



PUTUSAN
Nomor 182 PK/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **PT BUMI SERPONG DAMAI, Tbk.**, berkedudukan di Jalan Raya Serpong, Taman Perkantoran I BSD, Tangerang, diwakili oleh Petrus Kusuma, Syukur Lawigena, dan Liauw, Herry Hendarta selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Thomas E. Tampubolon, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Gedung Selmis Kav. 4 & 5, Jalan Asem Baris Raya 52, Jakarta Selatan 12830, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2016;
 2. **PT SUPRA VERITAS** yang sekarang telah berganti nama/fusi menjadi **PT DIAN SWASTIKA SENTOSA, Tbk.**, berkedudukan di Sinar Mas Land Plaza Tower II Lantai 27, Jalan M.H.Thamrin Nomor 51, Jakarta 10350, diwakili oleh Hermawan Tarjono dan Lanny, Selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Thomas E. Tampubolon, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Gedung Selmis Kav. 4 & 5, Jalan Asem Baris Raya 52, Jakarta Selatan 12830, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 September 2016;
- Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I, II/ Tergugat II, III/Para Pembanding III/Para Terbanding;

L a w a n :

1. **MINAH**, selaku ahli waris/janda (istri) alm. **KISIN MIH**, bertempat tinggal di Kampung Lengkong Gudang, RT 05 RW 01, (belakang masjid Rabbani), Kelurahan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budi Setiawan, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kemuning Nomor 34, RT 05 RW 01, (belakang masjid Rabbani), Lengkong Gudang, Serpong, Tangerang Selatan 15321, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 November 2016;
2. **DR. RIZAL SOFYAN GUECI, S.H.,M.I.C**, bertempat tinggal di

Halaman 1 dari 36 hal. Put. Nomor 182 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kampung Lengkong Gudang RT 05/RW 01, Kelurahan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan;

3. MARGONO,

4. ROBINGATUN, nomor 3 dan 4 bertempat tinggal di Kampung Lengkong Gudang, RT 05 RW 01 (belakang masjid Rabbani), Kelurahan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Rizal S. Gueci, S.H., M.I.C., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan TMP Aria Wangsakara, Nomor 58, RT 02 RW 01, Lengkong Kiai, Pademangan, Kabupaten Tangerang 15331, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2016;

5. JAKARIA (JAKARIA bin KISIN), bertempat tinggal di Kampung Lengkong Gudang, RT 05 RW 01, (belakang masjid Rabbani), Kelurahan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budi Setiawan, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kemuning Nomor 34, RT 05 RW 01, (belakang masjid Rabbani), Lengkong Gudang, Serpong, Tangerang Selatan 15321, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 November 2016;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding II/Para Terbanding;

D a n:

1. BUPATI KABUPATEN TANGERANG qq PEMERINTAH DAERAH PROPINSI BANTEN qq MENTERI DALAM NEGERI RI qq PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, berkedudukan di Jalan H. Soemawinata, Nomor 1, Komplek Perkantoran Pemkab. Tangerang di Tigaraksa, diwakili oleh A.Zaki Iskandar, selaku Bupati Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Deden Syuqron, S.H.,M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Hartono Boulevard Blok R 27, Modernland – Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 November 2016;

2. WALIKOTA TANGERANG SELATAN qq PEMERINTAH DAERAH PROPINSI BANTEN qq MENTERI DALAM NEGERI RI qq PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, berkedudukan

Halaman 2 dari 36 hal. Put. Nomor 182 PK/Pdt/2017

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

di Kantor di Kecamatan Pamulang, Jalan Siliwangi Nomor 2,
Pamulang, Tangerang Selatan;

3. LURAH LENGKONG GUDANG qq KECAMATAN SERPONG

qq WALIKOTA TANGERANG SELATAN, berkedudukan di
Jalan Astek Serpong;

4. PT SMART TELECOM, Tbk., berkedudukan di Jalan Agus

Salim Nomor 45 Kebon Sirih, Jakarta Pusat;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut
Termohon Kasasi/Para Turut Tergugat, Tergugat I/Para Turut
Terbanding, Pembanding I;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Para Pemohon
Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I, II/Tergugat II, III/Para
Pembanding III/Para Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan
kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3409 K/Pdt/2012 tanggal
27 Agustus 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya
melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dan Para Turut Termohon
Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para
Pembanding II/Para Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut
Tergugat, Tergugat I/Para Turut Terbanding, Pembanding I dengan posita
gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat mempunyai tanah pekarangan dan rumah di
kediaman yang letaknya di Kampung Lengkong Gudang, RT 05 RW 01,
Kelurahan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang/
Kota Tangerang Selatan, yang sudah dimiliki sejak tahun 1950 an (P-1, P-
1a, P-1 b, P-1 c dan P1 d), seluas $\pm 3500 \text{ m}^2$ (tiga ribu lima ratus meter
persegi) dan di atas tanah mana terdapat rumah yang memiliki MB Nomor
648.3/87-DB/2001, tanggal 13 Februari 2001;
2. Bahwa sebelum tanggal 6 Oktober 2008 Para Penggugat yang tinggal di
Kampung Lengkong Gudang, RT.05/RW.01, Kelurahan Lengkong Gudang,
Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang/Kota Tangerang Selatan telah
menggunakan jalan sebagai akses satu-satunya yang dapat dipergunakan
sebagai jalan penghubung menuju desa Lengkong Gudang dan Desa
Rawabuntu mulai dari Makam Kramat sampai ke Kampung Rawa
Dadap/Desa Rawabuntu melintasi gang Asem/gang Kerbau, yang semula
jalan swadaya kemudian sudah berubah status menjadi jalan desa/tanah

Halaman 3 dari 36 hal. Put. Nomor 182 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kas desa pada periode Lurah Adih, Lurah Sugeni pada Turut Tergugat III;

3. Bahwa sebelumnya Para Penggugat mempunyai alternatif jalan keluar dan masuk dari tempat tinggalnya di Kampung Lengkong Gudang, RT 05 RW 01, Kelurahan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang/ Kota Tangerang Selatan selain akses jalan tersebut diatas yakni, melalui jalan Kemuning yang melintasi Komplek Perumahan Puspita Loka BSD milik Tergugat II yang akhirnya ditutup pada tanggal 9 Maret 2006 oleh Tergugat II;
4. Bahwa hingga akhirnya pada tanggal 6 Oktober 2008 Para Tergugat I sampai dengan III telah merampas hak servitut Para Penggugat dengan ditutupnya jalan satu-satunya untuk kepentingan umum/jalan desa dengan pagar durakon dan pagar BRC sebagai jalan penghubung desa Lengkong Gudang dan desa Rawabuntu mulai dari Makam Kramat sampai ke Kampung Dadap/Desa Rawabuntu melintasi gang Asem/gang Kerbau, yang semula jalan swadaya kemudian sudah berubah status menjadi jalan desa/tanah kas desa pada periode Lurah Adih, Lurah Sugeni, akan tetapi pada periode Lurah Edy Djunaedi pada Turut Tergugat III, jalan tersebut dioperasikan pada Tergugat III kemudian dikelola oleh Tergugat II dan dimanfaatkan oleh Tergugat I atas dasar pengikatan jual beli lalu diubah peruntukannya tidak lagi jalan lagi, dengan cara dikeruk dibuat parit dan diurug dengan tanah setebal 40 cm (empat puluh sentimeter) yang sebelumnya adalah jalan hak servitut Para Penggugat, sekarang menjadi saluran air pada pekarangan yang dikuasai Tergugat I dan dikelola oleh Tergugat II;
5. Bahwa menurut hukum hak servitut tidak akan berakhir dengan cara apapun, ia melekat pada tanah tersebut, tidak peduli terhadap siapapun subjek hukum yang memilikinya dan hak servitut tidak akan berakhir dengan meninggalnya pemberi hak servitut atau tidak berakhir dengan beralihnya kepemilikan benda tetap yang di atasnya ada beban hak kebendaan hak servitut, hal ini melekat terus, kecuali ada kesepakatan damai diberikan jalan pengganti;
6. Bahwa disinilah letak persoalannya dimana Turut Tergugat III merasa hak servitut telah berakhir dengan meninggalnya pemilik tanah yang sudah merelakan tanahnya untuk menjadi jalan kepentingan umum dan kemudian ditingkatkan menjadi jalan desa dengan bekerja sama dengan Tergugat III, yang walaupun ijin lokasinya sudah berakhir, mengoperkan hak servitut Para Penggugat kepada Tergugat III dan Tergugat III menyerahkan pengelolaan tanahnya pada Tergugat II dan Tergugat II untuk kepentingan Tergugat I merampas hak servitut Para Penggugat dengan cara membangun pagar durakon ditengah jalan dan mengurug sebagian jalan Kemuning;

Halaman 4 dari 36 hal. Put. Nomor 182 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Para Penggugat, terlebih lebih Penggugat II tahu persis ada akses jalan kendaraan roda empat karena sering dilewatinya truk usaha Batako milik Penggugat V dan bus milik Penggugat III dan Penggugat II dalam berinteraksi dengan Lurah Adih dan tua tua desa semenjak tahun 1978, dan jalan mana diperkukuh sejak Penggugat III membeli tanah berikut rumah yang ber - IMB sebagai tempat tinggal Penggugat III. Sebagaimana tampak dengan jelas dalam gambar IMB fasilitas jalan yang lebarnya 2,5-3 m yang sudah menjadi jalan untuk kepentingan umum, jalan mana bersilangan dengan Jalan Kemuning pada Perumahan Puspita Loka-BSD (fasos dan fasum yang disembunyikan oleh Tergugat II), hingga terjadi insiden penutupan jalan kepentingan umum secara semena-mena oleh Tergugat I-III dan didiamkan oleh Turut Tergugat I & III yang pada tanggal 6 Oktober 2007 atau sampai tanggal 9 Maret 2006 tidak ada gangguan dari pihak siapapun (P-2, P-2a, P-2 b, P-2 c, P-2 d dan P-2e);
8. Bahwa motivasi Para Tergugat adalah untuk mengejar target dalam menguasai/membebasan lahan Para Penggugat demi keuntungannya sendiri, mengingat ijin lokasi Tergugat II akan segera berakhir tanggal 2 November 2008. Namun Turut Tergugat I tetap memperpanjang ijin lokasi Tergugat II, walaupun ia telah mengetahui atas laporan Para Penggugat terjadinya pelanggaran bunyi SK ijin lokasi dan tidak mencapai target waktu dan luas pembebasan yang ditentukan, dimana Tergugat II mengisolir Para Penggugat dengan cara menutup jalan kepentingan umum/hak servitut Para Penggugat, yang hingga saat didaftarkan gugatan ini masih tertutup buat kendaraan roda empat;
9. Bahwa sebelum penutupan akses jalan satu-satunya pada tanggal 6 Oktober 2007 tersebut kendaraan roda empat milik Para Penggugat dapat parkir hingga pekarangan Para Penggugat melalui jalan kendaraan roda empat yang merupakan akses jalan satu satunya yang biasa Para Penggugat pakai (lalui) sebagai jalan untuk kepentingan umum tanpa adanya gangguan dan larangan dari siapapun juga. Bahkan sebelum tanggal 9 Maret 2006 Para Penggugat mempunyai hak servitut atas akses jalan lain yang ditutup oleh Tergugat (I secara semena mena, dengan alasan 25 (dua puluh lima) warga yang tinggal di Komplek Perumahan Puspita Loka BSD menginginkannya sedangkan hak servitut Para Penggugat hanya terdiri dari 8 Kepala Keluarga jelas-jelas telah dilanggar oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat; Padahal jalan untuk kepentingan umum tidak hanya Para Penggugat yang memanfaatkan tapi seluruh warga desa Lengkong Gudang dan Desa Rawabuntu dalam

Halaman 5 dari 36 hal. Put. Nomor 182 PK/Pdt/2017

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

berhubungan satu sama lain sebagai jalan pintas menuju Terminal Angkot dan Stasiun Rawabuntu. Untuk atas perbuatan melanggar hukum ini Warga Kota Tangerang Selatan mereservir hakaknya untuk mengajukan gugatan *Class action* terhadap pihak-pihak yang melakukan perbuatan melanggar hukum;

10. Bahwa ini pulalah sebabnya kenapa Turut Tergugat II digugat disini agar ia dapat mencabut ijin lokasi Tergugat II, karena telah terjadi pelanggaran ijin lokasi dan didiamkan oleh Turut Tergugat I. Lagi pula sebenarnya perpanjangan ijin lokasi Tergugat II adalah bukan kewenangan Turut Tergugat I lagi melainkan kewenangan Turut Tergugat II dan retribusinya masuk kas Turut Tergugat II. Bahwa dengan dipulihkan seperti keadaan semula atau memberikan jalan pengganti sebagaimana yang disyaratkan dalam ijin lokasi yang diberikan Turut Tergugat I kepada Tergugat II Nomor 595.1/015/IL-DIS.TAH tanggal 3 November 2003 untuk membebaskan pembangunan perumahan, selain perbuatan yang melanggar hukum melebihi wewenang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dan III;
11. Bahwa dengan adanya penutupan jalan dan memagarinya (membuat pagar di atas jalan) sehingga mengakibatkan hak servitut jalan masuk dan keluar dari/ke rumah Para Penggugat yang letaknya di Kampung Lengkong Gudang, RT 05 RW 01, Kelurahan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, menjadi tertutup dan Para Penggugat mengalami kesulitan (jalan tersebut di atas tidak dapat lagi dilalui) sedangkan Tergugat III pada tanggal 12 Agustus 2003, telah menandatangani Surat Pernyataan untuk keuntungan Tergugat II berupa perjanjian pengelolaan dan kuasa tanah milik Tergugat III kepada Tergugat II, sedangkan Tergugat II telah mengikatkan dirinya untuk menjual tanah Tergugat III kepada Tergugat I untuk dipergunakan membangun pabrik/kantornya yaitu diatas Sertipikat HGB 1091/Lengkong Gudang atas nama PT Supra Veritas (Tergugat III) (P-2 d) dan Sertipikat HGB Nomor 4089 dasar perjanjian buku III BW, sedangkan hak Para Penggugat lebih kuat, karena mendasarkan pada buku II BW yaitu hak servitut yang mengikat pada setiap tanah hak milik, terlepas siapapun pemiliknya;
12. Bahwa tindakan Tergugat II yang terikat dan terkait perjanjian dengan Tergugat I dan III (bukan atas hukum benda) telah membuat pagar durakon di atas jalan hak servitut Para Penggugat yang merupakan jalan satu satunya untuk masuk dan keluar pekarangan/ke rumah Para Penggugat yang lebarnya 2,5-3 meter, hal ini jelas-jelas telah melanggar hak servitut Para Penggugat;
Hak Servitut tersebut adalah hak pengabdian tanah (*erfdienbaarheid*) atau beban yang menindih pada pekarangan yang satu untuk kepentingan

Halaman 6 dari 36 hal. Put. Nomor 182 PK/Pdt/2017

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

pekarangan yang lain sedemikian rupa sehingga pemilik pekarangan tertindih harus membiarkan pemilik pekarangan penindih untuk melintasinya, mengalirkan air (bersih) di atasnya, melepaskan pandangan keluar lewat udara di atasnya dan sebagainya. Pengabdian ini tidak berakhir dengan meninggalnya atau bergantinya pemilik pekarangan yang bersangkutan (pasal 674 KUH Perdata), Lihat Subekti, Kamus Hukum, cetakan 3, tahun 1979 halaman 5);

13. Bahwa sebagai bukti hak servitut Para Penggugat selain saksi saksi, juga foto udara dan foto citra dari BPN dan peta resmi dari Bakosurtanal (pembuatan Tahun 1981/1982 (ed cetak tahun 1990) dan pembuatan tahun 1993/1994 (ed cetak tahun 2001), sertifikat sertipikat perolehan hak yang tidak memasukkan jalan untuk kepentingan umum sebagai objek transaksi (HGB Nomor 1091, Nomor 1086, Nomor 1087, Nomor 711) dan transaksi PPAT Nomor 193/JB/Agr/1990 tanggal 9 Februari 1990 yang terjadi pada masa jabatan Lurah Sugeni dimana hak servitut Para Penggugat masih dilindungi dan diakui oleh Lurah Sugeni pada Turut Tergugat II. Akan tetapi pada masa Lurah Edy Djunaedi Turut Tergugat III hak servitut Para Penggugat mulai mengalami gangguan pada tahun 2005, tapi gagal kemudian dapat terlaksana tahun 2006 keinginan Tergugat II, kemudian merasa di atas angin karena didiamkan oleh Turut Tergugat I dan didukung oleh Turut Tergugat II maka pengisolasian dilanjutkan pada tahun 2007. Bahkan aparat Turut Tergugat I dan III tidak segan-segan mengoper hak hak servitut tersebut pada Tergugat III, yang sudah tidak punya ijin lokasi yang sah pada saat itu (2002) sehingga Tergugat III dapat memiliki Sertipikat HGB Nomor 4089 dan Nomor 4011 pada tahun 2003. Namun hukum telah mengatur hak servitut tidak akan berakhir dengan pensertipikatan tersebut dan peralihan hak tersebut, karena hak servitut tetap melekat dan membebani tanah tetangga;

Bahwa dengan tidak dilaporkannya aset desa/tanah kas desa berupa jalan kepada Camat, Bupati dan Walikota tidak mengakibatkan hilangnya aset/tanah kas desa, dan tidak mengakibatkan hilangnya hak servitut Para Penggugat. Akan tetapi Tergugat II sejak tahun 2005 dimana pemegang saham pengendali PT Bumi Serpong Damai (Tergugat II) beralih ketangan Sinarmas Grup, maka Direksi PT Bumi Serpong Damai telah berani merampas dan mencoba coba menutup hak servitut Para Penggugat, secara sistematis, massiv dan terstruktur melanggar hukum bertetangga;

14. Bahwa Turut Tergugat I, II dan III telah mendiamkan aparat atau anak buahnya melakukan tindakan yang melebihi kewenangan dan membantu

Halaman 7 dari 36 hal. Put. Nomor 182 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II untuk menutup jalan Para Penggugat, dan kelakuan aparat Turut Tergugat I dan II yang memberi ijin kepada Tergugat II yaitu menerbitkan surat tanggal 27 Desember 2007 sehingga terjadi perampasan hak servitut Para Penggugat oleh Tergugat II, dengan mendirikan pagar menutup jalan, padahal pagar-pun perlu IMB, apalagi bila pagar yang dimaksud menutup jalan dan pekarangan serta pemandangan tetangga, perlu ijin Bupati. Terlebih lagi aparat Turut Tergugat I dan II turut membantu Tergugat III untuk melancarkan perolehan Sertipikat HGB Nomor 4089 tanggal 17 Februari 2003 dan Sertipikat HGB Nomor 4011 membeli jalan yang merupakan hak servitut Para Penggugat, tanpa sepengetahuan dan pemberitahuan tetangga, dimana aparat Turut Tergugat I dan II patut mengetahui bahwa ijin lokasi Tergugat III untuk membebaskan tanah 200 ha di Lengkong Gudang yaitu Nomor 460I.04-SK.664.P tanggal 4 Desember 1995 sudah tidak berlaku lagi dan apalagi dalam tanah yang dimohonkan berhimpitan sebagian dengan tanah Penggugat I yang belum pernah dialihkan kepada Tergugat III dan II sehingga dengan demikian proses penerbitan sertipikat HGB Nomor 4011, mengalami cacat hukum/keliru objek dan prosedurnya untuk itu Penggugat I meresevir hak haknya untuk meminta pembatalan sertipikat ini melalui Pengadilan;

Bahwa dengan dirampasnya hak servitut, maka hak Para Penggugat selaku warga negara yang produktif akan akses pelayanan publik yang cepat dan lingkungan hidup yang sehat dan terintegrasi, menjadi hilang, seperti Para Penggugat yang dahulunya dapat memanfaatkan hak servitut tanpa adanya gangguan, sekarang harus naik tangga untuk melewati tembok setinggi 3 meter yang dibangun oleh Tergugat ill. Disamping itu Para Penggugat juga kehilangan hak atas fasilitas mobil ambulans, mobil polisi gerak cepat, mobil pemadam kebakaran, jalan keranda mayat, utilitas pos, telepon dan listrik, tidak terkecuali untuk membeli keperluan hidup sehari hari (logistik 9 kebutuhan pokok) Para Penggugat terasa menjadi serba dipersulit, pada hal dalam IMB Penggugat dijamin terbuka jalan kendaraan roda empat ke rumah Para Penggugat;

15. Bahwa Tergugat III telah mengoper hak atas tanah sebagaimana tercatat dalam HGB Nomor 1091/Lengkong Gudang tanggal 5 Agustus 1996, seluas 4621 m² (empat ribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) (P-2 d, asli ada pada Tergugat 1 atau Tergugat II), sebagaimana jelas disini jalan tidak termasuk objek pengoperan hak seperti jelas terlihat dalam sertipikat HGB-nya (kepada orang banyak/penjual diinformasikan yang beli Tergugat II tapi

Halaman 8 dari 36 hal. Put. Nomor 182 PK/Pdt/2017

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

faktanya Tergugat III). Kemudian Turut Tergugat I dan II mendiamkan pengambilan hak servitut Para Penggugat oleh Para Tergugat, walaupun sudah dibeli oleh Tergugat III (P-2 e, asli ada pada Tergugat I atau II), tapi per-definisi hak servitut tidak akan berakhir dengan beralihnya kepemilikan tanah pada orang lain, juga per definisi hak servitut tidak berakhir dengan meninggalnya tua-tua desa warga Kampung Lengkong Gudang yang telah merelakan sebagian tanah miliknya semenjak jaman tempo doeloe untuk kepentingan umum/akses jalan, satu dan lain hak servitut melekat pada benda/tanah tetangga. Hal ini dikukuhkan oleh keterangan mantan Lurah Adih (tahun 1974-1984), dimana pada tahun 1978 Penggugat III ada urusan dengan Pak Lurah dan Ulu-ulu air dan tokoh tokoh desa yang sebagian besar sudah meninggal dunia, berinteraksi dan berlalu lintas dengan kendaraan bermotor melewati Jalan Sengketa yang dapat dilewati kendaraan roda empat, yang sudah berstatus tanah kas desa/jalan desa; Bahwa adanya kelalaian pada waktu serah terima Lurah Adih kepada penggantinya untuk melaporkan tanah kas desa kepada Camat a/n Bupati pada Turut Tergugat I, karena satu dan lain kepentingan, tidaklah menyebabkan tanah kas desa itu menjadi hilang. Terbukti dalam setiap transaksi PPAT yang melintasi jalan sengekat selalu disebutkan sebagai rujukan bahwa jalan tersebut adalah jalan desa, contoh bukti P-3 atas keterangan Lurah Sugeni. Adanya kelalaian pada waktu serah terima Lurah Sugeni kepada penggantinya, karena satu dan lain kepentingan, tanah kas desa ini tidak dilaporkan pada camat/Bupati, tidak menghilangkan status tanah kas desa. Akan tetapi tiba-tiba pada masa Lurah Edy Djunaedi pada Turut Tergugat III pada tahun 2002/2003, Tergugat III, walaupun tidak mempunyai ijin lokasi pembebasan yang sah di Lengkong Gudang, pada tahun 2002/2003 mengambil oper tanah jalan hak servitut Para Penggugat dan kemudian menyerahkan hak pengelolaannya pada Tergugat II, kemudian pada tanggal 6 Oktober 2007 Tergugat II menutupnya dengan pagar durakon dan mengubah fungsinya menjadi parit/saluran air, sehingga hak servitut Para Penggugat dilanggar. Keluar Sertipikat HGB Nomor 4011/ Lengkong Gudang tanggal 15 Oktober 2002 seluas 1.488 m² (seribu empat ratus delapan puluh delapan meter persegi) (berbentuk jalan) atas nama Tergugat III (P-2 d) adalah suatu bukti pelanggaran ijin lokasi Tergugat II; Tindakan Para Tergugat yang menutup jalan telah melanggar hak servitut Para Penggugat jelas jelas melanggar hukum bertetangga, baik yang diatur dalam hukum adat dan hukum bertetangga dalam BW dan perda tentang

Halaman 9 dari 36 hal. Put. Nomor 182 PK/Pdt/2017

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)



IMB dan ijin lokasi Turut Tergugat;

Bahwa telah menjadi bagian dari komitmen Tergugat II dan III dalam site plan yang telah disahkan atau penggantinya (Tergugat I) untuk menyerahkan jalan kepada Turut Tergugat sebesar 40%, yaitu 40% dari $(4621 + 3675) = 3318,40 \text{ m}^2$ (empat puluh meter persegi) dan karenanya jalan Kemuning yang diurug dengan tanah setinggi 40 cm (empat puluh senti meter) harus dikembalikan fungsinya menjadi jalan sampai terkoneksi dengan jalan raya seperti jelas tergambar dalam IMB Penggugat dan ini belum cukup jumlahnya 3318 m^2 (tiga ribu tiga ratus delapan belas meter persegi) dan karena perlu ditambah jalan Kemuning hingga ke jalan umum/bakal jalan umum yang tedekat dengan membuat jalan pengganti hak servitut Para Penggugat yang dilanggar yaitu melewati Sertifikat HGB Nomor 1091/Lengkong Gudang a/n Tergugat III dan dikuasai Tergugat I dan membongkar pagar durakon yang menghalangi/ menutup jalan;

Sekedar informasi untuk Kel. Lengkong Gudang saja kewajiban penyerahan jalan oleh Tergugat II dan/atau oleh Tergugat III adalah seluas 120.825 m^2 (seratus dua puluh ribu delapan ratus dua puluh lima meter persegi). Ini tidak sebanding dengan jalan yang sudah seharusnya diserahkan berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri RI Nomor 1 Tahun 1987 dan yang dimakan atau dikupas atau diurug oleh Tergugat II yang sudah menjadi hak servitut warga/Para Penggugat;

Pada sektor 1.1-1.6, II,IV,V,VII dan XIV sudah diserahkan pada tanggal 3 Nopember 1997, kenapa Jalan Kemuning yang diatasnya terdapat hak servitut Para Penggugat disembunyikan sebagai fasos dan fasum oleh Tergugat II dan kepentingan apa Para Turut Tergugat untuk tidak memintanya fasos fasum tersebut yang waktunya sudah lama lewat dibandingkan pada lokasi lain sejak tahun 1997?;

16. Bahwa Para Penggugat selalu beriktikad baik dan tidak pernah terniat sedikitpun untuk merampas tanah Para Tergugat. Akan tetapi Para Tergugat secara berlebih-lebihan yang sudah dipasang patok sesuai Peraturan Menteri Agraria (PMA), akan tetapi Para Tergugat mengintimidasi Para Penggugat dengan cara selain patok berdasarkan Peraturan Menteri Agraria (PMA) dibuat pagar durakon massiv setinggi 3 meter dan menanam Pohon Bambu yang akarnya menjalar dan lama kelamaan pohon bambu dapat menjajah ke pekarangan Para Penggugat dan membuat pekarangan dan tumbuhan tetangga menjadi gelap dan kurang sinar mata hari dan sirkulasi udara (3 lapis patok batas yang sangat berlebih lebihan), ini jelas suatu iktikad tidak baik dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Tergugat I-III dan didiamkan oleh Tergugat IV, walaupun telah melanggar hukum bertetangga, Peraturan Daerah dan Keputusan ijin lokasi yang dikeluarkan Turut Tergugat. Jelas menurut Peraturan Menteri Agraria (PMA) tentang cara membuat patok/batas tanah bertetangga, Pagar durakon dan pohon bambu hanya pantas sepanjang tidak punya tetangga/diatas lahan kosong yang tidak berpenghuni, bila berpenghuni harus bermusyawarah dengan bertetangga, karena hak milik bukan bersifat mutlak, tapi ada fungsi sosiaf, karenanya pembuatan pagar durakon yang masih setinggi 3 meter melanggar hak servitut Para Penggugat;

17. Bahwa usaha damai telah beberapa kali dilakukan, lewat Ketua DPRD Kabupaten Tangerang (P-4), Lewat Ketua Komisi Nasional Hak Asasi Manusia (P-5) dan Mediator Komisi Nasional Hak Asasi Manusia (P-5a), Lewat Menteri Negara Lingkungan Hidup (P- 6), Lewat Hakim Mediator Ely di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat akan tetapi tidak berhasil, karena Tergugat II dan Grupnya Tergugat I dan III tidak mengikuti rekomendasi/ anjuran pemerintah tersebut dan Turut Tergugat I II dan III mendiamkan, sehingga tak mungkin lagi selain perkara ini diselesaikan selain dibawa ke Pengadilan Negeri ini;
18. Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat selama ini dengan kasat mata telah melalaikan kewajiban hukumnya untuk berbuat sesuatu memberikan jalan pengganti apabila hendak menutup jalan hak servitut Para Penggugat, dimana dengan menunda-nunda atau menolak permintaan Para Penggugat dan Pemerintah (Komisi Nasional Hak Asasi Manusia) selama ini, maka cukup alasan untuk meletakkan sita jaminan atas aset Para Tergugat untuk pengamanan sementara agar Para Penggugat sesegera mungkin melaksanakan kewajiban hukumnya atau agar hak-hak Para Penggugat yang telah terdzolimi sejak tanggal 6 Oktober 2007 segera diwujudkan/ dikongkritkan oleh Para Turut Tergugat dengan membuat jaiian pengganti yang proposional dan layak bersama sama Para Tergugat secara tanggung renteng membuatkan jaiian pengganti untuk Para Penggugat diatas Sertipikat HGB Nomor 1091/Lengkong Gudang, dari pekarangan Para Penggugat sampai ke jaiian umum terdekat dan memfungsikan kembali jaiian Kemuning yang diurug dengan tanah setinggi 40 cm (empat puluh sentimeter) hingga culdesac berdasarkan site plan tertanggal 19 November 1996 Nomor 693/4910-BAPP/1996;
19. Bahwa agar gugatan ini tidak menjadi kosong maka Para Penggugat mohon agar aset milik Tergugat I, II dan III dapat diletakan sita jaminan yang masing-masing berupa:

Halaman 11 dari 36 hal. Put. Nomor 182 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Saham-saham milik PT Bumi Serpong Damai Tbk./Tergugat II dan milik PT Smart Telecom Tbk./Tergugat I yang diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia (BEI) dan yang tidak diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia;
- b. Sertifikat HGB Nomor 1091/Lengkong Gudang dan Sertifikat Nomor Kantor PT Smart Telecom di Lengkong Gudang;
- c. Rekening-rekening Para Tergugat yang ada di PT Bank Sinarmas dan PT Bank Internasional Indonesia;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Memerintahkan Turut Tergugat dengan bantuan aparatnya untuk membongkar pagar di atas jalan untuk kepentingan umum dan mengembalikan keadaannya seperti sebelum tanggal 6 Oktober 2007 dan/atau sebelum tanggal 9 Maret 2006, karena tidak mempunyai ijin yang sah dan telah melanggar hukum bertetangga dan hak-hak servitut tetangga atas jalan;
- Memerintahkan Turut Tergugat dengan bantuan aparatnya untuk membuka/mengangkat pagar *duracon (massiv)* yang melebihi tinggi massiv 1 meter karena tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2001 Tentang IMB yang menutup pandangan tetangga/para Penggugat keluar lewat udara di atasnya dan memerintahkan memindahkan tanaman bambu/melarang Tergugat I - III menanam pohon bambu pada batas tanah bertetangga tanpa ijin tetangga, karena menghalangi pandangan tetangga dan membuat gelap dan bersarangnya kelelawar/codot di rumah Para Penggugat dan hak atas sirkulasi udara dan sinar matahari;
- Memerintahkan Tergugat I, II dan III selama belum dibuatkan jalan pengganti dan belum mengupas urugan tanah setebal 40 cm (empat puluh sentimeter) di atas Jalan Kemuning/hingga terintegrasi dengan jalan umum, membiarkan kendaraan kendaraan roda empat milik Para Penggugat parkir di lahan Tergugat I dan III (Sertifikat HGB Nomor 1091 dan Nomor 4011/Lengkong Gudang) dan menjaga keamanannya hingga adanya jalan pengganti dari jalan umum sampai pekarangan Para Penggugat;
- Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menghentikan atau membatalkan proses Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Tergugat I karena melanggar peruntukan dan IMB Para Penggugat yang terbit terlebih dahulu;

Dalam Pokok Perkara:

- a. Menerima gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan;

Halaman 12 dari 36 hal. Put. Nomor 182 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Menyatakan Para Penggugat dan warga Kelurahan Lengkong Gudang mempunyai hak servitut atas jalan masuk ke rumah Para Penggugat yang lebarnya 2,5 - 3 meter menuju Kampung Dadap Desa Rawabuntu dan/atau jalan umum lainnya yang terdekat;
- d. Menyatakan di atas HGB Nomor 4011/Lengkong Gudang terdapat/melekat beban hak servitut Para Penggugat;
- e. Menghukum kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng membuat jalan pengganti untuk Para Penggugat diatas Sertifikat HGB Nomor 1091/Lengkong Gudang, dari pekarangan Para Penggugat sampai ke jalan umum terdekat;
- f. Menghukum Tergugat I, II dan III memfungsikan kembali jalan Kemuning yang diurug dengan tanah setinggi 40 cm (empat puluh sentimeter) hingga culdesac berdasarkan siteplan tertanggal 19 November 1996, Nomor 693/4910-BAPP/1996;
- g. Menghukum Tergugat I - III dan/atau Turut Tergugat I dan II membuka/mengangkat pagar durakon yang menghalangi/menutup pekarangan dan pemandangan Para Penggugat sesuai Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2001 tentang Ijin Mendirikan Bangunan, termasuk mencabut kembali tanaman bambu;
- h. Menyatakan batal perjanjian kerjasama pengelolaan antara Tergugat III dan II dan akta kuasa dan kuasa jual dan Surat Pernyataan tanggal 12 Agustus 2003, karena bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan dan merugikan hak servitut Para Penggugat dan hilangnya pemasukan penerimaan negara berupa pajak;
- i. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari setiap keterlambatan membuat jalan pengganti dan dalam melaksanakan putusan ini;
- j. Menghukum Para Tergugat I-III untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini;
- k. Menghukum Turut Tergugat I, II dan III untuk tunduk dan terikat pada putusan ini;
- l. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun walaupun ada yang banding, *verzet* dan kasasi;

Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain:

Subsida: Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang se-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Halaman 13 dari 36 hal. Put. Nomor 182 PK/Pdt/2017

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)



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

I. Gugatan Penggugat mengandung cacat formal *error in persona*:

1. Penggugat II dan Penggugat V tidak memenuhi syarat selaku Penggugat (*diskualifikasi in person*);

Bahwa Para Penggugat dalam perkara *a quo* tidak seluruhnya adalah warga Kampung Lengkong Gudang, RT 05 RW 01, sehingga dengan demikian tidak mempunyai kewenangan dan tidak memenuhi syarat selaku Penggugat, dimana Penggugat II adalah warga pendatang dan sesuai data yang ada nama tersebut belum memiliki KTP sedangkan Penggugat V sejak tahun 2000 sudah tidak bertempat tinggal di, RT 05 RW 01, karena sudah pindah dan bertempat tinggal di, RT 04 RW 01, sebagaimana ternyata dalam surat Nomor 145/42/Kel.Lkg/III/2009, tertanggal 13 Maret 2009, dari Lurah Lengkong Gudang;

2. Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*):

Bahwa perkara *a quo* berkaitan dan berhubungan erat dengan masalah tanah yang telah bersertifikat dimana dalam gugatannya Para Penggugat juga menyinggung masalah penerbitan sertifikat tanah HGB Nomor 4011, sebagaimana ternyata dalam posita maupun petitumnya maka seharusnya Para Penggugat menarik juga Badan Pertanahan Nasional setempat selaku instansi yang telah mengeluarkan atau menerbitkan sertifikat atas tanah dimaksud sebagai pihak dalam gugatannya;

Bahwa namun ternyata Para Penggugat tidak mengikutsertakan atau menarik Badan Pertanahan Nasional dalam gugatannya sehingga gugatan dilakukan dan diajukan oleh Para Pengugat secara kurang pihak (*plurium litis consortium*), dengan demikian harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

II. Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*):

3. Para Penggugat keliru menarik pihak sebagai Tergugat:

Bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan dengan alasan telah dilanggar hak-haknya sebagai akibat telah ditutupnya akses jalan yang menurut Para Penggugat merupakan jalan hak servitut dimana dalam gugatannya Para Penggugat telah menarik Tergugat I selaku pihak dalam perkara *a quo*. Bahwa telah jelas dan gamblang pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah berupa tindakan penutupan jalan yang menurut Para Penggugat telah melanggar hak servitut Para Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa namun demikian dalam gugatan Para Penggugat tidak mampu menunjukkan atau mengidentifikasi adanya perbuatan penutupan jalan yang dilakukan oleh Tergugat I yang melanggar hak servitut Para Penggugat yang memang tidak dilakukan oleh Tergugat I, dimana menurut Para Penggugat sendiri penutupan jalan tersebut terjadi pada 6 Oktober 2007 dan 9 Maret 2006. Bahwa pada kurun waktu tersebut Tergugat I tidak atau belum memiliki hubungan ataupun kepentingan hukum apapun baik dengan Para Pihak maupun dengan obyek berupa hak servitut yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo*, dan sebagaimana diakui oleh Para Penggugat tindakan penutupan jalan tersebut dilakukan oleh pihak lain dalam hal ini Tergugat II dan Tergugat III bukan Tergugat I;

Bahwa dengan demikian maka secara formal gugatan Para Penggugat mengandung cacat *error in persona* karena telah menarik pihak yang salah atau keliru dalam hal ini Tergugat I yang tidak memiliki hubungan langsung dengan peristiwa penutupan jalan yang menjadi pangkal mula dan pokok persengketaan. Kalaupun Para Tergugat hendak memaksakan diri untuk menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo* seharusnya hanya sebagai pihak Turut Tergugat dan bukan sebagai Tergugat I;

4. Petitum gugatan tidak jelas:

Bahwa dalam salah satu petitumnya Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk “Menyatakan batal perjanjian kerjasama pengelolaan antara Tergugat III dan II dan akta kuasa dan kuasa jual dan Surat Pernyataan tanggal 12 Agustus 2003 serta perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat III atau Tergugat II, karena bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan dan merugikan hak servitut Para Penggugat dan hilangnya pemasukan penerimaan pajak”;

Bahwa Para Penggugat bukan merupakan pihak dalam perjanjian maupun dalam kuasa sebagaimana dimaksud Para Penggugat sehingga tidak memiliki hubungan hukum maupun kepentingan hukum apapun dalam perjanjian atau akta kuasa yang dibuat antara Para Tergugat, dengan demikian Para Penggugat tidak memiliki hak atau wewenang untuk memintakan pembatalan atau upaya hukum apapun terhadap perjanjian atau kuasa yang timbul dan disepakati antara Tergugat I dengan Tergugat II;

Bahwa gugatan Para Penggugat adalah mengenai perbuatan hukum penutupan jalan yang menurut Para Penggugat melanggar hak servitut

Halaman 15 dari 36 hal. Put. Nomor 182 PK/Pdt/2017

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)



bukan mengenai sah atau tidaknya suatu perjanjian;

Bahwa selain itu *connecting factor* dalam perkara ini sehingga petitum menjadi bertentangan dengan posita gugatan Para Penggugat sendiri dan secara keseluruhan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas;

III. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini (*forum rei sitae*):

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah mengenai sengketa hak atas benda tetap dalam hal ini hak servitut yang melekat di atas tanah milik Para Tergugat yang terletak di Kampung Lengkong Gudang RT 05 RW 01, Kelurahan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang/Kota Tangerang Selatan;

Bahwa dengan demikian melihat letak obyek tanah yang menjadi sengketa berada di wilayah Tangerang maka secara hukum merupakan wilayah atau yurisdiksi Pengadilan Negeri Tangerang, hal ini sejalan dengan Pasal 118 ayat (3) HIR yang mengatur "... atau kalau tuntutan itu mengenai barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu", dan Pasal 142 ayat (5) RBG yang berbunyi: Dalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut, jika barang itu terletak di dalam wilayah beberapa Pengadilan Negeri, gugatan diajukan kepada salah satu Ketua Pengadilan Negeri tersebut atas pilihan Penggugat";

Bahwa letak dari benda tetap (tidak bergerak) yang menjadi obyek sengketa yang dalam hal ini adalah hak servitut yang dituntut oleh Para Penggugat terletak hanya di satu wilayah pengadilan negeri yaitu Pengadilan Negeri Tangerang sehingga sesuai ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR dan Pasal 142 ayat (5) RBG, maka tidak ada pilihan lain bagi Para Penggugat untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Tangerang, sehingga dengan demikian gugatan salah alamat karena diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa perkara *a quo*;

Selain itu memperhatikan dan mempertimbangkan *connecting factor* atau faktor yang terkait dalam perkara ini terutama faktor kedudukan atau domisili hukum para pihak baik Para Penggugat maupun Para Tergugat (kecuali Tergugat I) dan Para Turut Tergugat berdomisili di wilayah hukum Tangerang; Dengan demikian seharusnya Pengadilan Negeri Tangerang yang lebih berwenang memeriksa perkara *a quo*, oleh sebab itu berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim Yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mulia yang memeriksa perkara ini berkenan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Bahwa karena eksepsi dari Tergugat I berkenaan dengan kompetensi atau kewenangan mengadili dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk memeriksa dan memutuskan terlebih dahulu Eksepsi dari Tergugat I sebelum masuk dalam pokok perkara;

Eksepsi Tergugat II dan III:

1. Eksepsi kewenangan relatif:

a. *Actor sequitur forum rei* (kewenangan relatif):

Bahwa yang berwenang mengadili sengketa ini adalah Pengadilan Negeri Tangerang dimana Tergugat berdomisili hukum dan dimana hak servitut yang diklaim oleh Para Penggugat juga berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Tangerang. Bahwa bila dilihat dari pihak Para Penggugat dan pihak yang ditarik sebagai Tergugat, maka 5 (lima) pihak Tergugat dan Turut Tergugat adalah berdomisili hukum di wilayah Pengadilan Negeri Tangerang, sedangkan hanya Tergugat I saja yang berdomisili di wilayah hukum Jakarta Pusat;

Bahwa hukum acara perdata mengenal 3 (tiga) asas hukum acara peradilan yaitu cepat, sederhana dan biaya ringan. Untuk itu dapat dibayangkan berapa banyak waktu, energi dan biaya yang dikeluarkan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk menghadiri persidangan ini padahal sesungguhnya Para Penggugat dapat mengajukan upaya hukum pada Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana mayoritas domisili Para Tergugat. Oleh karena itu demi hukum, sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

b. Eksepsi *forum rei sitae*:

Bahwa setiap gugatan haruslah diajukan oleh pihak yang mempunyai kedudukan dan kapasitas (*legal standing*) yang sah sehingga memenuhi syarat sebagai pihak. Bahwa gugatan ini diajukan oleh Para Penggugat dengan mendalilkan untuk kepentingan keluar-masuk dari tempat tinggalnya sebagai warga Desa Lengkong Gudang, RT 05 RW 01, Kecamatan Serpong, Tangerang. Oleh karena itu demi hukum, sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

2. Eksepsi *diskualifikasi in persona*:

Bahwa setiap gugatan haruslah diajukan oleh pihak yang mempunyai

Halaman 17 dari 36 hal. Put. Nomor 182 PK/Pdt/2017



kedudukan dan kapasitas (*Legal Standing*) yang sah sehingga memenuhi syarat sebagai pihak. Bahwa gugatan ini diajukan oleh Para Penggugat dengan mendalilkan untuk kepentingan keluar-masuk dari tempat tinggalnya sebagai warga Desa Lengkong Gudang, RT 05 RW 01, Kecamatan Serpong, Tangerang;

Bahwa diantara Para Penggugat yaitu Penggugat II (Sdr. DR. Rizal Sofyan Gueci, MIC) adalah bukan warga Desa Lengkong Gudang melainkan hanya sebagai warga pendatang yang memiliki KIPEM (Kartu Penduduk Musiman) yang telah mati karena tidak diperpanjang dan sudah tidak berlaku lagi. Hal ini sebagaimana surat yang dibuat oleh Lurah Lengkong Gudang (Turut Tergugat III) Nomor 145/42/Kel.Lkg/III/2009 tertanggal 13 Maret 2009. Oleh karena itu, kami mendefinisikan Sdr Penggugat II adalah bukan Penduduk setempat. Maka dengan demikian gugatan ini secara formil adalah cacat karena diwakili oleh orang yang tidak mempunyai hak atau kapasitas untuk mengajukan gugatan (*Persona Standi in Judicio*) di depan Pengadilan karena bukanlah warga daerah tersebut;

3. Eksepsi gugatan kabur/*obscuur libel*):

3.1. Dalil posita gugatan kabur dan slaing bertentangan:

Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat saling tumpang tindih sehingga pula antara posita gugatan dan petitum yang dimohonkan saling bertentangan. Hal ini dapat dilihat dari gugatan yang diajukan adalah mengenai gugatan hak atas jalan/servitut namun Para Penggugat juga mendalilkan adanya cacat formilnya Ijin lokasi yang diperoleh oleh Tergugat II dan Tergugat III yang merupakan produk dari Pejabat Tata Usaha Negara (TUN) dan menuntut agar ijin lokasi tidak diperpanjang bahkan ijin lokasi tersebut dicabut, dan/atau perbuatan hukum Tergugat II yang sah dalam membangun pagar dan menuntut agar dibongkar dan/atau pembatalan perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dan/atau tuntutan atas hak pekarangan, sehingga gugatan yang dibuat membingungkan/rancu, sebenarnya apakah yang dituntut dalam gugatan Para Penggugat, kalau ijin lokasi yang merupakan produk pejabat Tata Usaha Negara yang dipermasalahkan, maka gugatan seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara bukan ke Pengadilan Negeri;

Eksepsi Turut Tergugat I:

1. Gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum lebellum*):

Gugatan *a quo* mempermasalahkan hak servitut/hak pekarangan Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat terhadap tanah yang diklaim sebagai jalan Desa, sebagai akses keluar dari tanah dan rumah kediamannya yang terletak di Kampung Lengkong Gudang, RT 05 RW 01, Kelurahan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, namun tidak jelas jalan Desa yang mana? Dan tidak disebutkan secara rinci serta tidak disebutkan alas hak tanah jalan yang berasal dari warga siapa saja yang merelakan tanahnya menjadi jalan untuk kepentingan umum dan kemudian tidak jelas berdasarkan apa ditingkatkan menjadi tanah jalan desa? Demikian pula tidak jelas Turut Tergugat I melakukan apa terhadap jalan tersebut sehingga menghilangkan hak servitut/hak pekarangan Para Penggugat?;

Dalil Para Penggugat tersebut tdiak benar karena jalan yang Para Penggugat klaim sebagai jalan Desa, bukanlah jalan desa dan Turut Tergugat II tidak pernah menutup jalan yang diklaim sebagai jalan desa tersebut;

Hak servitut/hak pekarangan Para Penggugat adalah hak untuk melintas/melewati pekarangan/halaman atas tanah milik tetangga yang berbatasan dengan Para Penggugat, *ic* Tanah milik Para Penggugat berbatasan dengan tanah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III sehingga hubungan hukumnya dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan tidak ada hubungan hukum dengan Turut Tergugat I.;

Apalagi gugatan *a quo* diajukan setelah tanah sengketa termasuk dalam wilayah hukum Turut Tergugat II yang telah terbentuk pada tanggal 26 Nopember 2008 berdasarkan Undang Undang Nomor 51 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan di Provinsi Banten sehingga penyelesaiannya melalui Turut Tergugat II.;

Disamping itu, gugatan *a quo* mempermasalahkan hak servitut/hak pekarangan Para Penggugat yang dilanggar oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III adalah merupakan bidang hukum perdata materiil yang bersifat privat (perorangan) yaitu menyangkut hubungan hukum antara orang dengan orang secara individual/pribadi yang tanahnya/pekarangannya bertetangga, *ic* tidak menyangkut Turut Tergugat I (Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang) sehingga tidak beralasan Turut Tergugat I turut digugat;

Gugatan Para Penggugat tersebut saling bertentangan dan tidak jelas karena disatu sisi Para Penggugat menggugat Turut Tergugat I selaku pihak yang bertanggung jawab terhadap pelanggaran hak servitut/hak pekarangan Para Penggugat oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, sedangkan disisi lain Para Penggugat menggugat Turut Tergugat II selaku pihak yang bertanggung jawab terhadap pelanggaran hak servitut/hak pekarangan Para

Halaman 19 dari 36 hal. Put. Nomor 182 PK/Pdt/2017

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

Penggugat tersebut, sehingga tidak jelas perbuatan melanggar hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I, sehingga Turut Tergugat I harus bersama Para Tergugat dan Turut Tergugat lain:

- Dalam amar gugatan *a quo* butir huruf. e yang mohon agar menghukum Tergugat II bersama Para Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat III secara tanggung renteng membuatkan jalan pengganti untuk Para Penggugat di atas sertifikat HGB Nomor 1091/Lengkong Gudang, dari pekarangan Para Penggugat sampai ke jalan umum;
- Dalam amar gugatan *a quo* butir huruf. g yang mohon agar menghukum I-III dan/atau Turut Tergugat I dan II membuka/mengangkat pagar durakon yang menghalangi/menutup pekarangan dan pemandangan Para Penggugat sesuai Perda Nomor 10 Tahun 2001 tentang IMB, termasuk mencabut kembali tanaman bambu.;

Sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 yang pada pokoknya menyatakan:

Gugatan yang tidak sempurna, karenatidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima dan seterusnya;

Oleh karena itu sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan gugatan kabur dan tidak jelas, karenanya gugatan Para Penggugat sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima, setidaknya yang menyangkut Turut Tergugat I.;

2. gugatan kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*). Gugatan Para Penggugat kurang pihak karena dasar gugatan Para Penggugat adalah tanah obyek sengketa berupa hak servitut/hak pekarangan antara Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, yang mana tanah sengketa telah diterbitkan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sehingga sepatutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang turut digugat untuk menentukan batas-batas tanah sengketa dan menjelaskan prosedur terbitnya sertifikat tersebut apakah telah sesuai ketentuan yang berlaku, antara lain:

- Apakah Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang telah dipertimbangkan hak servitut/hak pekarangan antara Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III pada saat akan menerbitkan sertifikat HGB Nomor 1091/Lengkong Gudang atas nama Tergugat III dan HGB Nomor 4011/Lengkong Gudang;
- Untuk menentukan pula sertifikat-sertifikat mana yang terakhir terbit yang mempunyai kewajiban utama memberikan hak servitut/hak pekarangan kepada Para Penggugat;

Halaman 20 dari 36 hal. Put. Nomor 182 PK/Pdt/2017

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)



Dengan demikian, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang harus turut digugat untuk menentukan apakah Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang melakukan perbuatan melawan hukum dan atau tunduk terhadap putusan yang merubah sertifikat untuk memberikan hak servitut/hak pekarangan kepada Para Penggugat, berupa jalan umum;

Oleh karena itu sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan gugatan Para Penggugat kurang pihak dan tidak dapat diterima;

3. Kompetensi relatif:

Gugatan seharusnya diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III yang merupakan Tergugat Utama yang menguasai tanah sengketa, lebih banyak beralamat diwilayah hukum Pengadilan Negeri Tangerang;

Gugatan Para Penggugat keliru diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat karena dasar gugatan Para Penggugat adalah tanah obyek sengketa berupa hak servitut/hak pekarangan antara Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III yang tanahnya berbatasan;

Gugatan Para Penggugat mendalilkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III yang melakukan penutupan jalan atau tidak memberikan jalan/pekarangan kepada Para Penggugat untuk melintas keluar dari tanah sengketa untuk melakukan kegiatan sehari-hari.;

Oleh karena diantara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III lebih banyak beralamat diwilayah hukum Pengadilan Negeri Tangerang maka Pengadilan Negeri Tangerang yang berwenang secara relatif memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*.;

Hal tersebut sebagaimana ditentukan dalam Pasal 118 HIR yang menentukan gugatan diajukan ke Pengadilan dialamat Tergugat;

Dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 261 K/Sip/1973 tanggal 5 Desember 1973 yang pada pokoknya menyatakan:

"Dalam hal ada lebih dari seorang Tergugat masing-masing bertempat tinggal dalam wilayah Pengadilan Negeri yang berbeda-beda, menurut Pasal 118 HIR Para Penggugat dapat mengajukan di Pengadilan Negeri dimana salah seorang Tergugat bertempat tinggal.";

Oleh karena itu gugatan Para Penggugat telah salah diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan tidak berwenang secara relatif (kompetensi relatif) memeriksa mengadili dan memutus perkara gugatan *a quo*;

4. Gugatan *persona in judicio*:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tidak ada alasan hukum Para Penggugat mengajukan gugatan terhadap Turut Tergugat I karena tanah sengketa masuk kedalam wilayah hukum Turut Tergugat II terbentuk pada tanggal 26 Nopember 2008 berdasarkan Undang Undang Nomor 51 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan di Provinsi Banten, sehingga tidak beralasan hukum Para Penggugat menggugat Turut Tergugat I agar antara lain membuat jalan dari tanah sengketa keluar lokasi tersebut. Tidak ada alasan hak Para Penggugat menggugat Turut Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak diberikan hak servitut/hak pekarangan tanah sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III kepada Para Penggugat, bukan oleh Turut Tergugat I sehingga Turut Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Kebijakan Pemda mengeluarkan IMB dilakukan oleh Turut Tergugat I (Pemda Kabupaten Tangerang) sesuai ketentuan yang berlaku sehingga Turut Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum sehingga tidak beralasan digugat;

Tidak ada hubungan hukum Turut Tergugat I dengan Para Penggugat maka sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, setidaknya menyangkut Turut Tergugat I, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang pada pokoknya menyatakan:

"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Para Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas";

Oleh karena itu tidak beralasan Para Penggugat mengajukan gugatan *a quo* terhadap Turut Tergugat I sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

5. Gugatan Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum *exceptie onrechtmatige of ongegrond*):

Bahwa sebagaimana dalil Turut Tergugat I butir 4 di atas, tidak ada hubungan hukum Turut Tergugat I dengan Para Tergugat karena Turut Tergugat I tidak pernah menutup jalan kearah tanah sengketa, IMB diterbitkan oleh Turut Tergugat I sesuai ketentuan yang berlaku sehingga tidak terbukti Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;

Seharusnya Turut Tergugat I tidak digugat sebab tidak ada hubungan hukum Turut Tergugat I yang menyebabkan Para Penggugat dirugikan dan tanah sengketa telah masuk wilayah hukum Turut Tergugat II, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang pada pokoknya menyatakan:

Halaman 22 dari 36 hal. Put. Nomor 182 PK/Pdt/2017

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

Syarat mutlak untuk menuntut seorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak;

Oleh karena itu tidak beralasan Para Penggugat mengajukan gugatan *a quo* terhadap Turut Tergugat I sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima, setidaknya sepanjang menyangkut Turut Tergugat I;

Eksepsi Turut Tergugat II:

1. Gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum lebellum*):

Gugatan *a quo* mempermasalahkan hak servitut/hak pekarangan Para Penggugat terhadap tanah yang diklaim sebagai jalan Desa, sebagai akses keluar dari tanah dan rumah kediamannya yang terletak di Kampung Lengkong Gudang, RT 05 RW 01, Kelurahan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, namun tidak jelas jalan Desa yang mana? Dan tidak disebutkan secara rinci serta tidak disebutkan alas hak tanah jalan yang berasal dari warga siapa saja yang merelakan tanahnya menjadi jalan untuk kepentingan umum dan kemudian tidak jelas berdasarkan apa ditingkatkan menjadi tanah jalan desa? Demikian pula tidak jelas Turut Tergugat II melakukan apa terhadap jalan tersebut sehingga menghilangkan hak servitut/hak pekarangan Para Penggugat?;

Dalil Para Penggugat tersebut tidak benar karena jalan yang Para Penggugat klaim sebagai jalan Desa, bukanlah jalan Desa dan Turut Tergugat II tidak pernah menutup jalan yang diklaim sebagai jalan Desa tersebut;

Hak servitut/hak pekarangan Para Penggugat adalah hak untuk melintas/melewati pekarangan/halaman atas tanah milik tetangga yang berbatasan dengan Para Penggugat, *ic* Tanah milik Para Penggugat berbatasan dengan tanah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III sehingga hubungan hukumnya dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan tidak ada hubungan hukum dengan Turut Tergugat II yang baru terbentuk pada tanggal 26 Nopember 2008 berdasarkan Undang Undang Nomor 51 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan di Provinsi Banten;

Apalagi gugatan *a quo* mempermasalahkan hak servitut/hak pekarangan Para Penggugat yang dilanggar oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III adalah merupakan bidang hukum perdata materiil yang bersifat privat (perorangan) yaitu menyangkut hubungan hukum antara orang dengan orang secara individual/pribadi *ic* tidak menyangkut Turut Tergugat II (Pemerintah Kota Tangerang Selatan) sehingga tidak beralasan Turut Tergugat I turut digugat;

Halaman 23 dari 36 hal. Put. Nomor 182 PK/Pdt/2017



Gugatan Para Penggugat tersebut saling bertentangan dan tidak jelas karena disatu sisi Para Penggugat menggugat Turut Tergugat II selaku pihak yang bertanggung jawab terhadap pelanggaran hak servitut/hak pekarangan Para Penggugat oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, sedangkan disisi lain Para Penggugat menggugat Turut Tergugat I selaku pihak yang bertanggung jawab terhadap pelanggaran hak servitut/hak pekarangan Para Penggugat tersebut, sehingga tidak jelas perbuatan melanggar hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 yang pada pokoknya menyatakan:

“Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tdiak dapat diterimadan seterusnya”;

Oleh karena itu sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan gugatan kabur dan tidak jelas, karenanya gugatan Para Penggugat sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan kurang pihak (*exceptio plurium consortium*):

Gugatan Para Penggugat kurang pihak karena dasar gugatan Para Penggugat adalah tanah obyek sengketa berupa hak servitut/hak pekarangan antara Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, yang mana tanah sengketa telah diterbitkan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sehingga sepatutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang turut digugat untuk menentukan batas- batas tanah sengketa dan menjelaskan prosedur terbitnya sertifikat tersebut apakah telah sesuai ketentuan yang berlaku, antara lain:

- Apakah Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang telah dipertimbangkan hak servitut/hak pekarangan antara Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III pada saat akan menerbitkan sertifikat HGB Nomor 1091/Lengkong Gudang atas nama Tergugat III dan HGB Nomor 4011/Lengkong Gudang;
- Untuk menentukan pula sertifikat-sertifikat mana yang terakhir terbit yang mempunyai kewajiban utama memberikan hak servitut/hak pekarangan kepada Para Penggugat;

Dengan demikian, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang harus turut digugat untuk menentukan apakah Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang melakukan perbuatan melawan hukum dan atau tunduk terhadap putusan untuk merubah sertifikat untuk memberikan hak servitut/hak pekarangan kepada Para Penggugat, berupa jalan umum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan gugatan Para Penggugat kurang pihak dan tidak dapat diterima;

3. Kompetensi Relatif:

Gugatan seharusnya diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III yang merupakan Tergugat Utama yang menguasai tanah sengketa, lebih banyak beralamat di wilayah hukum Pengadilan Negeri Tangerang;

Gugatan Para Penggugat keliru diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat karena dasar gugatan Para Penggugat adalah tanah obyek sengketa berupa hak servitut/hak pekarangan antara para gugatan Para Penggugat keliru diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat karena dasar gugatan Para Penggugat adalah tanah obyek sengketa berupa hak servitut/hak pekarangan antara Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III;

Gugatan Para Penggugat mendalilkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III yang melakukan penutupan jalan atau tidak memberikan jalan/pekarangan kepada Para Penggugat untuk melintas keluar dari tanah sengketa untuk melakukan kegiatan sehari-hari;

Oleh karena diantara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III lebih banyak beralamat di wilayah hukum Pengadilan Negeri Tangerang maka Pengadilan Negeri Tangerang yang berwenang secara relatif memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;

Hal tersebut sebagaimana ditentukan dalam Pasal 118 HIR yang menentukan gugatan diajukan ke Pengadilan di alamat Tergugat.;

Dan dikuatkan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 261 K/Sip/1973 tanggal 5 Desember 1973 yang pada pokoknya menyatakan:

"Dalam hal ada lebih dari seorang Tergugat masing-masing bertempat tinggal dalam wilayah Pengadilan Negeri yang berbeda-beda, menurut Pasal 118 HIR Para Penggugat dapat mengajukan di Pengadilan Negeri dimana salah seorang Tergugat bertempat tinggal";

Oleh karena itu gugatan Para Penggugat telah salah diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan tidak berwenang secara relatif (Kompetensi Relatif) memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan *a quo*;

4. Gugatan *persona standi in judicio*:

Tidak ada alasan hukum Para Penggugat mengajukan gugatan terhadap Turut Tergugat II karena Turut Tergugat II baru terbentuk pada tanggal 26 Nopember 2008 berdasarkan Undang Undang Nomor 51 Tahun 2008

Halaman 25 dari 36 hal. Put. Nomor 182 PK/Pdt/2017



tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan di Provinsi Banten, sedangkan gugatan Para Penggugat mengenai perbuatan hukum yang dilakukan sebelum pembentukan Turut Tergugat II sehingga tidak beralasan hukum Para Penggugat menggugat Turut Tergugat yang tidak melakukan perbuatan apapun. Tidak ada alas hak Para Penggugat menggugat Turut Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak diberikan hak servitut/hak pekarangan tanah sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III kepada Para Penggugat; Kebijakan Pemda mengeluarkan IMB dilakukan oleh Turut Tergugat I (Pemda Kabupaten Tangerang) sehingga seharusnya Turut Tergugat I yang digugat, bukan Turut Tergugat II;

Perbuatan melawan hukum yang Para Penggugat klaim berupa pelanggaran hak servitut/hak pekarangan Para Penggugat di atas tanah sengketa itu terjadi jauh sebelum Turut Tergugat II (Pemerintah Kota Tangerang Selatan) terbentuk sehingga tidak beralasan hukum Turut Tergugat II dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap perbuatan yang tidak pernah dilakukan oleh Turut Tergugat II;

Tidak ada hubungan hukum Turut Tergugat II dengan Para Penggugat maka sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, setidaknya menyangkut Turut Tergugat II, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang pada pokoknya menyatakan:

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Para Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas”;

Oleh karena itu tidak beralasan Para Penggugat mengajukan gugatan *a quo* terhadap Turut Tergugat II sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

5. Gugatan Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum (*exceptio onrechtmatige of ongegrond*):

Bahwa sebagaimana dalil Turut Tergugat II butir 4 di atas, tidak ada hubungan hukum Turut Tergugat II dengan Para Penggugat karena Turut Tergugat baru terbentuk, Turut Tergugat II tidak pernah menutup jalan kearah tanah sengketa, IBM diterbitkan oleh Turut Tergugat I;

Seharusnya Turut Tergugat II tidak digugat sebab tidak ada hubungan hukum Turut Tergugat I yang menyebabkan Para Penggugat dirugikan, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang pada pokoknya menyatakan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak”;

Oleh karena itu tidak beralasan Para Penggugat mengajukan gugatan *a quo* terhadap Turut Tergugat II sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima, setidaknya sepanjang menyangkut Turut Tergugat II;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 191/Pdt.G/2009/PN Jkt.Pst. tanggal 10 Maret 2010 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat dan Warga Kelurahan Lengkong Gudang Kota Tangerang Selatan mempunyai hak servitut atas jalan masuk ke rumah Para Penggugat yaitu lebarnya 2,5 - 3 meter menuju Kampung Dadap Desa Rawabuntu dan/atau jalan umum lainnya yang terdekat;
3. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membuatkan jalan pengganti sebagai pengganti Jalan Kemuning yang dulu dikenal dengan Gang Kerbau/Gang Asem yang menghubungkan antara Desa Lengkong Gudang dan Desa Rawabuntu yang telah ditutup oleh Tergugat II sejak tanggal 9 Maret 2006;
4. Menetapkan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
5. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp1.061.000,00 (satu juta enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 246/PDT/2011/PT DKI. tanggal 24 November 2011 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I/Terbanding semula Tergugat I, Para Pembanding II/Para Terbanding semula Para Penggugat serta Para Pembanding III/Para Terbanding semula Tergugat II dan Tergugat III;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 191/Pdt.G/2009/PN Jkt.Pst. tanggal 10 Maret 2010 yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 27 dari 36 hal. Put. Nomor 182 PK/Pdt/2017

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

- Menghukum Pembanding I/Terbanding semula Tergugat I dan Para Pembanding III/Para Terbanding semula Tergugat II dan Tergugat III membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3409K/PDT/2012 tanggal 27 Agustus 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: 1. PT Bumi Serpong Damai, 2. PT Supra Veritas, yang sekarang telah berganti nama/fusi menjadi PT Dian Swastika Sentosa dan Pemohon Kasasi II: PT Smart Telecom, Tbk., Tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I, II/Tergugat II, III, I/Terbanding II, III, I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung 3409K/PDT/2012 tanggal 27 Agustus 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I, II/Tergugat II, III/Para Pembanding III/Para Terbanding kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I, II/Tergugat II, III/Para Pembanding III/Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2016 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 3 Oktober 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 22/Srt.Pdt.PK/2016/PN Jkt.Pst. *juncto* Nomor 191/Pdt.G/2009/PN Jkt.Pst. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Oktober 2016;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi I, II/ Tergugat II, III/Para Pembanding III/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat I, III, IV, V dan Turut Tergugat III pada tanggal 31 Oktober 2016;
2. Penggugat II pada tanggal 12 Oktober 2016;
3. Turut Tergugat I dan II pada tanggal 25 Oktober 2016;

Bahwa kemudian Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding II/Para Terbanding mengajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 28 November 2016 dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding-Pembanding I mengajukan jawaban memori peninjauan

Halaman 28 dari 36 hal. Put. Nomor 182 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 9 November 2016;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang Undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I, II/Tergugat II, III/Para Pembanding III/Para Terbanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

Dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

Bahwa alasan Peninjauan Kembali diatur dalam Pasal 67 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung dimana disebutkan sebagai berikut:

"Permohonan peninjauan kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan pada bukti-bukti yang kemudian oleh hakim pidana dinyatakan palsu;
- b. apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan;
- c. apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih dari pada yang dituntut;
- d. apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya;
- e. apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama oleh Pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain;
- f. apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata";

Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali dalam hal ini menggunakan alasan poin f, yakni apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata. Bahwa kekhilafan dan kekeliruan Hakim baik dari tingkat pertama, banding maupun kasasi adalah sebagai berikut:

Halaman 29 dari 36 hal. Put. Nomor 182 PK/Pdt/2017

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 Hakim pada tingkat pertama, banding maupun kasasi tidak mempertimbangkan adanya fakta hukum baru dimana Termohon Peninjauan Kembali I yaitu Kisin Miih dan Termohon Peninjauan Kembali V yaitu Jakaria telah menjual tanah miliknya kepada Pemohon Peninjauan Kembali I ic PT Bumi Serpong Damai berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor 593/71-SPH/2010 tertanggal 7 Juni 2010 sehingga dengan demikian gugatan Para Penggugat haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali V tidak mempunyai kepentingan hukum lagi dengan perkara ini, sehingga patut dan beralasan hukum apabila gugatan Penggugat I dan Penggugat V dinyatakan gugur demi hukum;
2. Bahwa yang menjadi objek gugatan Para Termohon Peninjauan Kembali adalah hak servituit atas tanah Sertifikat HGB Nomor 1091/Lengkong Gudang dan Sertifikat HGB Nomor 4011/Lengkong Gudang, milik Pemohon Peninjauan Kembali I hal mana juga diakui oleh Para Termohon Peninjauan Kembali;
3. Bahwa Hakim pada tingkat pertama, banding maupun kasasi telah khilaf atau keliru dalam menafsirkan prinsip dan hakekat hukum daripada hak servituit dan hanya mendasarkan pertimbangan hukumnya pada ketentuan Pasal 674 KUH Perdata, kekeliruan mana akan diuraikan oleh para Pemohon Kasasi sebagai berikut:
 - a) Bahwa Pasal 674 KUH Perdata menyatakan: "Pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang lain". "Baik sebagai beban maupun sebagai kemanfaatan pengabdian itu tidak boleh diikat-hubungkan dengan diri seseorang"; Ketentuan Pasal 674 KUH Perdata diatas tidak menyatakan bahwa pengabdian atas tanah tidak berakhir dengan meninggalnya atau bergantinya pemilik barang yang bersangkutan sebagaimana pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama dalam putusannya pada halaman 92 alinea 3;
 - b) Bahwa hukum perdata mengenal 2 (dua) sifat dari Hak Servitut yaitu bersifat abadi dan bersifat tidak abadi. Hak servitut yang bersifat abadi contohnya hak mengalirkan air dan hak servitut yang tidak abadi salah satunya ialah hak melintasi pekarangan sebagaimana dimuat dalam buku Marhainis Abdulah: Hukum Perdata Material jilid 1, Pradnya Paramita, Jakarta, halaman 203-204, sehingga dalil pertimbangan hukum vana

Halaman 30 dari 36 hal. Put. Nomor 182 PK/Pdt/2017

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)



menvatakan bahwa hak servitut adalah bersifat terus menerus dan tidak pernah berakhir (abadi) adalah suatu pertimbangan vanq keliru:

- c) Bahwa aturan mengenai pengabdian pekarangan (hak servituutj diatur pada Pasal 677 KUH Perdata yang bunyinya sebagai berikut:

“Tiap-tiap pengabdian adalah abadi atau tidak abadi”;

“Abadilah ia, manakala penggunaanya berlangsung atau dapat dilangsungkan terus-menerus, dengan tak memerlukan sesuatu perbuatan manusia, abadi pun misalnya, hak mengalirkan air, hak mengenai selokan, hak atas pemandangan keluar dan lain-lainnya”;

“Tak Abadilah ia, manakala penggunaanya memerlukan sesuatu perbuatan manusia seperti misalnya: hak melintas pekarangan, hak mengambil air, hak menggembala ternak dan sebagainya;

- d) Bahwa dari ketentuan Pasal 677 KUH Perdata di atas dikaitkan dengan gugatan Para Termohon Peninjauan Kembali sangatlah jelas bahwa yang menjadi tuntutan Para Termohon Peninjauan Kembali dalam perkara *a quo* adalah mengenai hak melintas pekarangan yang tergolong kepada Hak Servitut yang Tidak Abadi;

- e) Bahwa terlepas dari ketentuan Pasal 674 KUH Perdata dan Pasal 677 KUH Perdata di atas, Titik Triwulan Tutik, SH., MH., dalam bukunya Hukum Perdata Dalam Sistim Hukum Nasional, penerbit: Kencana-Jakarta Cetakan ke-1 halaman 35-36 menyatakan bahwa dengan berlakunya Undang Undang Pokok Agraria, maka pasal-pasal dalam Buku II BW sesuai dengan surat Departemen Agraria tanggal 26 Februari 1964, Nomor Undang 10/3/29, pasal-pasal tentang pengabdian pekarangan (*erfdienstbaarheid*) Pasal 674 Pasal 710 sudah tidak berlaku lagi. Hal yang sama juga dikemukakan oleh Marhainis Abdullah dalam bukunya Hukum Perdata Materil jilid I, cetakan pertama, Penerbit: Pradnya Paramita-Jakarta halaman 203 sampai dengan 204. Oleh karena hak servitut yang didasarkan pada aturan dalam ketentuan Pasal 625 sampai dengan Pasal 672 dalam Buku II KUHPerdata dan ketentuan mengenai pengabdian pekarangan yang masuk dalam Pasal 674 sampai dengan Pasal 710 KUHPerdata sudah tidak berlaku lagi, dengan demikian patut dan beralasan hukum apabila gugatan Para Penggugat untuk ditolak;

- f) Bahwa oleh karena itu sejak berlakunya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pasal-pasal daiam Buku II KUHPerdata sepanjang mengenai tanah sudah tidak



berlaku lagi dan bukti kepemilikan yang sah atas sebidang tanah adalah Sertipikat Hak atas tanah, sehingga secara hukum Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas tanah *a quo* berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 1091/Lengkong Gudang dan Sertipikat HGB Nomor 4011/Lengkong Gudang;

- g) Bahwa sampai dengan saat ini, belum pernah ada gugatan atau putusan pengadilan yang membatalkan Sertifikat HGB Nomor 1091/Lengkong Gudang dan Sertipikat HGB Nomor 4011/Lengkong Gudang sebagaimana dimaksud, sehingga secara hukum kepemilikan Pemohon Peninjauan Kembali atas bidang-bidang tanah *a quo* berdasarkan Sertipikat HGB Nomor 1091/Lengkong Gudang dan Sertipikat HGB Nomor 4011/Lengkong Gudang adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
4. Bahwa Hakim pada tingkat pertama, banding maupun kasasi telah khilaf atau keliru dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 94 alinea 2 sampai dengan alinea 4 dalam putusannya *a quo*, dimana di dalam pertimbangannya mengutip keterangan ahli mengenai “akses terhadap fasilitas umum dan jalan umum” dimana yang dimaksud dalam pertimbangan hukum *Judex Facti a quo*, sangat berbeda dengan akses jalan yang dimaksud oleh Para Termohon Peninjauan Kembali di dalam gugatannya tersebut;

Bahwa akses langsung terhadap fasilitas umum dan jalan umum dapat dilakukan oleh Para Termohon Peninjauan Kembali karena sampai sekarang pun Para Termohon Peninjauan Kembali dapat keluar masuk dari tempat tinggalnya ke fasilitas umum atau jalan umum dan dapat beraktifitas (mis:bekerja) seperti biasa di luar tempat tinggalnya dan dapat mengakses ke fasilitas umum dan jalan umum;

Bahwa disamping itu, akses jalan sebagaimana yang dimaksud dalam gugatan Para Termohon Peninjauan Kembali adalah jalan keluar masuk dari tempat tinggal Para Termohon Peninjauan Kembali yang diklaim oleh Para Termohon Peninjauan Kembali sebagai gang Asem atau gang Kerbau, dimana akses jalan dimaksud sebenarnya adalah bidang-bidang tanah milik warga yang dulu sebelum dipakai oleh pemiliknya dapat dipergunakan sebagai jalan oleh penduduk setempat (dahulu dikenal dengan gang Asem/gang Kerbau), tetapi sekarang ini di atas tanah tersebut telah dibangun rumah-rumah oleh para pemilik tanah dan sebagian lagi telah dijual oleh pemiliknya kepada pihak lain, sehingga dengan dibangunnya rumah-rumah di atas tanah tersebut membuat tanah yang tadinya dipakai sebagai jalan menjadi tertutup;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagaimana sudah dijelaskan di atas tidak ada penutupan akses jalan umum, adapun tanah yang dibangun pagar durakon tersebut bukanlah jalan umum melainkan batas tanah dari kompleks Puspitaloka dengan tanah milik Para Termohon Peninjauan Kembali;

Bahwa sebenarnya penutupan pekarangan dapat dilakukan oleh pemilik pekarangan sebagaimana dijelaskan oleh Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, SH, dalam bukunya Hukum Perdata Tentang hak atas benda, Penerbit PT Intermedia, Jakarta, halaman 125, menyatakan dengan tegas "Perihal penutupan pekarangan, Pasal 631 B.W. memberikan hak (tidak mewajibkan) kepada pemilik pekarangan untuk menutup pekarangannya. Penutupan ini biasanya jelas sekali merupakan suatu penempatan tanda perbatasan, ...dan seterusnya.. penutupan ini dapat berupa dinding atau pagar;

5. Bahwa Hakim pada tingkat pertama, banding maupun kasasi telah khilaf atau keliru dalam memutus perkara *a quo* dengan mendasarkan pertimbangan hukum kepada keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Termohon Peninjauan Kembali yang mengatakan adanya jalan warga di atas tanah yang dulu dikenal dengan Gang Kerbau atau Gang Asem tetapi tidak mempertimbangkan dengan keterangan Saksi-Saksi yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali yang mengatakan bahwa jalan warga yang dahulu dikenal dengan Gang Asem atau Gang Kerbau tersebut adalah tanah milik warga dan sekarang di atas tanah yang dahulu dikenal dengan Gang Asem atau Gang Kerbau tersebut sebagian telah berdiri bangunan rumah milik para pemilik tanah, sebagian telah dijual kepada orang lain dan sebagian telah dijual kepada PT Bumi Serpong Damai *ic* Pemohon Peninjauan Kembali I;

Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali menolak keterangan saksi-saksi yang menjadi pertimbangan Hakim pada tingkat pertama, banding maupun kasasi dalam putusannya *a quo* yang mengatakan adanya penutupan jalan warga oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali karena fakta yang sebenarnya adalah warga di lingkungan tempat tinggal Para Termohon Peninjauan Kembali masih bebas keluar-masuk dari dan kedalam wilayah tempat tinggalnya termasuk dari dan ke lingkungan fasilitas umum dan jalan umum di perumahan Bumi Serpong Damai, karena logikanya apabila tidak ada akses jalan keluar masuk bagaimana mungkin para penghuni bisa beraktifitas di luar tempat tinggalnya;

6. Bahwa sampai dengan saat ini sebenarnya Para Termohon Peninjauan Kembali masih mempunyai akses jalan yang langsung menuju jalan raya dengan memakai sebagian tanah milik Pemohon Peninjauan Kembali I, jadi

Halaman 33 dari 36 hal. Put. Nomor 182 PK/Pdt/2017

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

tidak benar bahwa Para Termohon Peninjauan Kembali tidak mempunyai akses jalan keluar dari tempat tinggalnya tersebut. Hal ini diperkuat lagi ketika Lurah Lengkong Gudang demi kepentingan warganya telah melakukan survey ke lokasi dan melihat bahwa Para Termohon Peninjauan Kembali ternyata mempunyai akses jalan dan tidak terisolasi sama sekali untuk keluar masuk, sebagaimana surat keterangan Lurah Lengkong Gudang Nomor 145/83a/Kel-Lkg/07 tertanggal 17 Oktober 2007;

7. Bahwa Hak Servitut yang menjadi dasar gugatan para Para Termohon Peninjauan Kembali tidak mempunyai dasar hukum sama sekali dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

7.1. Bahwa sejak berlakunya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, maka Buku II KUHPdata sepanjang mengenai hak-hak atas tanah sebelum berlakunya Undang Undang tersebut termasuk yang mengatur mengenai hak servitut, dinyatakan tidak berlaku lagi;

7.2. Bahwa hak servitut yang dituntut oleh Para Termohon Peninjauan Kembali adalah tergolong pada servitut tidak abadi yaitu yang bisa berubah fungsi dan statusnya yang disebabkan oleh peralihan kepemilikan sebagaimana yang telah diuraikan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali di atas;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan Peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan karena tidak ditemukan kekhilafan hakim/*Judex Juris*, dan tidak ditemukan suatu kekeliruan yang nyata, oleh karena pendapat *Judex Juris* bertumpu pada fakta bahwa hak servitut di atas tanah objek sengketa telah ada sejak tahun 1937 yang digunakan oleh warga setempat untuk jalan menuju Desa Dadap Rawa Buntu, sehingga penutupan jalan tersebut oleh Tergugat II sejak 9 Maret 2006 harus dibuatkan jalan penggantinya. Hal tersebut sesuai dengan Ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali 1. PT BUMI SERPONG DAMAI, Tbk 2. PT SUPRA VERITAS yang sekarang telah berganti nama/fusi menjadi PT DIAN SWASTIKA SENTOSA, Tbk, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Para Pemohon Peninjauan

Halaman 34 dari 36 hal. Put. Nomor 182 PK/Pdt/2017

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

Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memerhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali **1. PT BUMI SERPONG DAMAI, Tbk, 2. PT SUPRA VERITAS** yang sekarang telah berganti nama/fusi menjadi **PT DIAN SWASTIKA SENTOSA, Tbk.**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I, II/Tergugat II, III/Para Pembanding III/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 19 Juni 2017 oleh Soltoni Mohdally, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H.,M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Elly Tri Pangestuti, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.



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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi PK ...	Rp2.489.000,00
Jumlah	Rp2.500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, SH.,MH.
NIP. 19630325 198803 1 001

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)