII/1997, hal : Permintaan pengembalian tanah Terminal Truk Bangko kepada pemilik Rosmawar Makalam Cs tanggal 28 Agustus 1997 dan surat dari Bupati kepala Daerah Tingkat II Sarolangun Bangko Surat Izin Bangunan Nomor : 240/IPD/1995 tanggal 27 Juli 1995, terbukti bahwa itu adalah tanah milik penggugat yang berada dan berbatasan langsung dengan tanah milik Tergugat dan seperti terlihat dalam gambar hasil pemeriksaan setempat, terlihat bahwa lahan parkir yang ditutup dengan seng oleh Tergugat memang merupakan satu-satunya jalan keluar menuju Toko yang digunakan bagi pembeli, karena dulunya Penggugat berawal mulanya tanah beserta bangunan dua buah rumah toko di atasnya milik Penggugat tersebut, dibeli dari Zamzam oleh Penggugat dan Sertifikat Hak Milik diatas namakan Linda Gusti (*Istri*

*Halaman 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



*Penggugat*) pada tahun 2019, selanjutnya Zamzam mendapatkan tanah beserta bangunan dua buah rumah toko di atasnya tersebut dari pembagian hak atas waris yang berasal dari orangtuanya yang bernama H. Sudirman, yang merupakan pembeli dari tanah beserta bangunan dua buah rumah toko di atasnya langsung dari Rosmawar Makalam (Ibu dari Tergugat ) pada tahun 1996. Bahwa pada tahun 1993 sampai dengan 1997, Rosmawar Makalam membangun kompleks pertokoan sebanyak kurang lebih 27 (dua puluh tujuh) buah pintu rumah toko yang mana kemudian oleh Rosmawar Makalam telah dijual ke beberapa orang termasuk ke H. Sudirman yang membeli 2 (dua) Pintu Ruko, dimana saat jual beli tersebut didepan rumah toko ruko tersebut ada sisa tanah milik Rosmawar Makalam seluas lebih kurang 2000 (dua ribu) M2 yang telah dibebani Hak Servituit ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada saat H. Sudirman membeli rumah toko / ruko tersebut telah bersertifikat hak milik atas nama Rosmawar Makalam kemudian sertifikat tersebut telah dipecah/atau dialihkan kepada pembeli toko, dan saat jual beli tersebut Pemilik Rosmawar Makalam berjanji tanah yang berada di halaman depan toko tersebut yang dahulunya dipergunakan oleh Pemerintah Daerah Tk. II Sarolangun Bangko untuk lahan terminal truck Bangko diserahkan kepada masing-masing pembeli untuk dipergunakan sebagai fasilitas jalan dan halaman parkir bagi para pembeli/pemilik rumah toko untuk dipergunakan sehubungan dengan kegiatan usaha Para pemilik ruko tersebut. Rosmawar Makalam melalui Kuasa Hukumnya saksi Erizal Effendi telah mengirimkan surat kepada Pemerintah Daerah Tk. II Sarolangun Bangko bukti P-3;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti di atas, majelis berpendapat bahwa jalan ini memang telah dilalui dan dipakai bersama dengan *Penggugat* yang *nota bene* sebagai pemilik toko, sehingga memang menjadi fakta yang tak terbantahkan oleh Tergugat, bahwa hak servituit/pemanfaat pekarangan sebagaimana yang didalilkan *Penggugat* itu memang benar adanya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, majelis hakim berpendapat bahwa

*Halaman 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



berdasarkan bukti-bukti yang disebutkan di atas, ditambah dengan hasil pemeriksaan setempat, bahwa memang ditemukan pemagaran sengketa jalur Penggugat untuk menuju ke tokonya, dan ketika majelis memeriksa di jalan, ternyata jalan itu memang digunakan oleh Pemiliknya sebagai jalan dan lahan parkir, sehingga memang itu bukan tanahnya Penggugat atau Tergugat, sehingga adalah suatu hal yang tak mungkin apabila Penggugat melewati tanah tersebut dengan membuka pagar;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi MA No. 1729 K/Sip/1976 tanggal 10 Mei 1979 dengan abstraksi hukum bahwa Pengabdian tanah pekarangan (*erfdienstbaarheid atau hak servitut*) tidaklah berakhir dengan bergantinya pemilik-pemilik tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan kaedah Yurisprudensi MA tersebut, hakim berpendapat bahwa dengan telah bergantinya kepemilikan tanah menjadi milik Penggugat, yang nota benanya dahulu adalah tanah milik orang tua Tergugat dan pada saat itu Penggugat mempergunakan jalan yang dipersengketakan saat ini sebagai jalan bersama sebagai suatu hak pengabdian tanah pekarangan dengan kata lain seandainya walaupun tanah itu telah dijual kepada dua orang pembeli yang berlainan, hak servitut itu masih berlaku, apakah lagi terhadap dua orang yang bersaudara kandung atas harta peninggalan orang tua mereka dahulu ;

Menimbang, berdasarkan alat bukti, keterangan saksi pada saat pemeriksaan setempat menerangkan bahwa Penggugat menggunakan lahan untuk jalan bagi pengunjung toko dan lahan parkir untuk masuk dan ke luarnya menerangkan bahwa hak servitut merupakan suatu beban yang diletakkan di atas suatu pekarangan untuk keperluan pekarangan lain yang berbatasan, dimana hak ini melekat pada pekarangan yang bersangkutan meskipun pekarangan tersebut telah dijual kepada pihak lain. Hak ini diperoleh dengan beberapa cara, diantaranya karena suatu titel (jual beli, pemberian, warisan, dan sebagainya) atau karena lewat waktu (berpuluh-puluh tahun berlaku dengan tiada bantahan orang lain), dan ia hapus apabila kedua pekarangan jatuh dalam tangan satu orang atau juga karena lewat waktu (lama tidak digunakan);

*Halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



Menimbang, bahwa Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*" mengatakan bahwa dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam *petitum* hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim dan bahwa tentang perlunya diikut sertakan Turut Tergugat dalam gugatan menurut pendapat Mahkamah Agung dalam Putusan No. 1642 K/Pdt/2005 adalah karena "*dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu, maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap.*"

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan seperti tersebut di atas, maka sepanjang *petitum* gugatan Penggugat pada point 8 adalah beralasan hukum maka harus dikabulkan ;

Meimbang, bahwa keterangan saksi dan alat bukti Penggugat tersebut menjadi tak terbantahkan oleh Tergugat, malah sebaliknya ada alat bukti Tergugat yang mendukung dalil Penggugat yang mengemukakan bahwa dulunya memang ada jalan bersama yang dulunya merupakan hak servituut, seperti yang ditunjukkan oleh alat bukti bertanda T – 1 sampai dengan T-7 dan Turut Tergugat mengajukan alat bukti bertanda T.T-1 sampai dengan T.T-4; sehingga dengan demikian majelis berpendapat bahwa terhadap *petitum* gugatan Penggugat pada point 2, 3, 4, 5 dan 8 adalah beralasan hukum dan harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa *petitum* gugatan Penggugat pada poin 6, menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian materil yang dialami atas Penurunan omset penjualan per satu harinya (08 Juni 2023) kurang lebih Rp. 100.000.000,- (seratus ratus juta rupiah) per Hari sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap (*Incrchst Van Gwisjde Zaak*) dan Kerugian tersebut dibayarkan secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat;

*Halaman 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



Menimbang, bahwa mengenai petitum ini dimana majelis hakim berpendapat bahwa selama persidangan Penggugat tidak dapat membuktikan rincian kerugian baik berupa bukti surat maupun bukti saksi berupa kerugian yang diderita oleh Penggugat baik itu kerugian Materil maupun Imateril maka oleh karenanya terhadap petitum angka sebelas patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada poin 7, menyatakan sahnya sita jaminan atas tanah yang dipergunakan sebagai akses jalan dan halaman tempat untuk parkir rumah toko / ruko milik Penggugat tersebut, oleh karena tidak pernah dilakukan penyitaan, petitum ini dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada poin 9, menghukum Tergugat serta Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk setiap hari apabila Tergugat lalai untuk memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*InKracht Van Gwisjde*);

Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung No.307K/Sip/1976, tertanggal 7 Desember 1976 dengan kaideh tuntutan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil jika putusan tersebut mempunyai kekuatan yang pasti;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah dimana terhadap putusan ini nantinya dalam melaksanakan eksekusi dapat dilaksanakan eksekusi riil terhadap objek sengketa maka petitum angka delapan ini haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada poin 10, memerintahkan Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya atas tanah yang ada dalam SHM Nomor 4435 atas nama Tergugat, untuk mengembalikan dan menyerahkan kembali tanah *a quo* agar dapat difungsikan kembali sesuai hak servituit yang melekat padanya yaitu untuk sebagai akses jalan dan fasilitas penunjang aktifitas kompleks pertokon *in casu*;

*Halaman 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



Menimbang, bahwa keberadaan hak servituit yang disebutkan oleh penggugat telah diakui keberadaannya sejak dahulu orangtua Tergugat masih hidup, maka perbuatan Tergugat memasang pagar seng dengan tujuan melarang Penggugat beserta orang-orang yang ada dibawah kekuasaan Penggugat untuk menggunakan hak servituit, adalah suatu perbuatan melawan hukum, sehingga dengan demikian karena beralasan hukum maka harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena ada petitum yang dikabulkan dan ada yang ditolak, maka pada petitum 1 akan dinyatakan bahwa gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;

**DALAM REKONPENS**

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah mengajukan gugatan rekonvensi sebagaimana dalam jawabannya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dikabulkan sebagian dan gugatan Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi berkaiatan dengan gugatan dalam Konvensi maka menurut Majelis Hakim gugatan rekonvensi Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi adalah tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada point 1 agar menghukum Tergugat, dan Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul, akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi hanya dapat membuktikan sebagian gugatannya, maka adalah wajar apabila gugatannya hanya dikabulkan sebagian pula dan menolak untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi telah dikabulkan sebagian, artinya Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi adalah pihak yang menang dan Para Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi adalah pihak yang

*Halaman 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



kalah, maka permintaan Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi pada point I sepanjang menghukum Para Tergugat dalam Kompensi / Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng adalah beralasan dan patut dikabulkan yang besarnya nanti akan disebutkan dalam amar putusan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mempelajari secara cermat seluruh bukti-bukti surat Penggugat dan Para Tergugat, akan tetapi selain dari pada yang telah dipertimbangkan di atas, tidak ada lagi bukti-bukti yang dapat menguatkan dalil Penggugat dan dalil bantahan Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, segala hal-hal yang tertuang dalam Berita Acara Sidang, adalah merupakan satu kesatuan yang tak terpisah dengan putusan ini ;

Mengingat dan memperhatikan pasal-pasal dan peraturan yang berkaitan dengan perkara ini ;

**MENGADILI :**

**Dalam Kompensi**

**Dalam Provisi**

Menolak gugatan provisi Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;

**Dalam Eksepsi**

Menolak Eksepsi Tergugat dalam Kompensi untuk seluruhnya

**Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk Sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi mempunyai hak servitut atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara yaitu sebahagian dari tanah yang bersertifikat dengan nomor SHM Nomor : 4435 atas nama Rudi Alandes (TERGUGAT) dengan luas lebih kurang 2000 M2 dengan batas-batas berikut :
  - Sebelah utara berbatas dengan Jalan ;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Rosmawar Makalam;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Lintas Sumatera;

*Halaman 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



- Sebelah Timur berbatas dengan tanah 27 (dua puluh tujuh) unit rumah toko / ruko yang dibangun oleh Rosmawar Makalam ;

adalah merupakan tanah yang telah dibebani hak servituit yang dimiliki oleh penggugat dan para pemilik bangunan ruko yang ada di kompleks pertokoan *in casu*;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi yang menutup Akses jalan objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum (Onrecht Matigedaad) dan menimbulkan kerugian terhadap Penggugat;

4. Memerintahkan Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya atas tanah yang ada dalam SHM Nomor 4435 atas nama Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, untuk mengembalikan dan menyerahkan kembali tanah *a quo agar* dapat difungsikan kembali sesuai hak servituit yang melekat padanya yaitu untuk sebagai akses jalan dan fasilitas penunjang aktifitas kompleks pertokon *in casu*;

5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

6. Menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

#### **DALAM REKONVENSI.**

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya

#### **Dalam Konvensi Dan Rekonvensi**

Menghukum Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dan turut Tergugat untuk membayar semua biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 997.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangko, pada hari Senin, tanggal 19 Februari 2024 oleh kami, Denihendra St Panduko, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Zulfanurfitri, S.H, S.H., dan Miryanto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bangko

*Halaman 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko tanggal 11 Desember 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 28 Februari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Joko Sosilo S.H., Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd./

ttd./

Zulfanurfitri, S.H.

Denihendra St Panduko, S.H., M.H.

ttd./

Miryanto, S.H. M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Joko Susilo, S.H.

## Perincian Biaya Perkara:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. Biaya Proses/ ATK	: Rp	75.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp	112.000,00
4. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp	760.000,00
5. Meterai	: Rp	10.000,00
6. Redaksi	: Rp	10.000,00 +
Jumlah	: Rp	997.000,00

(sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah)

Halaman 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Bko

### 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)