



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ZAM ZAM, Lahir di Polewali tanggal 8 Juni 1966, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Agama Islam, Beralamat bertempat tinggal di Komp Griya Fajar Mas Blok J/9, Kelurahan Gunung Sari, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, Pemegang NIK 7371134806660001, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya 1. STANLY PEBRIYANTO PATTIASINA, SE.SH.MH., 2. ANGELS RAFLESIA SALINDEHO, SH., 3. LIN ZEFANYA LIEN SEBESTY, SH., Advokat pada Kantor Pengacara STANLY PEBRIYANTO PATTIASINA, SE.SH.MH., Pengacara, Konsultan Hukum, Litigasi Non Litigasi, beralamat di Jalan Cambajawaya No.14, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT;

Lawan

Para Tergugat I

- I.1 Ruhul A.Z. beralamat di Jl. Talasalapang Perumahan Villa Taman Madani blok C nomor 10 Kelurahan Gunung Sari Kecamatan Panakukang Kota Makassar.
- I.2 A. Alamsyah beralamat di Jl. Talasalapang Perumahan Villa Taman Madani blok B nomor 16 Kelurahan Gunung Sari Kecamatan Panakukang Kota Makassar.
- I.3 Ihsan NA beralamat di Jl. Talasalapang Perumahan Villa Taman Madani blok B nomor 14 Kelurahan Gunung Sari Kecamatan Panakukang Kota Makassar.
- I.4 Sri Suprpto beralamat di Jl. Talasalapang Perumahan Villa Taman Madani blok B nomor 7 Kelurahan Gunung Sari Kecamatan Panakukang Kota Makassar.
- I.5 Muh. Hasbi beralamat di Jl. Talasalapang Perumahan Villa Taman Madani blok C nomor 8 Kelurahan Gunung Sari Kecamatan Panakukang Kota Makassar.

Halaman 1 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks

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

- I.6 Ratnawati beralamat di Jl. Talasalapang Perumahan Villa Taman Madani blok D nomor 8 Kelurahan Gunung Sari Kecamatan Panakukang Kota Makassar.
- I.7 Tammy beralamat di Jl. Talasalapang Perumahan Villa Taman Madani blok D nomor 6 Kelurahan Gunung Sari Kecamatan Panakukang Kota Makassar.
- I.8 Yudhi beralamat di Jl. Talasalapang Perumahan Villa Taman Madani blok C nomor 6 Kelurahan Gunung Sari Kecamatan Panakukang Kota Makassar.
- I.9 A Rahim beralamat di Jl. Talasalapang Perumahan Villa Taman Madani blok B nomor 3 Kelurahan Gunung Sari Kecamatan Panakukang Kota Makassar.
- I.10 Dr Hasna beralamat di Jl. Talasalapang Perumahan Villa Taman Madani blok A nomor 3 Kelurahan Gunung Sari Kecamatan Panakukang Kota Makassar.
- I.11 Dr. Widi beralamat di Jl. Talasalapang Perumahan Villa Taman Madani blok D nomor 4 Kelurahan Gunung Sari Kecamatan Panakukang Kota Makassar.
- I.12 Alim SH, SE beralamat di Jl. Talasalapang Perumahan Villa Taman Madani blok D nomor 10 Kelurahan Gunung Sari Kecamatan Panakukang Kota Makassar.
- I.13 Kasimin beralamat di Jl. Talasalapang Perumahan Villa Taman Madani blok D nomor 9 Kelurahan Gunung Sari Kecamatan Panakukang Kota Makassar.
- I.14 Nurbiah beralamat di Jl. Talasalapang Perumahan Villa Taman Madani blok D nomor 11 Kelurahan Gunung Sari Kecamatan Panakukang Kota Makassar.
- I.15 Effendi beralamat di Jl. Talasalapang Perumahan Villa Taman Madani blok B nomor 15 Kelurahan Gunung Sari Kecamatan Panakukang Kota Makassar.
- I.16 Suardi beralamat di Jl. Talasalapang Perumahan Villa Taman Madani blok A nomor 2 Kelurahan Gunung Sari Kecamatan Panakukang Kota Makassar.
- I.17 Misbahuddin beralamat di Jl. Talasalapang Perumahan Villa Taman Madani blok C nomor 3 Kelurahan Gunung Sari Kecamatan Panakukang Kota Makassar.
- I.18 Gogot Sugiawan beralamat di Jl. Talasalapang Perumahan Villa Taman Madani blok B nomor 11 Kelurahan Gunung Sari Kecamatan Panakukang Kota Makassar.

Halaman 2 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Tergugat I,3,4,5,6,7,8,9,10,11,13,14,15,16 serta 18 diwakili oleh Kuasanya 1. BERNAD TATANG SUHERI,SH., 2. AGUS HAIKAL,SH., 3. HAMKA,SH.MH., 4.. SARDINATA,SH.MH., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 September 2021;

2. Developer Perumahan Villa Taman Madani / H Muhajirin Jl Bonto Manai nomor 21 Hotel Mario iin Kelurahan Manuruki Kecamatan Tamalate Kota Makassar, diwakili oleh kuasanya 1. BERNAD TATANG SUHERI,SH., 2. AGUS HAIKAL,SH., 3. HAMKA,SH.MH., 4.. SARDINATA,SH.MH., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 September 2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. Pemerintah Kota Makassar Gedung Balaikota Jalan Ahmad Yani nomor 2 Kelurahan Bulu Gading Kecamatan Ujung Pandang Kota Makassar, diwakili oleh 1. A. ARIANTO,SH.MH., 2. JOHN SERA,SH., 3. MUHAMMAD ALI TAUFIQ,SH., 4. ARI SAMBARA,SH., 5. MUDHHAR ASIR MANNURUKI,SH., 6. ADNAN BUYUNG AZIS,SH.MH., 7. ABDUL AZIS,SH., 8. AKHMAD Rianto,SH., 9. DR. ANZAR MAKKUASA,SH., 10. MURSALIN JALIL,SH.MH., 11. ZULKIFLI HASANUDDIN,SH., 12. HARTINY FANNY ANGGRAINY,SH.MH., bertindak selaku Penerima Kuasa dari Walikota Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 September 2021;

Selanjutnya disebut sebagai PARA TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Juli 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 19 Agustus 2021 dalam Register Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 3 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah SHM 23964 dan SHM 23695 yang terletak di jl Talasalapang samping perumahan Villa Taman Madani, menggigit jalan masuk perumahan Villa Taman Madani.

Bahwa Penggugat bermaksud menjual tanah tersebut untuk keperluan pembayaran pelunasan utang penggugat di bank dengan jaminan tanah tersebut.

Bahwa sehubungan dengan penjualan tanah tersebut, maka siapapun yang membeli tanah tersebut dari penggugat **akan melewati jalan masuk perumahan Villa Taman**

Madani kurang lebih 25 meter dari poros jalan Talasalapang Kelurahan Gunung Sari Kecamatan Rappocini Kota Makassar.

Bahwa dalam hubungannya dengan “melewati jalan masuk perumahan yang hanya kurang lebih 25 meter Penggugat bersama-sama dengan calon pembeli tanah penggugat telah membuat pernyataan bahwa tidak akan menimbulkan kemacetan, selalu bekerjasama dengan security untuk menegur setiap orang yang memarkir di jalanmasuk tersebut, termasuk bersedia memperbaiki jika terjadi kerusakan jalan masuk tersebut, namun para tergugat tetap bersikeras tanpa alasan yang jelas tidak menyetujui penggugat menggunakan jalanan tersebut.

Bahwa walaupun jalan tersebut merupakan jalan masuk perumahan Villa Taman Madani yang dibangun oleh Tergugat II, tetapi jalanan tersebut merupakan aset Terugat III sejak dibangunnya sekitar tahun 2008, karena merupakan bagian dari fasilitas umum dan telah terpisah dari induk sertipikat dengan Nomor Bidang Tanah / NIB 02651 tercatat di Badan Pertanahan Kota Makassar dalam buku tanah sebagai jalanan demikian pula tercatat sebagai jalanan dalam Site Plan Perumahan Villa Taman Madani di arsip Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar.

Bahwa jalanan tersebut bukanlah milik para Tergugat I yang oleh karena jalan tersebut pada dasarnya adalah bagian dari sertipikat Induk perumahan Villa Taman Madani yang dimiliki oleh tergugat II yang telah dipisahkan menjadi jalanan dan harus diserahkan kepada tergugat III sesuai UU no 1 tahun 2011 pasal 47 ayat 4 dan sekarang menjadi aset Tergugat III yang juga bertugas sebagai penyelenggara jalan

Halaman 4 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks

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

dan penanggungjawab utilitas umum sebagaimana diamanatkan dalam UU no 1 tahun 2011 pasal 15 butir k juncto UU no 1 tahun 2011 pasal 88 tentang tanggungjawab pengelolaan dan pemeliharaan sarana dan prasarana Utilitas Umum.

Bahwa dalam hal pembangunan perumahan, maka pemilik perumahan tidak berhak menutup/tidak memberikan/tidak menyetujui dilewati akses jalan tersebut pada masyarakat sekitar karena fungsi jalan dalam konteks sosial tidak terbatas hanya pada penghuni perumahan tetapi memberikan manfaat sosial kepada masyarakat sekitar sebagaimana di amanatkan dalam UU 38 tahun 2004 tentang Jalan dan peraturan pelaksanaannya.

Bahwa perbuatan para tergugat I yaitu menghalang halangi warga masyarakat yang hendak melewati kurang lebih 25 meter jalan perumahan sebagaimana di buat dalam surat pernyataan bahwa tidak setuju memberikan akses jalan masuk perumahan tanpa alasan adalah perbuatan sewenang wenang, dengan sengaja melawan hukum dan pelanggaran terhadap Hak Asasi warga Negara sebagaimana diamanatkan dalam UU nomor 39 tahun 1999 tentang HAM.

Bahwa selain para tergugat 1 warga lain sebanyak 7 warga perumahan telah setuju jalanan tersebut dilewati penggugat. Bahwa terhadap perbuatan para tergugat I oleh karena tidak dapat diselesaikan oleh Tergugat III selaku Penanggungjawab dan penyelenggara Utilitas Umum dalam hal ini Pejabat Lurah Gunung Sari, maka oleh Penggugat tidak ada jalan lain selain meminta putusan pengadilan sebagai syarat mutlak yang harus di patuhi setiap warga negara.

Bahwa berdasarkan uraian gugatan penggugat maka dengan rendah hati Penggugat Mohon kepada Majelis Hakim untuk memeriksa Perkara ini dengan seadil-adil nya dan dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat 1 adalah perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Penggugat dan siapapun yang menerima hak dari Penggugat dapat

Halaman 5 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks

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

melewati jalan masuk Perumahan Villa Taman Madani, dan untuk itu bertanggungjawab terhadap kerusakan jalan tersebut dan tidak menimbulkan kemacetan dalam penggunaannya.

4. Memerintahkan Para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tunduk terhadap putusan ini.
5. Menyatakan terhadap Putusan ini, dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Para Tergugat melakukan upaya Hukum Banding, Kasasi atau Peninjauan Kembali (*uit voerbaar bij voorraad*).
6. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara.

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar di putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat II dan Kuasa Tergugat III masing-masing menghadap kuasanya tersebut, kecuali Tergugat 2, 8 serta Tergugat 15;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **FAISAL AKBARUDDIN TAQWA, S.H., LL.M** Hakim pada Pengadilan Negeri Makassar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan mediator tanggal 21 September 2021 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, dimana Kuasa Penggugat telah mengajukan perubahan Gugatannya sebagai berikut :

Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah SHM 23964 dan SHM 23695 yang terletak di jl Talasalapang samping perumahan Villa Taman Madani, menggigit jalan masuk perumahan Villa Taman Madani.

Bahwa Penggugat bermaksud menjual tanah tersebut untuk keperluan pembayaran pelunasan utang penggugat di bank dengan jaminan tanah tersebut.

Halaman 6 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sehubungan dengan penjualan tanah tersebut, maka siapapun yang membeli tanah tersebut dari penggugat **akan melewati jalan masuk perumahan Villa Taman Madani kurang lebih 25 meter dari poros jalan Talasalapang** Kelurahan Gunung Sari Kecamatan Rappocini Kota Makassar.

Bahwa dalam hubungannya dengan “melewati jalan masuk perumahan yang hanya kurang lebih 25 meter Penggugat bersama-sama dengan calon pembeli tanah penggugat telah membuat pernyataan bahwa tidak akan menimbulkan kemacetan, selalu bekerjasama dengan security untuk menegur setiap orang yang memarkir di jalanmasuk tersebut, termasuk bersedia memperbaiki jika terjadi kerusakan jalan masuk tersebut, namun para tergugat tetap bersikeras tanpa alasan yang jelas tidak menyetujui penggugat menggunakan jalanan tersebut.

Bahwa walaupun jalan tersebut merupakan jalan masuk perumahan Villa Taman Madani yang dibangun oleh Tergugat II, tetapi jalanan tersebut merupakan aset Terugat III sejak dibangunnya sekitar tahun 2008, karena merupakan bagian dari fasilitas umum dan telah terpisah dari induk sertifikat dengan Nomor Bidang Tanah / NIB 02651 tercatat di Badan Pertanahan Kota Makassar dalam buku tanah sebagai jalanan demikian pula tercatat sebagai jalanan dalam Site Plan Perumahan Villa Taman Madani di arsip Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar.

Bahwa jalanan tersebut bukanlah milik para Tergugat I yang oleh karena jalan tersebut pada dasarnya adalah bagian dari sertifikat Induk perumahan Villa Taman Madani yang dimiliki oleh tergugat II yang telah dipercahkan menjadi jalanan dan harus diserahkan kepada tergugat III sesuai UU no 1 tahun 2011 pasal 47 ayat 4 dan sekarang menjadi aset Tergugat III yang juga bertugas sebagai penyelenggara jalan dan penanggungjawab utilitas umum sebagaimana diamanatkan dalam UU no 1 tahun 2011 pasal 15 butir k juncto UU no 1 tahun 2011 pasal 88 tentang tanggungjawab pengelolaan dan pemeliharaan sarana dan prasarana Utilitas Umum.

Bahwa dalam hal pembangunan perumahan, maka pemilik perumahan tidak berhak menutup/tidak memberikan/tidak menyetujui dilewati akses jalan tersebut pada

Halaman 7 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks

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

masyarakat sekitar karena fungsi jalan dalam konteks sosial tidak terbatas hanya pada penghuni perumahan tetapi memberikan manfaat sosial kepada masyarakat sekitar sebagaimana di amanatkan dalam UU 38 tahun 2004 tentang Jalan dan peraturan pelaksanaannya.

Bahwa perbuatan para tergugat I yaitu menghalang halangi warga masyarakat yang hendak melewati kurang lebih 25 meter jalan perumahan sebagaimana di buat dalam surat pernyataan bahwa tidak setuju memberikan akses jalan masuk perumahan tanpa alasan adalah perbuatan sewenang wenang, dengan sengaja melawan hukum dan pelanggaran terhadap Hak Asasi warga Negara sebagaimana diamanatkan dalam UU nomor 39 tahun 1999 tentang HAM. Bahwa selain para tergugat 1 warga lain sebanyak 7 warga perumahan telah setuju jalanan tersebut dilewati penggugat.

Bahwa terhadap perbuatan para tergugat I oleh karena tidak dapat diselesaikan oleh Tergugat III selaku Penanggungjawab dan penyelenggara Utilitas Umum dalam hal ini Pejabat Lurah Gunung Sari, maka oleh Penggugat tidak ada jalan lain selain meminta putusan pengadilan sebagai syarat mutlak yang harus di patuhi setiap warga negara. Bahwa berdasarkan uraian gugatan penggugat maka dengan rendah hati Penggugat Mohon kepada Majelis Hakim untuk memeriksa Perkara ini dengan seadil-adil nya dan dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat 1 adalah perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Penggugat dan siapapun yang menerima hak dari Penggugat dapat melewati jalan masuk Perumahan Villa Taman Madani, dan untuk itu bertanggungjawab terhadap kerusakan jalan tersebut dan tidak menimbulkan kemacetan dalam penggunaannya.
4. Memerintahkan Para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tunduk terhadap putusan ini.

Halaman 8 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan terhadap Putusan ini, dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Para Tergugat melakukan upaya Hukum Banding, Kasasi atau Peninjauan Kembali (*uit voerbaar bij voorraad*).

- Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara.

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar di putuskan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa para Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

- EKSPEPSI TENTANG PERBAIKAN SURAT GUGATAN

Bahwa Surat Perbaikan Gugatan Penggugat tertanggal 1 September 2021 yang diterima oleh Para Tergugat I pada persidangan tanggal 5 Juli 2021 tidak ditandatangani oleh Kuasa Hukum Penggugat;

Bahwa Surat Perbaikan Gugatan tertanggal 1 September 2021 yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas tentang apa yang diperbaiki oleh Penggugat dalam gugatannya.

- EKSEPSI TENTANG ERROR IN PERSONA

Bahwa Penggugat keliru menarik para Tergugat I dalam perkara aquo, karena jalan yang dimaksud Penggugat bukan jalan umum akan tetapi jalan khusus yang dibangun oleh Tergugat III untuk fasilitas jalan khusus Para Tergugat I dan warga Perumahan Villa Madani;

- EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT (EXCEPTIO DECLINATOIR)

Bahwa pokok permasalahan yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, pada dasarnya bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Makassar akan tetapi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara karena Posita gugatan Penggugat serta Petitum / tuntutan Penggugat bersifat hukum publik bukan perdata sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Makassar yang berwenang untuk memeriksa perkara aquo;

Halaman 9 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks

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

4. EKSEPSI OBSCUR LIBEL

Bahwa gugatan Penggugat telah di buat tidak cermat, tidak jelas dan kabur karena Petitum Gugatan Penggugat tidak jelas, karena hak apa yang dituntut Penggugat tidak jelas, dalam Posita gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Para Tergugat I kepada Penggugat ;

5. GUGATAN PENGGUGAT DISKUALIFIKATOIR

Bahwa Penggugat sama sekali tidak mempunyai kepentingan atau tidak berkualitas mengajukan gugatan terkait keinginannya untuk menggunakan jalan yang dibangun oleh Tergugat II selaku kewajibannya sebagai Developer pembangunan Perumahan Villa Madani karena fasilitas jalan aquo adalah fasilitas jalan khusus untuk para Tergugat I dan warga Perumahan Villa Madani lainnya.

6. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena jalan yang digugat Penggugat adalah jalan yang telah bersertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar sehingga gugatan Penggugat seharusnya melibatkan Kantor Pertanahan Kota Makassar;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka amat wajar dan adil kiranya bilamana Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaar);

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada eksepsi dianggap terulang dengan sendirinya pada bagian ini sepanjang mempunyai relevansi yuridis satu dengan yang lainnya ;
2. Bahwa Para Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang telah dan/atau akan diakui secara tegas dan terinci tanpa merugikan kepentingan hukum Para Tergugat I;

Halaman 10 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks

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

3. Bahwa tanah milik Penggugat yang berada disisi tembok jalan khusus Perumahan Villa Taman Madani, tanah milik Penggugat juga menggigit Jalan Umum Tallasalapang dan telah memiliki akses jalan keluar masuk ketanah milik Penggugat. Selain akses jalan keluar masuk ketanah Penggugat, Penggugat juga telah membangun bebarapa unit Ruko yang satu kesatuan tanah milik Penggugat, Ruko tersebut berhadapan langsung dengan Jalan Raya Tallasalapang (Jalan Umum);
4. Bahwa keinginan untuk menjual tanah Penggugat adalah kepentingan Penggugat dan keuntungan Penggugat yang tidak ada hubungannya dengan para Tergugat I, bahwa para Tergugat I tidak setuju Penggugat menggunakan jalan tersebut karena calon pembeli Penggugat akan menjadikan tanah tersebut sebagai areal gudang. bahwa jual beli yang dilakukan Penggugat bermaksud memanfaatkan jalan khusus warga perumahan Perumahan Villa Madani yang dibangun oleh Tergugat II sebagai tanggung jawab pengembang menyediakan sarana jalan khusus untuk Para Tergugat I dan warga perumahan Perumahan Villa Taman Madani, bahwa sebagai jalan khusus warga perumahan Perumahan Villa Madani bukan jalan umum, maka Penggugat atau calon pembelinya tidak berhak menggunakan jalan tersebut karena jalan tersebut bukan jalan umum;
5. Bahwa jalan khusus masuk dan keluar warga perumahan Villa Taman Madani dibangun oleh Tergugat II untuk warga perumahan Villa Taman Madani sebagai jalan khusus yang menghubungkan ke jalan umum Tallasalapang, belum merupakan asset Tergugat III karena bukan jalan umum karena perbaikan dan pemeliharaannya tidak pernah menggunakan dana APBD Kota Makassar, perbaikan dan pemeliharaannya murni atas swadaya Para Tergugat I dan warga perumahan Villa Taman Madani serta Tergugat II;

Halaman 11 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Jalan Khusus berdasarkan Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 34 Tahun 2006 Tentang Jalan sebagaimana Pasal 121 ayat (1) yang berbunyi Jalan Khusus merupakan jalan yang dibangun dan dipelihara oleh orang atau instansi untuk melayani kepentingan sendiri;

Bahwa para Tergugat I dan warga Villa Taman Madani lainnya sangat keberatan atas keinginan Penggugat untuk menggunakan jalan khusus warga Villa Taman Madani karena akan merugikan Para Tergugat I dan warga Villa Taman Madani lainnya;

6. Bahwa jalan khusus tersebut bukanlah induk sertifikat Perumahan Villa Taman Madani, akan tetapi sertifikat Hak Milik dengan nomor induk bidang tanah 02651, walaupun tercatat di Badan Pertanahan Kota Makassar akan tetapi bukan jalan umum karena jalan aquo adalah jalan khusus diperuntukkan untuk warga Perumahan Villa Taman Madani sebagai tanggung jawab Tergugat II selaku Developer pembangunan Perumahan Villa Taman Madani. Adapun untuk digunakan sebagai jalan umum terdapat persyaratan apabila akan diambil alih oleh Tergugat III untuk dijadikan jalan umum, sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 34 Tahun 2006 Tentang Jalan sebagaimana Pasal 123 ayat (2);
7. Bahwa Para Tergugat I tidak pernah menutup jalan Khusus karena tanah Penggugat berbatasan langsung dengan tembok jalan khusus yang dibangun oleh Tergugat II pada tahun 2008, adapun keinginan Penggugat untuk menggunakan jalan khusus tersebut tidak beralasan hukum oleh karena akses jalan Penggugat untuk keluar masuk tanahnya juga telah ada jalan khusus Penggugat yang langsung terhubung ke jalan umum yaitu Jalan Talasalapang. Bahwa tidak ada warga lain yang menggunakan jalan khusus warga Villa Taman Madani karena sepanjang area atau lokasi bangunan Perumahan hanya diantarai tembok rumah Para Tergugat I dan warga Villa Taman Madani lainnya dengan tembok rumah diluar warga Villa Taman

Halaman 12 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks

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

Madani;

8. Bahwa Para Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana gugatan Penggugat dan perbaikan gugatan Penggugat, adapun aturan yang diuraikan Penggugat dalam kaitanya perbuatan melawan hukum adalah tidak beralasan hukum karena :

1. Bahwa jalan yang dibangun oleh Tergugat II tersebut merupakan jalan khusus untuk Para Tergugat I dan warga Villa Taman Madani lainnya sebagai jalan khusus. Adapun jalan khusus sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 ayat (6) Undang-undang No. 38 Tahun 2004 Tentang Jalan yang berbunyi : Jalan khusus adalah jalan yang dibangun oleh instansi, badan usaha, perseorangan, atau kelompok masyarakat untuk kepentingan sendiri.

Bahwa jalan khusus tersebut belum diserahkan oleh Tergugat II kepada Tergugat III. Bahwa jalan khusus untuk menjadi jalan umum berdasarkan Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 34 Tahun 2006 Tentang Jalan sebagaimana Pasal 123 ayat (2) Pemerintah kabupaten/kota dapat mengambil alih suatu ruas jalan khusus tertentu untuk dijadikan jalan umum dengan pertimbangan:

- a) untuk kepentingan pertahanan dan keamanan Negara;
- b) untuk kepentingan pembangunan ekonomi nasional dan perkembangan suatu daerah; dan/atau
- c) untuk lebih meningkatkan pelayanan kepada masyarakat.

Bahwa dengan demikian jalan khusus yang digugat Penggugat tidak berdasar hukum untuk dijadikan jalan umum;

2. Bahwa Penggugat tidak memahami substansi dari Undang-undang No. 38 Tahun 2004 Tentang Jalan, karena undang-undang yang mengatur tentang Jalan Umum dan Jalan Khusus, adapun jalan warga Villa Taman Madani adalah jalan khusus yang menghubungkan ke

Halaman 13 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks

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

Jalan Umum Tallasalapang, jalan khusus tersebut dibangun oleh Tergugat II sebagai developer Villa Taman Madani;

3. Bahwa Perda Kota Makassar Nomor 9 Tahun 2011 Pasal 11 ayat 1 dan 2. menyangkut jalan khusus diatur dalam Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 34 Tahun 2006 Tentang Jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 ayat (1)
4. Bahwa Undang-undang No. 5 tahun 1960, bukanlah aturan yang dibuat semata-mata untuk kepentingan Penggugat karena Penggugat juga telah mempunyai akses jalan tersendiri untuk masuk dan keluar dari tanah miliknya;
5. Bahwa Pasal **667 KUH Perdata** tidak dapat diterapkan dalam perkara aquo, karena Penggugat telah mempunyai akses jalan khusus sampai ke jalan umum untuk masuk dan keluar dari tanah miliknya.
Bahwa adapun **Pasal 667 KUH Perdata** menyatakan bahwa pemilik tanah/rumah yang berada di belakang yang tidak mempunyai jalan keluar sampai ke jalan raya ini berhak menuntut pemilik tanah/rumah di depannya yang berada di pinggir jalan raya untuk membuka jalan bagi dirinya.
6. Bahwa tidak benar kalau Para Tergugat I melanggar Undang-undang No. 38 Tahun 2004 Tentang Jalan Pasal 3, Pasal 12 ayat 1, 2 dan 3. Karena jalan yang dimaksud oleh Penggugat bukanlah jalan umum akan tetapi jalan khusus untuk Para Tergugat I dan Warga Villa Taman Madani yang dibangun oleh Tergugat II.
7. Bahwa tidak benar Para Tergugat I melakukan pelanggaran Hak Asasi Manusia malah sebaliknya Penggugat yang melakukan pelanggaran Hak Asasi Manusia karena Penggugat hanya memikirkan kepentingan pribadinya karena telah memiliki akses jalan khusus dari tanahnya untuk keluar masuk ke jalan umum jalan Tallasalapang. bahwa

Halaman 14 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks

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

berdasarkan informasi yang diterima oleh Para Tergugat I kalau Penggugat akan menjual tanah Penggugat kepada calon pembeli yang akan membangun gudang yang tentunya akan terjadi mobilisasi kendaraan keluar masuk melewati akses jalan khusus tersebut, sehingga keamanan Para Tergugat I dan Warga Villa Taman Madani akan terganggu, disamping itu juga banyak anak-anak Para Tergugat I dan anak Warga Villa Taman Madani yang bermain diareal jalan khusus tersebut;

8. Bahwa yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. putusan perkara perdata Nomor 1761 K/Pdt/2016 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 12 PK/Pdt/2017, tidak dapat diterapkan dalam perkara aquo oleh karena yurisprudensi tersebut berawal dari pembagian waris antara ahli waris, dimana Penggugat tidak memiliki sama sekali akses jalan untuk dan keluar masuk kerumahnya. Adapun dalam perkara aquo Penggugat telah memiliki akses jalan khusus dari tanah miliknya untuk keluar masuk ke jalan umum jalan Tallasalapang.
9. Bahwa para Tergugat I tidak pernah menutup jalan khusus Perumahan Villa Taman Madani, adapun jalan khusus khusus Perumahan Villa Taman Madani yang ingin dilalui Penggugat akan merugikan para Tergugat I;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dimohon dengan hormat Majelis Hakim yang mulia memutus perkara ini dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menerima Eksepsi Para Tergugat I

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dan atau apabila Majelis hakim yang mulia berpendapat lain, mohon Putusan seadil-adilnya;

Halaman 15 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks

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

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

A. DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI TENTANG ERROR IN PERSONA

Bahwa Penggugat keliru menarik Tergugat II dalam perkara aquo, karena jalan yang dimaksud Penggugat bukan jalan umumakan tetapi jalan khusus Yang dibangun oleh Tergugat II untuk fasilitas jalan khusus para Tergugat I dan warga Perumahan Villa Taman Madani;

2. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT (EXCEPTIO DECLINATOIR)

Bahwa pokok permasalahan yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, pada dasarnya bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Makassar akan tetapi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara karena Posita gugatan Penggugat serta Petitum / tuntutan Penggugat bersifat hukum publik bukan perdata sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Makassar yang berwenang untuk memeriksa perkara aquo;

3. GUGATAN PENGGUGAT DISKUALIFIKATOIR

Bahwa Penggugat sama sekali tidak mempunyai kepentingan atau tidak berkualitas mengajukan gugatan terkait keinginannya untuk menggunakan jalan khusus yang dibangun oleh Tergugat II untuk fasilitas jalan khusus para Tergugat I dan warga Perumahan Villa Taman Madani selaku kewajiban Tergugat II sebagai Developer pembangunan Perumahan Villa Taman Madani.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka amat wajar dan adil kiranya bilamana Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaar);

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada eksepsi dianggap terulang dengan sendirinya pada bagian ini sepanjang mempunyai relevansi yuridis satu

Halaman 16 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan yang lainnya ;

2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang telah dan/atau akan diakui secara tegas dan terinci tanpa merugikan kepentingan hukum Tergugat ;
3. Bahwa Tergugat II berkewajiban membangun jalan khusus masuk dan keluar warga perumahan Villa Taman Madani untuk para Tergugat I warga perumahan Villa Taman Madani lainnya sebagai Penyelenggaraan perumahan atau Developer, jalan khusus tersebut menghubungkan ke jalan umum Tallasalapang, bahwa Tergugat II belum menyerahkan jalan khusus tersebut kepada Tergugat III sehingga belum menjadi asset Tergugat III. Adapun pembangunan jalan tersebut berasal Tergugat II,
4. Sedang perbaikan dan pemeliharaannya berasal dari Tergugat II dan para Tergugat I serta warga Perumahan Villa Taman Madani;
Bahwa Jalan khusus berdasarkan Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 34 Tahun 2006 Tentang Jalan sebagaimana Pasal 121 ayat (1) yang berbunyi Jalan khusus merupakan jalan yang dibangun dan dipelihara oleh orang atau instansi untuk melayani kepentingan sendiri;
5. Bahwa jalan khusus tersebut bukanlah induk sertifikat Perumahan Villa Taman Madani, akan tetapi sertifikat Hak milik bidang tanah 02651 yang walaupun tercatat di Badan Pertanahan Kota Makassar akan tetapi bukan jalan umum, akan tetapi jalan khusus warga Perumahan Villa Taman Madani sebagai kewajiban Tergugat II selaku penyelenggara perumahan atau Developer pembangunan Perumahan Villa Taman Madani, dengan demikian Tergugat II tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dimohon dengan hormat Majelis Hakim yang mulia, memutus perkara ini dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat I.

Halaman 17 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks

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

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dan atau apabila Majelis hakim yang mulia berpendapat lain, mohon Putusan seadil-adilnya;

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

A. DALAM EKSEPSI

Tergugat III tidak memiliki hubungan hukum sengketa/tidak memiliki legal standing dalam perkara ini oleh karena apa yang dipersalkan oleh penggugat terkait dengan fasum/fasos oleh Developer Perumahan Villa Taman Madani dalam gugatannya belum diserahkan kepada Tergugat III (Walikota Makassar) oleh Tergugat II (Developer Perumahan Villa Taman Madani/H. Muhajirin).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang diajukan dalam jawaban tersebut diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan;
2. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat Alinea ke lima halaman ke tiga adalah keliru oleh karena Tergugat III (Walikota Makassar) tidak memiliki legal standing dan tidak berhak diikutkan dalam perkara ini karena objek tersebut belum diserahkan kepada Pemerintah Kota Makassar dan belum menjadi asset Tergugat III (Walikota Makassar).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat dengan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili, agar kiranya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi

1. Menyatakan menerima eksepsi tergugat seluruhnya;

Halaman 18 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

B. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat;

Demikian jawaban ini Tergugat III (Walikota Makassar) sampaikan, atas perkenan Majelis Hakim diucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik sementara Kuasa Para Tergugat telah mengajukan masing-masing Dupliknya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti Jawaban yang diajukan oleh Kuasa Para Tergugat dimana didalam eksepsinya mengenai kewenangan mengadili (Komptensi Absolut), maka Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Para Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Makassar berwenang mengadili perkara ini hingga putusan akhir;
3. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah dilegalisir dan dibubuhi meterai secukupnya antara lain:

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik atas nama Zam-Zam, diberi tanda P -1;
2. Foto copy Surat Persetujuan warga sebanyak 7 (tujuh) orang yang menyetujui Penggugat boleh melewati jalan masuk perumahan milik Para Tergugat I, diberi tanda P-2;

Halaman 19 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks

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

3. Foto copy Surat Pernyataan 18 (delapan belas) orang warga Perumahan Villa Taman Madani yang tidak menyetujui Penggugat untuk melewati jalan masuk Perumahan, diberi tanda P-3;
4. Foto copy Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi atas tanah milik Penggugat, dibewri tanda P -4;

Menimbang, bahwa bukti terhadap alat bukti surat P -2serta P -4 tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya sehingga alat bukti tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti, sementara bukti P -1 serta bukti P -3, berupa fotocopy yang telah difotocopy dan telah dibubuhi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Kuasa Penggugat juga telah mengajukan satu orang Saksi;

1. RESA ARSENAL dibawah sumpah yang telah memberikan keterangannya sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan ini mengenai perihal tentang tanah yang disengketakan;
- Bahwa Saksi mengetahui masalah Jalanan yang masuk Perumahan;
- Bahwa Sebelah Objek Sengketa tanah milik Zam-Zam (Penggugat);
- Bahwa Objek Sengketa awalnya milik Developer;
- Bahwa Kami minta izin untuk menggunakan tanah tersebut untuk sebagai akses jalan masuk ke lokasi kami;
- Bahwa pihak mohon izin tetapi sebagian warga keberatan;
- Bahwa Objek Sengketa memang milik Developer;
- Bahwa Perumahan Villa Madani mempunyai 1 akses masuk yaitu Objek Sengketa;
- Bahwa Tanah Ruko tersebut dulunya milik Ibu Zam-Zam (Penggugat);
- Bahwa Saksi pernah lihat Sertifikatnya;
- Bahwa Tembok milik Developer dibagi sebagai pembatas;

Halaman 20 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks

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

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi para pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II juga telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 22054 Tertanggal 16 Agustus 2005, bertanda T. II-1,
2. Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2005 Nomor : 73.71.130.002.009-0313.0. Membuktikan kalau Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama HALIJAH (orang tua H. Muhajirin Tergugat II);(diberi tanda T. II-2),
3. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2005 Nomor : 73.71.130.002.009.0313.0 membuktikan kalau Pajak Bumi dan Bangunan (PBB); (diberi tanda T.II-3).

Menimbang, bahwa Kuasa Para Tergugat hanya mengajukan bukti-bukti surat tanpa mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa para pihak akan menanggapi bukti-bukti surat dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Peninjauan Lokasi terhadap obyek sengketa pada hari Jumat tanggal 10 Desember 2021;

Menimbang, bahwa baik Kuasa Penggugat menyerahkan kesimpulannya tanggal 11 Januari 2022 dan Kuasa Para Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 18 Januari 2022;

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

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

Halaman 21 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum;

A. DALAM EKSEPSI:

1. EKSEPSI TENTANG PERBAIKAN SURAT GUGATAN

Bahwa surat perbaikan gugatan Penggugat tertanggal 1 September 2021 yang diterima oleh Para Tergugat I pada persidangan tanggal 5 Juli 2021 tidak ditandatangani oleh Kuasa Hukum Penggugat dan tidak jelas apa yang diperbaiki oleh Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa walaupun Kuasa Hukum Penggugat tidak menandatangani surat perbaikan gugatannya tersebut, namun menurut Majelis Hakim bahwa surat perbaikan gugatan tersebut telah diserahkan sendiri oleh kuasa Penggugat di depan persidangan dan tentang perbaikannya sudah jelas dicantumkan dalam surat perbaikan gugatannya tersebut;

2. Eksepsi tentang Error in Persona serta eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Diskualifikasi;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut sudah masuk dalam pokok perkara yang akan dibuktikan dalam pembuktian selanjutnya;

3. Eksepsi Obscur Libel;

Bahwa gugatan Penggugat telah dibuat tidak cermat, tidak jelas dan kabur karena petitum gugatan Penggugat tidak jelas, karena apa yang dituntut Penggugat tidak jelas, dalam posita gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Para Tergugat I kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat yang telah mengalami perubahan, dimana Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat

Halaman 22 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks

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

maksudnya telah jelas dan telah diterangkan dalam posita gugatan;

4. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena jalan yang digugat Penggugat adalah jalan yang telah bersertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar sehingga gugatan Penggugat seharusnya melibatkan Kantor Pertanahan Kota Makassar;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat dimana inti dari gugatan tersebut adalah melakukan atau tidak melakukan dan juga berdasarkan SEMA No.10 tahun 2020 Kriteria Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus ditarik sebagai pihak dalam hal terdapat sertifikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah obyek sengketa, antara lain:

1. Jika ada petitum yang memintakan pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat, maka BPN harus ditarik sebagai pihak, atau
2. Jika dalam petitum tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, maka BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Para Tergugat I mengenai Eksepsi tentang Kompetensi Absolut mengenai kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, dimana Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan Sela, dengan demikian Eksepsi dari para Tergugat I ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari Tergugat II yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II tidak punya legal standing untuk dijadikan Tergugat dalam perkara ini karena tidak ada hubungan hukumnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa adalah hak dari pada Penggugat untuk memasukkan pihak sebagai Tergugat yang menurut Penggugat adalah ada kaitannya dengan isi surat gugatannya tersebut, dengan demikian eksepsi dari Tergugat II tersebut ditolak untuk seluruhnya;

Halaman 23 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks

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

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan inti pokok persengketaan dalam perkara *a quo*, maka terlebih dahulu Majelis Hakim mengkonstatir fakta-fakta hukum yang tidak lagi dipersengketakan oleh para pihak atau dalil Penggugat yang tidak dibantah oleh Para Tergugat maupun baik dalam tahap jawab-jawab maupun pada tahap pembuktian serta pada tahap kesimpulan, yaitu :

1. Bahwa tanah milik Penggugat yang berada disisi tembok jalan khusus Perumahan Villa Taman Madani, dimana tanah milik Penggugat menggigit jalan umum Tallasalapang;
2. Bahwa Penggugat juga telah membangun beberapa unit Ruko yang mana Ruko tersebut berhadapan langsung dengan Jalan Raya Tallasalapang (jalan umum);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim pun mengkonstatir inti pokok persengketaan dalam perkara *a quo* yaitu apakah perbuatan Tergugat, yang menurut Penggugat, tidak setuju memberikan akses jalan masuk perumahan tanpa alasan;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan warga pemilik perumahan tidak berhak menutup/ tidak memberikan/ tidak menyetujui dilewati akses jalan tersebut pada masyarakat sekitar karena fungsi jalan dalam konteks sosial tidak terbatas hanya pada penghuni perumahan tetapi memberikan manfaat sosial kepada masyarakat;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya mendalilkan bahwa tanah milik Penggugat yang berada disisi tembok jalan khusus Perumahan Villa Taman Madani, tanah milik Penggugat juga menggigit jalan umum Tallasalapang dan telah memiliki akses jalan keluar masuk ke tanah milik Penggugat, Penggugat juga telah membangun beberapa unit Ruko yang satu kesatuan tanah milik Penggugat, dimana Ruko tersebut berhadapan langsung dengan Jalan Raya Tallasalapang (jalan umum);

Menimbang, bahwa Para Tergugat I tidak setuju kalau Penggugat menggunakan jalan tersebut karena calon pembeli Penggugat akan menjadikan tanah tersebut sebagai arela gudang. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan

Halaman 24 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks

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

bermaksud memanfaatkan jalan khusus warga perumahan Villa Madani yang dibangun oleh Tergugat II sebagai tanggung jawab pengembang menyediakan sarana jalan khusus untuk para Tergugat I, sehingga Penggugat atau calon pembelinya tidak berhak menggunakan jalan tersebut karena jalan tersebut bukan jalan umum;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh Para Tergugat serta Tergugat I dan II, Majelis Hakim membebankan pembuktian dalam perkara *a quo* kepada Penggugat dengan mendasarkan diri pada ketentuan Pasal 283 Rbg;

Menimbang, bahwa alat bukti utama yang diajukan oleh Penggugat yaitu Fotocopy Sertifikat Hak Milik atas nama Zam-Zam alat bukti kepemilikan tanah milik Penggugat yang juga menjelaskan batas tanah Penggugat dengan jalan masuk Perumahan Para Tergugat bertanda P-1, Surat Persetujuan warga sebanyak 7 orang yang menyetujui Penggugat boleh melewati jalan masuk Perumahan milik Para Tergugat I, bertanda P-2, Surat Pernyataan 18 Warga Perumahan Villa Taman Madani yang tidak menyetujui Penggugat untuk melewati jalan masuk perumahan, bertanda P-3, serta surat pemberitahuan lelang eksekusi atas tanah milik Penggugat, bertanda P-4;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II mengajukan bukti surat berupa Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 22054 Tertanggal 16 Agustus 2005, bertanda T. II-1, Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2005 Nomor : 73.71.130.002.009-0313.0. Membuktikan kalau Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama HALIJAH (orang tua H. Muhajirin Tergugat II); (diberi tanda T. II-2), serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2005 Nomor : 73.71.130.002.009.0313.0 membuktikan kalau Pajak Bumi dan Bangunan (PBB); (diberi tanda T.II-3).

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertulis bertanda T.II-1 berupa Sertifikat Hak Milik No.22054 tertanggal 16 Agustus 2005 membuktikan kalau tanah yang menjadi akses jalan tersebut adalah milik Perumahan Villa Madani, serta hasil

Halaman 25 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks

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

peninjauan setempat yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim terhadap obyek sengketa ditemukan fakta bahwa akses jalan yang menuju ke Perumahan Villa Madani adalah jalan milik warga Villa madani yang diperuntukkan untuk warga perumahan Villa madani tersebut, lalu tembok akses jalan menuju Perumahan Villa Madani adalah milik Penggugat, dimana Penggugat juga memiliki akses jalan keluar masuk ke tanah Penggugat, dimana Penggugat telah membangun beberapa unit Ruko yang berhadapan langsung dengan Jalan raya Tallasalapang;

Menimbang, bahwa saksi Resa Arsenal yang dihadirkan oleh Penggugat menerangkan kalau akses tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut bukanlah milik Penggugat, namun Penggugat menginginkan agar supaya akses jalan menuju perumahan Villa Madani tersebut bisa dilewati oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terkait ketentuan Pasal 671 KUH Perdata “Jalan setapak, lorong atau jalan besar milik bersama dari beberapa tetangga, yang digunakan untuk jalan keluar bersama, tidak boleh dipindahkan, dirusak atau dipakai untuk keperluan lain dari tujuan yang telah ditetapkan, kecuali dengan Izin semua yang berkepentingan, Bahwa ketentuan ini menjelaskan bahwa orang yang berkepentingan adalah orang yang menggunakan akses tersebut, jika tanah tersebut akan dijual maka harus memberitahukan kepada orang yang menggunakan akses tersebut tetapi tidak untuk meminta ijin, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan-perbuatan yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 671 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu “tidak boleh dipindahkan, dirusak atau dipakai untuk keperluan lain dari tujuan yang telah ditetapkan” adalah perbuatan yang tidak boleh dilakukan oleh orang yang berkepentingan, dan orang yang berkepentingan tersebut adalah orang yang menggunakan akses tersebut, dan bukan pemilik tanah tempat akses dari orang-orang yang berkepentingan itu, sehingga perbuatan yang tidak boleh dilakukan dalam ketentuan Pasal 671 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak ditujukan kepada pemilik tanah yang memberikan akses, olehnya ketentuan Pasal 671 Kitab Undang-undang Hukum

Halaman 26 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks

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

Menimbang, bahwa dari bukti Penggugat yang bertanda P -2 serta bukti P-3 , membuktikan kalau tidak semua warga yang menyetujui Penggugat boleh melewati jalan akses tersebut, bahkan sebahagian besar warga perumahan villa madani menolak Penggugat untuk melewati jalan masuk Perumahan milik Para Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Nomor 2, 4, dan 5 dari gugatan Penggugat yang kesemuanya bertumpu pada petitum Nomor 3 dari gugatan Penggugat yang sudah dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim, maka petitum Nomor 2, 4, dan 5 dari gugatan Penggugat pun harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka sesuai ketentuan Pasal 192 ayat (1) Rbg beralasan hukum untuk membebaskan biaya perkara gugatan ini kepada Penggugat yang besarnya sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa hal tentang bukti-bukti lain dari Penggugat dan Tergugat II serta Tergugat III yang tidak ada relevansinya dengan perkara ini, maka bukti-bukti tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala hal yang bersangkutan dengan perkara ini yang tercatat dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah dipertimbangkan seluruhnya dalam putusan ini;

Mengingat Pasal-Pasal dalam Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini khususnya Pasal 283 jo. Pasal 285 Rbg jo. 306 jo.308 ayat (2) Rbg jo. Pasal 192 ayat (1) Rbg;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 27 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp.7.580.000,- (Tujuh juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, pada hari SELASA, tanggal 8 FEBRUARI 2022, oleh kami, **BURHANUDDIN, SH.MH.**, sebagai Hakim Ketua, **MUH. YUSUF KARIM, S.H.M.Hum.**, dan **FARID HIDAYAT SOPAMENA, S.H.M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari KAMIS, tanggal 17 FEBRUARI 2022 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, **ABDUL MUCHLIS HASAN, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri, Kuasa Hukum Para Tergugat T1.1, T1.3, T1.4, T1.5, T1.6, T1.7, T1.8, T1.9, T1.10, T1.11, T1.13, T1.14, T1.15, T1.16, T1.18 dan Tergugat II, serta tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat T1.2, T1.12, T1.17 dan Tergugat III ataupun Kuasanya yang sah;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Muhammad Yusuf Karim, SH.M.Hum.

Burhanuddin, SH.MH.

Farid Hidayat Sopamena, SH.MH.

Panitera Pengganti,

Abdul Muchlis Hasan, SH.

Halaman 28 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2021/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. PNBP Pendaftaran	Rp 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp 100.000,-
3. PNBP Surat Kuasa	Rp 10.000,-
4. Panggilan	Rp 6.200.000,-
5. PNBP Lain-lain	Rp 210.000,-
6. Peninjauan Setempat	Rp 1.000.000,-
7. PNBP PS	Rp 10.000,-
8. Redaksi	Rp 10.000,-
9. Meterai	<u>Rp 10.000,-</u>

Jumlah : Rp 7.580.000,- (Tujuh juta lima ratus delapan puluh
ribu rupiah);