



PUTUSAN

NOMOR 130/PDT/2019/PT PLG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Palembang yang mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

- 1. MAHYUDIN ILYAS, SE.,MM.,** bertempat tinggal di Jalan Putri Rambut Selako
No.64 Rt/Rw 012/004 Kelurahan Kemang Manis Kecamatan Ilir Barat II Kota Palembang selanjutnya disebut **Pembanding 1** semula
Penggugat 1;
- 2. TAUFIQ ISHAQ,** bertempat tinggal di Jalan Dr. M. Isa Lorong KIAA No.1087
Rt/Rw.014/004 Kelurahan Kuto Batu Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang selanjutnya disebut **Pembanding 2** semula
Penggugat 2;
- 3. MASAGUS M. BADARUDDIN,** bertempat tinggal di Jalan Sekip Mandi Aur
No.778 Rt/Rw.013/004 Kelurahan Sekip Jaya Kecamatan Kemuning Kota Palembang selanjutnya disebut **Pembanding 3** semula
Penggugat 3;
- 4. DARMAWEL,** bertempat tinggal di Jalan Kemang Manis Gang Pelita No.177 B
Rt/Rw. 003/001 Kelurahan Kemang Manis Kecamatan Ilir Barat II Kota Palembang selanjutnya disebut **Pembanding 4** semula
Penggugat 4;
- 5. NANI ATIKA,** bertempat tinggal di Jalan Angkatan 66 Lorong Harapan 3 No.
1481 Rt/Rw. 020/006 Kelurahan Talang Aman Kecamatan Kemuning Kota Palembang selanjutnya disebut sebagai
Pembanding 5 semula Penggugat 5;
- 6. SYAMSIR ALAM,** bertempat tinggal di Jalan Madang Dalam 2 No.1743
Rt/Rw.027/008 Kelurahan Sekip Jaya Kecamatan Kemuning Kota

Halaman 1 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Palembang selanjutnya disebut sebagai Pembanding 6 semula Penggugat 6 ;

7. **YUSRI MAISON**, bertempat tinggal di Jalan Patra III No.03 Multi Wahana Rt/Rw.066/037 Kelurahan Sako Kecamatan Sako Kota Palembang. selanjutnya disebut sebagai Pembanding 7 semula Penggugat 7;

8. **DARLIAS**, bertempat tinggal di Lorong Fachrudin No.209 Rt/Rw.012/005 Kelurahan 19 Ilir Kecamatan Bukit Kecil Kota Palembang selanjutnya disebut sebagai Pembanding 8 semula Penggugat 8;

9. **NURHAYATI, SE. KH. Amancik**, bertempat tinggal di Jalan Ki Gede Ing Suro No.255 Rt/Rw. 006/002 Kelurahan 30 Ilir Kecamatan Ilir Barat II Kota Palembang selanjutnya disebut sebagai Pembanding 9 semula Penggugat 9;

10. **JASMAN**, bertempat tinggal di Jalan Bengkalis Lorong H.A.Faqeh No.451 Rt/Rw.006/002 Kelurahan Lorok Pakjo Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat10;

11. **NY. NURJANAH**, bertempat tinggal di Lorong Setia Kawan No.433 Rt/Rw.011/004 Kelurahan 30 Ilir Kecamatan Ilir Barat II Kota Palembang selanjutnya disebut sebagai Pembanding 11 semula Penggugat 11;

12. **MUHAMMAD ROZALI**, bertempat tinggal di Perum OPI RSS Blok A No.64 Rt/Rw.041/013 Kelurahan 15 Ulu Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang selanjutnya disebut sebagai Pembanding 12 semula Penggugat 12;

13. **NY. HJ. ERMI**, bertempat tinggal di Jalan Bambang Utoyo Lorong Pusaka No.70 Rt/Rw. 014/007 Kelurahan 3 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat 13;

Halaman 2 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. **ZANIBAR**, bertempat tinggal di Perum OPI Jalan Dempo Blok AE No.28 Rt/Rw. 044/010 Kelurahan 15 Ulu Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Penggugat 14;
15. **FATMAWATI**, bertempat tinggal di Komplek OPI Blok AB No.26 Rt/Rw. 044/010 Kelurahan 15 Ulu Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang. selanjutnya disebut sebagai Pemanding 15 semula Penggugat 15;
16. **SYAHRIAL, SE.**, bertempat tinggal di Jalan Langgar Rt/Rw.044/006 Kelurahan Sukamaju Kecamatan Sako Kota Palembang selanjutnya disebut sebagai Pemanding 16 semula Penggugat 16;
17. **ERNI, SP.d.**, bertempat tinggal di Jalan Letnan Hadin No.1940 Rt/Rw. 030/011 Kelurahan 20 Ilir D III Kecamatan Ilir Timur I Kota Palembang selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Penggugat 17;
18. **ROSMALA DEWI**, bertempat tinggal di Jalan Sersan Sani Lorong Puncak Harapan V No.1399 A Rt/Rw. 019/006 Kelurahan Talang Aman Kecamatan Kemuning Kota Palembang selanjutnya disebut sebagai Pemanding 18 semula Penggugat 18;
19. **MUHLIS**, bertempat tinggal di Jalan Amphibi No.6543 C Rt/Rw.031/009 Kelurahan 20 Ilir II Kecamatan Kemuning Kota Palembang selanjutnya disebut sebagai Pemanding 19 semula Penggugat 19;
20. **HAJI LAILI SUTAN PALIMO SATI**, bertempat tinggal di Komplek Pasar Satelit Blok U-12 Rt/Rw.050/017 Kelurahan Sialang Kecamatan Sako Kota Palembang selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Penggugat 20;

Halaman 3 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. **NY. LINA MARWIYAH**, bertempat tinggal di Jalan Bakaran No.2100 A Rt/Rw.014/004 Kelurahan Komperta Kecamatan Plaju Kota Palembang. selanjutnya disebut sebagai Pembanding 21 semula Penggugat 21;
22. **NAZELI**, bertempat tinggal di Lorong Nigata No.62 Rt/Rw. 32/01 Kelurahan Tangga Takat Kota Palembang selanjutnya disebut sebagai Pembanding 22 semula Penggugat 22;
23. **BASRI**, bertempat tinggal di Jalan Amphibi Lorong Simulasi No.6543-21 Rt/Rw.031/009 Kelurahan 20 Ilir II Kecamatan Kemuning Kota Palembang selanjutnya disebut sebagai Pembanding 23 semula Penggugat 23;
24. **NY. RAHMAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Amphibi Lorong Simulasi No.6543-21 Rt.031/Rw.009 Kelurahan 20 Ilir II Kecamatan Kemuning Kota Palembang selanjutnya disebut sebagai Pembanding 24 semula Penggugat 24;
25. **SUHARDI**, bertempat tinggal di Jalan A. Yani Komplek Villa Azhar Blok J 7 Rt/Rw. 028/009 Kelurahan 16 Ulu Kecamatan Seberang Ulu II Kota Palembang selanjutnya disebut sebagai Pembanding 25 semula Penggugat 25;
26. **ST. RUSTAM EFFENDI**, bertempat tinggal di Jalan Mgs. HA. Rahman No. 41 Rt/Rw. 017/007 Kelurahan Sako Kecamatan Sako Kota Palembang selanjutnya disebut sebagai Pembanding 26 semula Penggugat 26;
27. **Drs. M. SIDIK, MS.**, bertempat tinggal di Komplek Griya Bumi Indah Blok B-6 Rt/Rw. 023/006 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang selanjutnya disebut sebagai Pembanding 27 semula Penggugat 27;

Halaman 4 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 28. HADI ALIM YUNIUS**, bertempat tinggal di Jalan KS. Tubun Gang Rambe No. 450-1148 Rt.007 Kelurahan Kepandean Baru Kecamatan Ilir Timur I Kota Palembang selanjutnya disebut sebagai Pembanding 28 semula Penggugat 28;
- 29. FIRDAUS AL AZHAR**, bertempat tinggal di Jalan May Salim Batubara Komplek Pjka No. 1866 A Rt/Rw. 006/002 Kelurahan Sekip Jaya Kecamatan Kemuning Kota Palembang selanjutnya disebut sebagai Pembanding 29 semula Penggugat 29;
- 30. Ny. ERNAWATI**, bertempat tinggal di Lorong Hanan No. 028 Rt/Rw. 031/010 Kelurahan Sekip Jaya Kecamatan Kemuning Kota Palembang selanjutnya disebut sebagai Pembanding 30 semula Penggugat 30;
- 31. M. RUDI**, bertempat tinggal di Jalan Sersan Sani Komplek Patal Blok P 12 Rt/Rw. 011/003 Kelurahan Talang Aman Kecamatan Kemuning Kota Palembang selanjutnya disebut sebagai Pembanding 31 semula Penggugat 31;
- 32. JHOHANI SAYUTI**, bertempat tinggal di Jalan KH. Azhari No. 215 Rt/Rw. 010/003 Kelurahan 13 Ulu Kecamatan Seberang Ulu II Kota Palembang selanjutnya disebut sebagai Pembanding 32 semula Penggugat 32;
- 33. TRIVENA**, bertempat tinggal di Jalan Sapta Marga No. 002 Rt/Rw. 005/002 Kelurahan Bukit Sangkal Kecamatan Kalidoni Kota Palembang selanjutnya disebut sebagai Pembanding 33 semula Penggugat 33;

Kesemuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada: H.Didin Suudin, S.H.,M.H., Helen Arisandi,S.H.,M.H., dan Satria Indra Kesuma Advokat / Pengacara H.Didin Suudi,S.H.,M.H. dan Rekan yang beralamat di Jalan Kapten Anwar Sastro No. 1409 Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2019 selanjutnya disebut Para Pembanding semula Para Penggugat;

Halaman 5 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Lawan:

- 1. PEMERINTAH KOTA PALEMBANG**, tempat kedudukan Jalan Merdeka No. 2 Palembang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anhar,S.H.,M.H., Berlianto Puspo,S.H., Epran Yusniardi ,S.H., Riyan Utami Santun,S.H., dan Edo Firmando,NZ,S.H., semuanya advokat pada kantor Shelter Law Office yang beralamat di Jalan Soekarno Hatta Komplek Citra Bukit Lestari Blok B1 RT.007, RW.001 , Kelurahan Bukit Baru, Kecamatan Ilir Barat I Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Februari 2019, selanjutnya disebut Terbanding I semula Tergugat I;
- 2. PT. PRABU MAKMUR**, tempat kedudukan Jalan Badak Komplek Kedamaian II, Blok F, XII No.12 RT/RW.007/002 Kelurahan Bukit Sangkal Kecamatan Kalidoni Palembang, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya, selanjutnya disebut Terbanding II semula Tergugat II;
- 3. KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG**, tempat kedudukan Jalan Kapten A. Rivai No. 99 Kota Palembang, selanjutnya disebut Terbanding III semula Tergugat III;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 130/PEN/PDT/2019/PT.PLG. tanggal 11 November 2019 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;

Telah membaca berkas perkara Nomor 18/Pdt.G/2019/PN Plg tanggal 11 September 2019 dan surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 21 Januari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 23 Januari 2019 dalam Register Nomor 18/Pdt.G/2019/PNPlg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah selaku Pemilik yang sah atas petak-petak

Halaman 6 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

satuan rumah susun yang merupakan bangunan komersil tempat usaha berdagang dalam suatu gedung yang dikenal dengan sebutan Pasar 16 Ilir Palembang yang berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan Tergugat I dengan Hak Guna Bangunan (HGB) No.B.641/16 Ilir yang berakhir tanggal 02 Januari 2016, lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir Palembang yaitu masing-masing sebagai berikut:

- 1.1. Penggugat 1 (**MAHYUDIN ILYAS, SE.MM**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai 1 (satu) No. 90 dengan luas/type. 4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.265/T.4,5/I/90, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No.265/1997. tanggal 18 Juli1997;
- 1.2. Penggugat 2 (**TAUFIQ ISHAQ**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai 1 (satu) No.46 dengan luas/type. 4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 20/T.4,5/I/46, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir Gambar Denah No.20/1997 tanggal 18 Juli1997;
- 1.3. Penggugat 3 (**MASAGUS M. BADARUDIN**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai I (satu) No.530 dengan luas/type. 4,5/T.4,5, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.480/T.4,5/I/530, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No.480/1997 tanggal 18 Juli1997;
- 1.4. Penggugat 4 (**DARMAWEL**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai II (dua) No.176 dengan luas/type. 4,5/T.4,5, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 806/T.4,5/II/176, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No.806/1997 tanggal 18 Juli1997;
- 1.5. Penggugat 5 (**NANI ATIKA**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai I (satu) No.230 dengan luas/type.4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.121/T.4,5/I/230, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 121/1997. tanggal 18 Juli1997;
- 1.6. Penggugat 6 (**SYAMSIR ALAM**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai I (satu) No.65 dengan luas/type.4,5/T.4,5 sebagaimana

Halaman 7 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG

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

terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.39/T.4,5/II/65, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 39/1997. tanggal 18 Juli 1997;

1.7. Penggugat 7 (**YUSRI MAISON**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai Ground Floor (basement) No. 316 dengan luas/type. 4 M2 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1783/GF/316, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No.155/2006 tanggal 17 Mei 2006;

1.8. Penggugat 8 (**DARLIAS**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai II (dua) No. 346 dengan luas/type.4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1061/T.4,5/II/346, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 1061/1997. tanggal 18 Juli 1997;

1.9. Penggugat 9 (**NURHAYATI, SE. KH. AMANCIK**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai I (satu) No. 23 dengan luas/type.4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.224/T.4,5/II/23, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 224/1997. tanggal 18 Juli 1997;

1.10. Penggugat 10 (**JASMAN**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai III (tiga) No. 176 dengan luas/type.6/T.6 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1305/T.6/III/176, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 1305/1997. tanggal 18 Juli 1997;

1.11. Penggugat 11 (**NY. NURJANAH**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai I (satu) No.155 dengan luas/type.4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.74/T.4,5/II/155, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 74/1997. tanggal 18 Juli 1997;

1.12. Penggugat 12 (**MUHAMMAD ROZALI**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai II (dua) No.235 dengan luas/type.4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.775/T.4,5/II/235, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir,

Halaman 8 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Gambar Denah No. 775/1997. tanggal 18 Juli1997;

1.13. Penggugat 13 (**NY. HJ. ERMI**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai II (dua) No.381 dengan luas/type.4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1081/T.4,5/II/381, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 1081/1997. tanggal 18 Juli1997;

1.14. Penggugat 14 (**ZANIBAR**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai II (dua) No.398 dengan luas/type.4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1097/T.4,5/II/398, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 1097/1997. tanggal 18 Juli1997;

1.15. Penggugat 15 (**FATMAWATI**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai GROUND FLOOR (Basement) No.217 dengan luas/type. 4,20 M sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1736/GF/217, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 108/2006. tanggal 17 Mei2006;

1.16. Penggugat 16 (**SYAHRIAL,SE**)memiliki petak satuan rumah susun pada lantai I (satu) No. 421 dengan luas/type.4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.203/T.4,5/II/421, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No.203/1997. tanggal 18 Juli1997;

1.17. Penggugat 17 (**ERNI, SP.d**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai 1(satu) No.169 dengan luas/type. 4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.88/T.4,5/II/169, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 88/1997. tanggal 18 Juli1997;

1.18. Penggugat 18 (**ROSMALA DEWI**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai 2 (dua) No.3 dengan luas/type. 4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.587/T.4,5/II/3, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 587/1997. tanggal 18 Juli1997;

1.19. Penggugat 19 (**MUCHLIS**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai GROUND FLOOR No.66 dengan luas/type. 5,20 M2 sebagaimana

Halaman 9 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1658/GF/66, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 29/2006. tanggal 17 Mei2006;

1.20. Penggugat 20 (**Haji LAILI SUTAN PALIMO SATI**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai 2 (dua) No.431 dengan luas/type. 4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1102/T.4,5/II/431, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 1102/1997. tanggal 18 Juli1997;

1.21. Penggugat 21 (**NY. LINA MARWIYAH**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai GROUND FLOOR (basement) No.215 dengan luas/type. 5,20 M2 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1734/GF/215, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 106/2006. tanggal 17 Mei2006;

1.22. Penggugat 22 (**NAZELI**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai GROUND FLOOR (basement) No.145 dengan luas/type. 4,20 M2 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1700/GF/145, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 72/2006. tanggal 17 Mei2006;

1.23. Penggugat 23 (**BASRI**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai GROUND FLOOR (basement) No.34 dengan luas/type. 5,10 M2 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1644/GF/34, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 15/2006 tanggal 17 Mei2006;

1.24. Penggugat 24 (**NY. RAHMAWATI**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai GROUND FLOOR (basement) No.01 dengan luas/type. 4,30 M2 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1630/GF/01, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 01/2006. tanggal 17 Mei2006;

1.25. Penggugat 25 (**SUHARDI**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai GROUND FLOOR (basement) No.152 dengan luas/type. 4,20 M2 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1707/GF/152, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 79/2006. tanggal 17 Mei2006;

Halaman 10 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG

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

- 1.26. Penggugat 26 (**ST. RUSTAM EFFENDI**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai II (dua) No.321 dengan luas/type. 4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1058/T.4,5/II/321, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 1058/1997. tanggal 18 Juli1997;
- 1.27. Penggugat 27 (**Drs. M. SIDIK, MS.**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai I (satu) No.286 dengan luas/type. 4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.352/T.4,5/II/286, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 352/1997. tanggal 18 Juli1997;
- 1.28. Penggugat 28 (**HADI ALIM YUNIUS**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai GROUND FLOOR (basement) No.229 dengan luas/type. 4 M2 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1896/GF/229, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 271/2006. tanggal 17 Mei2006;
- 1.29. Penggugat 29 (**FIRDAUS AL AZHAR**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai I (satu) No.344 dengan luas/type. 4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.382/T.4,5/II/344, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 382/1997. tanggal 18 Juli1997;
- 1.30. Penggugat 30 (**NY. ERNAWATI**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai I (satu) No.422 dengan luas/type. 4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.204/T.4,5/II/422, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 204/1997. tanggal 18 Juli1997;
- 1.31. Penggugat 31 (**M. RUDI**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai II (dua) No.444 dengan luas/type. 4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.649/T.4,5/II/444, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 649/1997. tanggal 18 Juli1997;
- 1.32. Penggugat 32 (**JHOHANI SAYUTI**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai I (satu) No.343 dengan luas/type. 4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Halaman 11 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.381/T.4,5/II/343, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir,
Gambar Denah No. 381/1997. tanggal 18 Juli1997;

1.33. Penggugat 33 (**TRIVENA**) memiliki petak satuan rumah susun pada lantai GROUND FLOOR (basement) No.290 dengan luas/type. 4 M2 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1773/GF/290, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 145/2006. tanggal 17 Mei2006;

2. Bahwa Para Penggugat memiliki petak-petak satuan rumah susun tempat usaha berdagang tersebut diatas berasal membeli dari PT. Prabu Makmur (Tergugat II) sebagaimana Akta Jual Beli masing-masing;

2.1. Penggugat 1 (**MAHYUDIN ILYAS, SE.MM**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 549/2008 tanggal 25 Nopember 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Rumiati Laila, SH, PPAT Wilayah Kota Palembang;

2.2. Penggugat 2 (**TAUFIQ ISHAQ**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 545/VI/IT.II/2007 tanggal 12 Juni 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Gani Wahid, SH. PPAT Wilayah KotaPalembang;

2.3. Penggugat 3 (**MASAGUS M. BADARUDDIN**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.262/III/IT.II/2007 tanggal 16 Februari 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Gani Wahid, SH. PPAT Wilayah Kota Palembang;

2.4. Penggugat 4 (**DARMAWEL**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.513/2011 tanggal 17 Nopember 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Rumiati Laila, SH. PPAT Wilayah KotaPalembang;

2.5. Penggugat 5 (**NANI ATIKA**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.270/94/IT.II/2001 tanggal 10 Mei 2001 yang dibuat oleh dan dihadapan Husnawaty, SH, PPAT Wilayah KotaPalembang;

2.6. Penggugat 6 (**SYAMSIR ALAM**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.402/IV/IT.II/2007 tanggal 16 April 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Gani Wahid, SH, PPAT Wilayah KotaPalembang;

2.7. Penggugat 7 (**YUSRI MAISON**) membeli dari Tergugat II berdasarkan

Halaman 12 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG

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

Akta Jual Beli No.168/2007 tanggal 30 Juli 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Rumiati Laila, SH, PPAT Wilayah KotaPalembang;

- 2.8. Penggugat 8 (**DARLIAS**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.82/52/IT.I/1997 tanggal 21 Maret 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan Kemas Abdullah, SH, PPAT Wilayah KotaPalembang;
- 2.9. Penggugat 9 (**NURHAYATI, SE. KH. AMANCIK**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.273/202/IT.I/1997 tanggal 9 Juni 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan Kemas Abdullah, SH, PPAT Wilayah Kota Palembang;
- 2.10. Penggugat 10 (**JASMAN**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.402/2012 tanggal 18 April 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Rumiati Laila, SH, PPAT Wilayah KotaPalembang;
- 2.11. Penggugat 11 (**NY. NURJANAH**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.371/IV/IT.I/2007 tanggal 04 April 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Gani Wahid, SH, PPAT Wilayah KotaPalembang;
- 2.12. Penggugat 12 (**MUHAMMAD ROZALI**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.566/2008 tanggal 11 Desember 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Rumiati Laila, SH. PPAT Wilayah Kota Palembang;
- 2.13. Penggugat 13 (**NY. Hj. ERMI**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.336/2010 tanggal 05 Agustus 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Rumiati Laila, SH. PPAT Wilayah KotaPalembang;
- 2.14. Penggugat 14 (**ZANIBAR**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.139/XII/IT.I/2012 tanggal 6 Desember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Krisnadi, SH.MKn. PPAT Wilayah KotaPalembang;
- 2.15. Penggugat 15 (**FATMAWATI**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.289/2007 tanggal 02 Nopember 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Rumiati Laila, SH. PPAT Wilayah KotaPalembang;
- 2.16. Penggugat 16 (**SYAHRIAL, SE**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.593/18/IT.I/2001 tanggal 20 September 2001 yang dibuat oleh dan dihadapan Husnawaty, SH. PPAT Wilayah KotaPalembang;

Halaman 13 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG

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

2.17. Penggugat 17 (**ERNI SP.d**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.56/2008 tanggal 13 Februari 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Kemas Abdullah, SH. PPAT Wilayah KotaPalembang;

2.18. Penggugat 18 (**ROSMALA DEWI**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.134/XI/IT.I/2012 tanggal 21 Nopember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Krisnadi, SH. PPAT Wilayah KotaPalembang;

2.19. Penggugat 19 (**MUCHLIS**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.558/VI/IT.I/2007 tanggal 18 Juni 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Gani Wahid, SH. PPAT Wilayah KotaPalembang;

2.20. Penggugat 20 (**Haji LAILI SUTAN PALIMO SATI**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.258/191/IT.I/1997 tanggal 5 Juni 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan Kemas Abdullah, SH. PPAT Wilayah Kota Palembang;

2.21. Penggugat 21 (**NY. LINA MARWIYAH**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.109/2006 tanggal 18 September 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Rumiati Laila, SH. PPAT Wilayah Kota Palembang;

2.22. Penggugat 22 (**NAZELI**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.197/2007 tanggal 5 September 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Rumiati Laila, SH. PPAT Wilayah KotaPalembang;

2.23. Penggugat 23 (**BASRI**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.587/VI/IT.I/2007 tanggal 29 Juni 2007 yang dibuat oleh dandihadapan Asmuni, SH. sebagai Pengganti Gani Wahid, SH. PPAT Wilayah Kota Palembang;

2.24. Penggugat 24 (**NY. RAHMAWATI**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.586/VI/IT.I/2007 tanggal 29 Juni 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Asmuni, SH. sebagai Pengganti Gani Wahid, SH. PPAT Wilayah KotaPalembang;

2.25. Penggugat 25 (**SUHARDI**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.315/III/IT.I/2007 tanggal 10 Maret 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Gani Wahid, SH. PPAT Wilayah KotaPalembang;

2.26. Penggugat 26 (**ST. RUSTAM EFFENDI**) membeli dari Tergugat II

Halaman 14 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta Jual Beli No.237/172/IT.I/1997 tanggal 3 Juni 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan Kemas Abdullah, SH. PPAT Wilayah Kota Palembang;

2.27. Penggugat 27 (**Drs. M. SIDIK, MS.**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.365/IX/IT.I/2006 tanggal 15 September 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Gani Wahid, SH. PPAT Wilayah KotaPalembang;

2.28. Penggugat 28 (**HADI ALIM YUNIUS**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.519/XI/IT.I/2006 tanggal 21 November 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Gani Wahid, SH. PPAT Wilayah KotaPalembang;

2.29. Penggugat 29 (**FIRDAUS AL AZHAR**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.37/2009 tanggal 5 Februari 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Rumiati Laila, SH. PPAT Wilayah KotaPalembang;

2.30. Penggugat 30 (**NY. ERNAWATI**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.607/XII/IT.I/2006 tanggal 15 Desember 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Gani Wahid, SH. PPAT Wilayah KotaPalembang;

2.31. Penggugat 31 (**M. RUDI**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.107/II/IT.I/2007 tanggal 31 Januari 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Gani Wahid, SH. PPAT Wilayah KotaPalembang;

2.32. Penggugat 32 (**JHOHANI SAYUTI**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.417/10/IT.I/2001 tanggal 23 Juli 200 yang dibuat oleh dan dihadapan Husnawaty, SH. PPAT Wilayah KotaPalembang;

2.33. Penggugat 33 (**TRIVENA**) membeli dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.059/III/IT.I/2013 tanggal 18 Maret 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Krisnadi, SH. M.Kn. PPAT Wilayah KotaPalembang;

3. Bahwa adapun Tergugat II dapat menjual bangunan komersil tempat usaha berdagang berupa petak-petak satuan rumah susun tersebut kepada Para Penggugat adalah berdasarkan Perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II

Halaman 15 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Surat Perjanjian No.01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat IIPalembang;

Dalam Pasal 5 menyatakan:

- (1) Atas diterimanya tanah Hak Pengelolaan (HPL) sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat 2 Surat Perjanjian ini. Pihak Kedua berkewajiban membangun diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL) sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat 1 berupa bangunan utama (bertingkat) permanent dan bangunan diluar bangunan utama beserta fasilitas-fasilitas lainnya yang perinciannya dijelaskan dalam pasal 9 Surat Perjanjian ini sesuai dengan RAB, Gambar dan Bestek hinggaselesai;
- (2) Selama jangka waktu Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) Surat Perjanjian ini, maka Pihak Kedua mempunyai hak sepenuhnya atas tanah, bangunan, fasilitas dan segala sesuatu yang ada diatasnya sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 16 ayat 2 Surat Perjanjian ini. Dengan demikian Pihak Kedua dapat mengalihkan haknya kepada Pihak Ketiga;
- (3) Pihak Pertama bersama-sama dengan Pihak kedua menetapkan besarnya harga jual bangunan komersil ; selanjutnya Pihak Kedua berhak menerima hasil penjualan,sewa atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud ayat 2 pasalini;

Dan Surat Perjanjian Kontrak Bagi Tempat Usaha dimaksud telah mendapatkan persetujuan dari;

- b. DPRD Kota Palembang, sebagaimana Surat Keputusan Pimpinan Dewan Perwakilan Rakyat Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang No.01/SK/Pimp-DPRD/1995 tanggal 9 Januari 1995 tentang Persetujuan Penyertaan Modal Daerah kepada Pihak Ketiga dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 IlirPalembang;
- c. MenteriDalamNegeriRI,sebagaimanaKeputusanMenteriDalamNegeri R.I. No.511.2-040 tentang Pengesahan Keputusan Walikota Kepala Daerah Tingkat II Palembang No.05/SK/Pasar/1995 tanggal 26 Januari 1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat IIPalembang;

Halaman 16 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas telah diputuskan oleh Tergugat I sebagaimana Surat Keputusan Walikota Palembang No.119 Tahun 2011 tentang Pemutusan Perjanjian Kerja Sama Kontrak bagi tempat usaha dalam rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir, dan selanjutnya Tergugat I membiarkan terhadap Hak Guna Bangunan (HGB)No.B.641/16 Ilir atas petak- petak satuan rumah susun Pasar 16 ilir itu termasuk terhadap petak-petak satuan rumah susun Hak Milik Para Penggugat sampai berakhir pada tanggal 2 Januari 2016 ; dan setelah berakhirnya masa berlakunya Hak Guna Bangunan tersebut kemudian Tergugat I berdasarkan pada Pasal 7 ayat (2) dalam Surat Perjanjian No.01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang yang menyatakan “ ...Setelah habis jangka waktu 20 (dua puluh) tahun atas Hak Guna Bangunan, maka tanah, bangunan, hotel serta fasilitas lainnya yang dikuasai Pihak Kedua langsung beralih dan menjadi milik dan dikuasai Pihak Pertama *tanpa adanya proses tertentu maupun persyaratan lain yang menjadi beban Pihak Pertama* ”, Maka menurut Tergugat I, termasuk petak-petak satuan rumah susun bangunan komersil yang sudah menjadi Hak Milik Para Penggugat tersebut langsung beralih dan menjadi milik dan dikuasai Pihak Pertama (Tergugat I), sehingga Para Penggugat harus menyerahkan petak-petak satuan rumah susun yang telah dimiliki Para Penggugat tersebut kepada Tergugat I;
5. Bahwa alasan Tergugat I tersebut diatas sangat tidak berdasarkan hukum, karena Pasal 7 ayat (2) dalam Surat Perjanjian No.01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang, yang pada pokoknya menyatakan ...Setelah habis jangka waktu 20 (dua puluh) tahun atas Hak Guna Bangunan, maka tanah, bangunan, hotel serta fasilitas lainnya yang dikuasai Pihak Kedua langsung beralih dan menjadi milik dan dikuasai Pihak Pertama ; adalah HANYA DAPAT DIBERLAKUKAN dan HANYA DAPAT DITERAPKAN kepada Tergugat II (PT.PrabuMakmur) dan TIDAK BERLAKU serta TIDAK DAPAT DITERAPKAN kepada Para Penggugat, karena petak- petak satuan rumah susun yang merupakan bangunan komersil yang telah dibeli dan telah menjadi Hak Milik Para Penggugat tersebut TIDAK DIKUASAI oleh Tergugat II atau tidak dibawah penguasaan Tergugat II, tetapi TETAP DIKUASAI dan dibawah penguasaan Para

Halaman 17 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG

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)



Penggugat sendiri;

6. Bahwa Tergugat I pun mengatakan "...dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB) diatas tanah Hak Pengelolaan Tergugat I, maka berakhir pula Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Para Peggugat dan petak-petak satuan rumah susun yang dimiliki Para Peggugat menjadi milik Tergugat I, *oleh karenanya* Para Peggugat diharuskan menyerahkan petak- petak satuan rumah susun Hak Milik Para Peggugat tersebut kepada Tergugat I, adalah suatu alasan yang sangat tidak berdasarkan hukum, karena dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Tergugat I tempat berdirinya petak-petak satuan rumah susun Hak Milik Para Peggugat tersebut, **BUKAN BERARTI** Hak Milik Para Peggugat terhadap kepemilikan petak-petak satuan rumah susun tersebut hapus dan otomatis langsung menjadi milik Tergugat I serta harus diserahkan kepada Tergugat I karena ; Petak-Petak satuan rumah susun tersebut masih tetap Sah Hak Milik Para Peggugat dengan kata lain Para Peggugat masih tetap mempunyai HAK KEBENDAAN terhadap petak-petak satuan rumah susun yang merupakan bangunan komersil tempat usaha berdagang yang telah dimiliki Para Peggugat berdasarkan Jual Beli, sehingga Hak Milik Para Peggugat atas petak-petak satuan rumah susun tersebut TERPISAH dan BERDIRI SENDIRI meskipun didirikan diatas tanah Hak Pengelolaan Tergugat I yang telah habis masa Hak Guna Bangunannya;
Sebagaimana dengan tegas dan jelas telah dinyatakan;

- I. Dalam **Pasal 46 ayat (1) UU No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun** yang menyatakan " **Hak Kepemilikan atas Sarusun merupakan Hak Milik atas Sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama**";
- II. Dalam **Pasal 50 dari Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun** yang menyatakan;

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun hapus karena ;

- a. Hak atas tanahnya hapus menurut peraturan perundang undangan yang berlaku;
- b. Tanah dan bangunannya musnah;
- c. Terpenuhinya syarat batal;
- d. Pelepasan hak secara sukarela;

Dalam Penjelasan Pasal 50 huruf c dijelaskan;

Halaman 18 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Hak Milik atas satuan rumah susun, apabila salah satu unsur, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 UU No.16 tahun 1985 tentang Rumah Susun tidak terpenuhi yaitu adanya unsur- unsur satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Hapus dalam pengertian pasal ini **tidak menghapuskan Subjek Hukum (Pemilik) dan Objek Hukumnya (benda)**, sehingga yang hapus hanyalah hubungan hukum atau atas haknya, dan **Pemilik Satuan Rumah Susun tetap mempunyai Hak secara de facto bendanya**;

Dan juga berdasarkan doktrin atau **pendapat Ahli Hukum Dr. H. Suriansyah Murhaini, SH.MH.** dalam bukunya Hukum Rumah Susun, Eksistensi, Karakteristik dan Pengaturan, Penerbit Laksbang Grafika Tahun 2015, pada halaman 60 sampai dengan halaman 70 yang pada pokoknya berpendapat;

- (1) **Lahirnya Undang Undang Rumah Susun** telah mengenalkan adanya kepemilikan terhadap hak kebendaan yang baru yaitu Hak Milik Satuan atas Rumah Susun yang terdiri dari Hak Perorangan atas unit satuan Rumah Susun dan Hak Atas Tanah bersama, benda bersama yang merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan. Disamping kepemilikan satuan Rumah Susun secara bersama juga **terdapat Hak Kepemilikan Perseorangan atas Satuan Rumah Susun yang digunakan secara terpisah**;
- (2) Disamping itu juga berpedoman pada asas-asas hukum Pertanahan dalam UUPA yaitu asas Pemisahan Horizontal yang menyatakan bahwa bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah atau dengan kata lain hak atas tanah tidak meliputi bangunan dan tanaman yang adadiatasnya;
- (3) Diatas sebidang tanah yang didirikan rumah susun terdapat beberapa hak kepemilikan atas tanah secara bersama. Dengan demikian maka terdapat dua jenis hak yang melekat sekaligus yaitu hak primer yakni hak milik, sedangkan hak sekundernya dapat berupa Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan hak-hak lain. Jadi Konstruksi Hukum yang dipasangkan terhadap bangunan Rumah Susun adalah Hak Perseorangan yaitu Hak atas Satuan Rumah Susun dan Hak yang

Halaman 19 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



dimiliki bersama yaitu Hak Guna Bangunan atau Hak Pengelolaan;

(4) Bangunan yang didirikan diatas tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan sebagaimana telah ditetapkan dalam Peraturan Perundang undangan bahwa Hak atas tanah kembali kepada pemegang hak induk, sedangkan bangunannya tetap menjadi milik dari orang atau siapa yang mempunyai hak atas bangunan tersebut;

(5) Akibat berakhirnya Hak Guna Bangunan pada satuan Rumah Susun, maka Pihak Ketiga dalam hal ini Pemilik Satuan Rumah Susun berhak mendapat ganti rugi, berdasarkan Pasal 9 ayat (2) huruf g Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Ketentuan pasal tersebut menyatakan “ *Dalam penyelenggaraan Rumah Susun, setiap orang berhak memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan Rumah Susun*”;

Dari uraian diatas, maka jelas secara hukum bahwa **petak-petak satuan rumah susun yang merupakan bangunan komersil tempat usaha berdagang yang telah dimiliki Para Penggugat berdasarkan jual beli tersebut adalah tetap sah secara hukum Hak Milik Para Penggugat, meskipun Hak Guna Bangunan (HGB) didalam Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tersebut telah berakhir, tetapi HAK KEBENDAAN atau HAK MILIK terhadap petak-petak satuan rumah susun Pasar 16 Ilir tersebut masih tetap menjadi Hak Milik Para Penggugat dan TIDAK SECARA OTOMATIS LANGSUNG BERALIH menjadi milik Tergugat I, kecuali diberikan gantirugi;**

7. Bahwa petak-petak satuan rumah susun Hak Milik Para Penggugat yang berdiri diatas tanah hak Pengelolaan Tergugat I **masih tetap menjadi Hak Milik Para Penggugat meskipun** Hak Guna Bangunannya telah berakhir sebagaimana diuraikan diatas, maka seharusnya Tergugat I melaksanakan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir tersebut dan Para Penggugat mempunyai Hak untuk mendapatkan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan, sebagaimana ketentuan yang diatur dalam **Pasal 8 Surat Perjanjian** No.01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka

Halaman 20 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang, yang menyatakan ; “ **Setelah berakhirnya masa berlaku Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah serta bangunan dimaksud Pasal 7 ayat 2 surat perjanjian ini Pihak Kedua dan/atau Pihak Lainnya yang memperoleh hak dari Pihak Kedua secara hukum dapat memperpanjang haknya atas bagian bangunan dimaksud Pasal 16 ayat 2 sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan yang ditetapkan Pihak Pertama**”;

Sesuai Perjanjian tersebut diatas yang mempunyai hak dan dapat mengajukan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan adalah;

- (1) Pihak Kedua (PT.PRABU MAKMUR/Tergugat II) ;atau
- (2) Para Penggugat (**selaku Pihak Lainnya** yang memperoleh hak dari Pihak Kedua/PT.PRABU MAKMUR/Tergugat II berdasarkan jualbeli).

Dikarenakan Pihak Kedua (PT.PRABU MAKMUR/Tergugat II) tidak dapat memperpanjang atau memperbaharui atas Hak Guna Bangunan yang telah berakhir tersebut karena Tergugat I telah memutuskan Perjanjian dengan Tergugat II sebagaimana Surat Keputusan Walikota Palembang No.119 Tahun 2011 tentang Pemutusan Perjanjian Kerja Sama Kontrak bagi tempat usaha dalam rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir, maka oleh karena itu yang mempunyai hak dan dapat memperpanjang atau memperbaharui Hak Guna Bangunan terhadap petak-petak satuan rumah susun adalah Para Penggugat **selaku Pihak lainnya** yang memperoleh hak dari Pihak Kedua/PT.PRABU MAKMUR/ Tergugat II atas dasar jual beli;

8. Bahwa oleh karenanya secara hukum seharusnya Tergugat I melaksanakan Perpanjangan atau Pembaharuan Hak Guna Bangunan atas bagian bangunan petak-petak satuan rumah susun pasar 16 Ilir Palembang tersebut, dan Para Penggugat mempunyai hak untuk mendapatkan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dimaksud, sebagaimana ketentuan dalam **Pasal 8 Surat Perjanjian** No.01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang tersebut diatas, dan hal ini sejalan dengan;

- a. **Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri RI No.511.2-040 tanggal 26 Januari 1995** tentang Pengesahan Keputusan Walikota Kepala Daerah Tingkat II Palembang No.05/SK/Pasar/1995 tentang Kontrak Bagi

Halaman 21 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang, **Dalam Memutuskan – Menetapkan – Pertama, pada angka 8 menyatakan : PT. Prabu Makmur atau Para Pedagang dan Pengelola Hotel diberikan prioritas memperpanjang pemakaian tempat usaha**, sepanjang peruntukannya masih sesuai dengan RUTR Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang dengan mengajukan permohonan langsung kepada Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat IIPalembang;

- b. **Peraturan Pemerintah RI No.40 Tahun 1996** tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;

Pasal 25

- (1) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan **dapat diperpanjang** untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun;
- (2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, **kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan** diatas tanah yang sama;

Pasal 34

- (1) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihaklain;
- (2) Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena;
- (a) Jual Beli;
 - (b) Tukarmenukar;
 - (c) Pernyataan dalam modal;
 - (d) Hibah;
 - (e) Pewarisan.

Pasal 38

Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah pengelolaan atau atas tanah hak milik hapus sebagaimana dimaksud pasal 35, makabekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah hak

Halaman 22 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik;

Dalam Penjelasan Pasal 38 dijelaskan:

Penyelesaian penguasaan bekas Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan dan atas tanah hak milik **sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus dilaksanakan sesuai perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan antara pemegang hak pengelolaan dan pemegang hak guna bangunan** atau perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak milik dan pemegang hak guna bangunan;

9. Bahwa sampai gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Palembang, ternyata Tergugat I tidak juga memperpanjang atau memperbaharui Hak Guna Bangunan yang telah berakhir tersebut, padahal sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut secara lisan Para Penggugat telah meminta kepada Tergugat I untuk memperpanjang atau memperbaharui Hak Guna Bangunan, demikian juga setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan dimaksud, Para Penggugat melalui organisasi Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Pasar 16 Ilir Palembang secara tertulis telah mengajukan permohonan kepada Tergugat I untuk dapat memperpanjang atau memperbaharui Hak Guna Bangunan terhadap kepemilikan petak-petak satuan rumah susun hak milik Para Penggugat tersebut, sebagaimana Surat dari P3SRS tanggal 28 Oktober 2016 No.002/SP.P3SRS16/X/2016 dan Surat tanggal Januari 2017 Nomor C1.018/SP1.P3SRS-PSR16/II/2017, bahkan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Pasar 16 Ilir Palembang telah bertemu langsung dengan Sdr. H. Harnojoyo, S.Sos selaku Walikota Palembang, dan meminta kiranya beliau dapat segera memperpanjang atau memperbaharui Hak Guna Bangunan terhadap kepemilikan petak-petak satuan rumah susun milik Para Penggugat tersebut, saat itu beliau hanya mengatakan nanti akan dipertimbangkan;
10. Bahwa Tergugat I yang tidak melakukan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut, maka Tergugat I **telah tidak melaksanakan ketentuan dalam Pasal 8** pada Surat Perjanjian No.01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II

Halaman 23 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Palembang, sehingga tidak sesuai dengan ketentuan dalam angka 8 pada Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri R.I. No.511.2-040 tanggal 26 Januari 1995 tentang Pengesahan Keputusan Walikota Kepala Daerah Tingkat II Palembang No.05/SK/Pasar/1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang, serta tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 25, Pasal 34 dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, maka Perbuatan Tergugat I tersebut adalah merupakan Perbuatan Wan Prestasi;

Dan Tergugat I patut dihukum untuk melaksanakan ketentuan dalam Pasal 8 Perjanjian No.01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang yaitu Tergugat I harus memperpanjang atau memperbaharui Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Tergugat I yang diatasnya berdiri petak-petak satuan rumah susun Hak Milik Para Penggugat sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan dari Pemerintah Kota Palembang, karena dengan tidak adanya perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Para Penggugat tersebut maka telah terjadi ketidak pastian hukum, dan melanggar prinsip keadilan yang harus diperoleh Para Penggugat serta menunjukkan tidak adanya tanggung jawab dari Pemerintah yang dalam hal ini TergugatI;

11. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III atas adanya Putusan dalam perkara ini, haruslah tunduk dan patuh;
12. Bahwa gugatan Para Penggugat ini cukup beralasan hukum dan didukung dengan alat bukti yang otentik sehingga sempurna secara hukum, maka Para Penggugat mohon putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupunkasasi;

Berdasarkan uraian diatas, Para Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Palembang berkenan memanggil para pihak dan memeriksa serta memutus perkara ini dengan amar putusan berbunyi sebagai berikut;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas petak-petak satuan rumah susun yang merupakan bangunan komersil dalam suatu

Halaman 24 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG

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

gedung tempat usaha berdagang yang dikenal dengan sebutan Pasar 16 Ilir Palembang yang terletak/Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir di Palembang, yaitu masing-masing sebagai berikut;

- 2.1. Penggugat 1 (**MAHYUDIN ILYAS, SE.MM**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai 1 (satu) No. 90 dengan luas/type. 4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.265/T.4,5/I/90, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No.265/1997. tanggal 18 Juli 1997;
- 2.2. Penggugat 2 (**TAUFIQ ISHAQ**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai 1 (satu) No.46 dengan luas/type. 4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 20/T.4,5/I/46, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir Gambar Denah No.20/1997 tanggal 18 Juli1997;
- 2.3. Penggugat 3 (**MASAGUS M. BADARUDIN**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai I (satu) No.530 dengan luas/type. 4,5/T.4,5, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.480/T.4,5/I/530, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No.480/1997 tanggal 18 Juli1997;
- 2.4. Penggugat 4 (**DARMAWEL**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai II (dua) No.176 dengan luas/type. 4,5/T.4,5, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 806/T.4,5/II/176, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No.806/1997 tanggal 18 Juli1997;
- 2.5. Penggugat 5 (**NANI ATIKA**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai I (satu) No.230 dengan luas/type.4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.121/T.4,5/I/230, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 121/1997. tanggal 18 Juli1997;
- 2.6. Penggugat 6 (**SYAMSIR ALAM**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai I (satu) No.65 dengan luas/type.4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas

Halaman 25 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG

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

Satuan Rumah Susun No.39/T.4,5/II/65, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 39/1997. tanggal 18 Juli1997;

2.7. Penggugat 7 (**YUSRI MAISON**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai Ground Floor (basement) No. 316 dengan luas/type. 4 M2 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1783/GF/316, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No.155/2006 tanggal 17 Mei 2006;

2.8. Penggugat 8 (**DARLIAS**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai II (dua) No. 346 dengan luas/type.4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1061/T.4,5/II/346, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 1061/1997. tanggal 18 Juli1997;

2.9. Penggugat 9 (**NURHAYATI, SE. KH. AMANCIK**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai I (satu) No. 23 dengan luas/type.4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.224/T.4,5/II/23, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 224/1997. tanggal 18 Juli1997;

2.10. Penggugat 10 (**JASMAN**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai III (tiga) No. 176 dengan luas/type.6/T.6 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1305/T.6/III/176, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 1305/1997. tanggal 18 Juli1997;

2.11. Penggugat 11 (**NY. NURJANAH**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai I (satu) No.155 dengan luas/type.4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.74/T.4,5/II/155, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 74/1997. tanggal 18 Juli1997;

2.12. Penggugat 12 (**MUHAMMAD ROZALI**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai II (dua) No.235 dengan luas/type.4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.775/T.4,5/II/235, Lokasi Rumah Susun

Halaman 26 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 775/1997. tanggal 18 Juli1997;

2.13. Penggugat 13 (**NY. HJ. ERMI**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai II (dua) No.381 dengan luas/type.4,5/T.4,5

sebagaimanateruraidalamSertifikatHakMilikAtasSatuanRumahSusun No.1081/T.4,5/II/381, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 1081/1997. tanggal 18 Juli 1997;

2.14. Penggugat 14 (**ZANIBAR**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai II (dua) No.398 dengan luas/type.4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1097/T.4,5/II/398, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 1097/1997. tanggal 18 Juli1997.

2.15. Penggugat 15 (**FATMAWATI**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai GROUND FLOOR (Basement) No.217 dengan luas/type. 4,20 M sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1736/GF/217, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 108/2006. tanggal 17 Mei2006;

2.16. Penggugat 16 (**SYAHRIAL,SE**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai I (satu) No. 421 dengan luas/type.4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.203/T.4,5/I/421, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No.203/1997. tanggal 18 Juli1997;

2.17. Penggugat 17 (**ERNI, SP.d**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai 1(satu) No.169 dengan luas/type. 4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.88/T.4,5/II/169, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 88/1997. tanggal 18 Juli1997;

2.18. Penggugat 18 (**ROSMALA DEWI**) adalah Pemilk yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai 2 (dua) No.3 dengan luas/type. 4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan

Halaman 27 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rumah Susun No.587/T.4,5/II/3, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 587/1997. tanggal 18 Juli1997;

2.19. Penggugat 19 (**MUCHLIS**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai GROUND FLOOR No.66 dengan luas/type. 5,20 M2 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1658/GF/66, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 29/2006. tanggal 17 Mei 2006;

2.20. Penggugat 20 (**Haji LAILI SUTAN PALIMO SATI**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai 2 (dua) No.431 dengan luas/type. 4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1102/T.4,5/II/431, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 1102/1997. tanggal 18 Juli 1997;

2.21. Penggugat 21 (**NY. LINA MARWIYAH**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai GROUND FLOOR (basement) No.215 dengan luas/type. 5,20 M2 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1734/GF/215, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 106/2006. tanggal 17 Mei2006;

2.22. Penggugat 22 (**NAZELI**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai GROUND FLOOR (basement) No.145 dengan luas/type. 4,20 M2 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1700/GF/145, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 72/2006. tanggal 17 Mei2006;

2.23. Penggugat 23 (**BASRI**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai GROUND FLOOR (basement) No.34 dengan luas/type. 5,10 M2 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1644/GF/34, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 15/2006 tanggal 17 Mei2006;

2.24. Penggugat 24 (**NY. RAHMAWATI**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai GROUND FLOOR (basement) No.01 dengan luas/type. 4,30 M2 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1630/GF/01, Lokasi Rumah Susun

Halaman 28 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 01/2006. tanggal 17 Mei2006.

2.25. Penggugat 25 (**SUHARDI**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai GROUND FLOOR (basement) No.152 dengan luas/type.4,20M2sebagaimana teruraikan dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1707/GF/152, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 79/2006. tanggal 17 Mei 2006;

2.26. Penggugat 26 (**ST. RUSTAM EFFENDI**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai II (dua) No.321 dengan luas/type. 4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1058/T.4,5/II/321, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 1058/1997. tanggal 18 Juli1997;

2.27. Penggugat 27 (**Drs. M. SIDIK, MS.**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai I (satu) No.286 dengan luas/type. 4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.352/T.4,5/I/286, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 352/1997. tanggal 18 Juli1997;

2.28. Penggugat 28 (**HADI ALIM YUNIUS**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai GROUND FLOOR (basement) No.229 dengan luas/type. 4 M2 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1896/GF/229, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 271/2006. tanggal 17 Mei2006;

2.29. Penggugat 29 (**FIRDAUS AL AZHAR**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai I (satu) No.344 dengan luas/type. 4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.382/T.4,5/I/344, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 382/1997. tanggal 18 Juli1997;

2.30. Penggugat 30 (**NY. ERNAWATI**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai I (satu) No.422 dengan luas/type. 4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.204/T.4,5/I/422, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 204/1997. tanggal 18 Juli1997;

Halaman 29 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.31. Penggugat 31 (**M. RUDI**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai II (dua) No.444 dengan luas/type. 4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.649/T.4,5/II/444, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 649/1997. tanggal 18 Juli 1997.

2.32. Penggugat 32 (**JHOHANI SAYUTI**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai I (satu) No.343 dengan luas/type. 4,5/T.4,5 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.381/T.4,5/I/343, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 381/1997. tanggal 18 Juli 1997;

2.33. Penggugat 33 (**TRIVENA**) adalah Pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun pada lantai GROUND FLOOR (basement) No.290 dengan luas/type. 4 M2 sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.1773/GF/290, Lokasi Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir, Gambar Denah No. 145/2006. tanggal 17 Mei 2006;

3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan WanPrestasi;
4. Menghukum Tergugat I untuk memperpanjang atau memperbaharui Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Tergugat I tempat berdirinya petak-petak satuan rumah susun hak milik Para Penggugat tersebut sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan dari Pemerintah Kota Palembang;
5. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk patuh terhadap putusan ini;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupunkasasi;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau

Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas surat gugatan dari Para Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat III telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Halaman 30 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Sebelum memasuki jawaban materi Pokok perkara, terlebih dahulu Tergugat I menyampaikan Eksepsi dengan alasan-alasan sebagai berikut :

A. GUGATAN PARA PENGGUGAT SAMA DENGAN PERKARA YANG SEDANG DIPERIKSA PADA TINGKAT KASASI MAHKAMAH AGUNG (*EXCEPTIO LITIS PENDENTIS / EKSEPSI SUB – JUDICE*).

1. Bahwa Gugatan Perdata Nomor : 18/Pdt.G/2019/PN.PLG tertanggal 23 Januari 2019 yang diajukan Para Penggugat **TIDAK DAPAT DIPERKARAKAN KARENA MASALAH YANG DIGUGAT MASIH TERGANTUNG (*aanhangig*) ATAU MASIH BERLANGSUNG ATAU SEDANG BERJALAN PEMERIKSAANNYA PADA TINGKAT KASASI MAHKAMAH AGUNG (*Under Judicial Consideration*);**
2. Bahwa Para Penggugat telah mengajukan Gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat I dengan register Perkara Nomor : 18/Pdt.G/2019/PN.PLG tertanggal 23 Januari 2019 di Pengadilan Negeri Palembang Kelas IA Khusus;
3. Bahwa materi pokok dari gugatan Perkara Nomor : 18/Pdt.G/2019/PN.PLG yang diajukan Para Penggugat adalah mengenai **SENKETA KEPEMILIKAN ATAS SATUAN RUMAH SUSUN PASAR 16 ILIR PALEMBANG;**
4. Bahwa sebelum Para Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat I, **PARA PEMILIK SATUAN ATAS RUMAH SUSUN LAINNYA (PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN SELAIN PARA PENGGUGAT) DI PASAR 16 ILIR PALEMBANG** telah terlebih dahulu mengajukan Gugatan sengketa kepemilikan atas Satuan Rumah Susun dengan register perkara Nomor : 129/Pdt.G/2017/PN.PLG tertanggal 19 Juli 2017 *jo* 126/Pdt.G/2017/PN.PLG tertanggal 17 Juli 2017;
5. Bahwa **SENKETA YANG DIGUGAT PARA PENGGUGAT DALAM PERKARA PERDATA NO : 18/PDT.G/2019/PN.PLG, SAMA DENGAN PERKARA NO : 129/PDT.G/2017/PN.PLG JO PERKARA NO : 126/PDT.G/2017/PN.PLG;**
6. Bahwa persamaan sengketa yang digugat dalam perkara Nomor : 18/Pdt.G/2019/PN.PLG tertanggal 23 Januari 2019 dengan perkara Nomor : 129/Pdt.G/2017/PN.PLG tertanggal 19 Juli 2017 *jo* 126/Pdt.G/2017/PN.PLG tertanggal 17 Juli 2017, dapat dilihat



dari pokok materi/isi Gugatan sebagaimana yang akan kami uraikan di bawah ini :

a. SUBJEK HUKUM.

- PERKARANO : 18/PDT.G/2019/PN.PLG

Para Penggugat :

Mahyudin Ilyas, S.E., M.M. Dkk adalah pemilik yang sah atas petak-petak satuan rumah susun yang merupakan bangunan komersil tempat usaha berdagang dalam suatu gedung yang dikenal dengan sebutan Pasar 16 Ilir Palembang; (*vide angka 1 posita gugatan*);

Tergugat:

Pemerintah Kota Palembang sebagai Tergugat I;
PT. Prabu Makmur sebagai Tergugat II;
Kantor Pertanahan Kota Palembang sebagai Tergugat III;

- PERKARA NO : 129/PDT.G/2017/PN.PLG;

Penggugat :

Djifrianto adalah pemilik yang sah atas petak satuan rumah susun yang merupakan bangunan komersil tempat usaha berdagang dalam suatu gedung yang dikenal dengan sebutan Pasar 16 Ilir Palembang; (*vide angka 1 posita gugatan*);

Tergugat:

Pemerintah Kota Palembang sebagai Tergugat I;
PT. Prabu Makmur sebagai Tergugat II;
Rajuniawati sebagai Tergugat III;
PD. Pasar Palembang Jaya sebagai Tergugat IV;
PT. Gandha Tahta Prima sebagai Tergugat V;
Kantor Pertanahan Kota Palembang sebagai Tergugat VI;

- PERKARA NO : 126/PDT.G/2017/PN.PLG;

Para Penggugat :

Desrial, B.A.E. Dkk adalah pemilik yang sah atas petak-petak satuan rumah susun yang merupakan bangunan komersil tempat usaha berdagang dalam suatu gedung yang dikenal dengan sebutan Pasar 16 Ilir Palembang; (*vide angka 1 posita gugatan*);

Tergugat:

Pemerintah Kota Palembang sebagai Tergugat I;

Halaman 32 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Prabu Makmur sebagai Tergugat II;

PD. Pasar Palembang Jaya sebagai Tergugat III;

Kantor Pertanahan Kota Palembang sebagai Tergugat IV;

b. OBJEK SENGKETA.

- PERKARANO : 18/ PDT.G/2019/PN.PLG;

Sengketa Kepemilikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun pada Pasar 16 Ilir Palembang;

- PERKARA NO : 129/PDT.G/2017/PN.PLG

Sengketa Kepemilikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun pada Pasar 16 Ilir Palembang;

- PERKARA NO : 126/PDT.G/2017/PN.PLG

Sengketa Kepemilikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun pada Pasar 16 Ilir Palembang;

c. POSITA DAN PETITUM.

- PERKARANO : 18/ PDT.G/2019/PN.PLG

Posita :

Bahwa Para Penggugat adalah selaku Pemilik yang sah atas petak-petak satuan rumah susun yang merupakan bangunan komersil tempat usaha berdagang dalam suatu gedung yang dikenal dengan sebutan Pasar 16 Ilir Palembang. (*vide angka 1 posita gugatan*);

Petitum :

Menyatakan Para Penggugat adalah Pemilik yang sah atas petak-petak satuan rumah susun yang merupakan bangunan komersil tempat usaha berdagang dalam suatu gedung yang dikenal dengan sebutan Pasar 16 Ilir Palembang,,,dst. (*vide angka 2 petitum*);

- PERKARA NO : 129/PDT.G/2017/PN.PLG

Posita:

Bahwa Penggugat adalah Pemilik sebuah petak yang merupakan bangunan komersil pada lantai *Ground Floor* atau Basement No. 136 dengan luas /type : 6, 19 m² dalam suatu gedung yang dikenal setempat dengan sebutan Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir Palembang yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan Tergugat I,,,dst. (*vide angka 1 posita gugatan*);

Petitum:

Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebuah petak yang merupakan bangunan komersil pada lantai *Ground Floor* atau

Halaman 33 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG

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)



Basement No. 136 dengan luas /type : 6, 19 m² dalam suatu gedung yang dikenal setempat dengan sebutan Rumah Susun Kawasan Pasar 16 Ilir Palembang,,dst. (*vide angka 2 petitum*);

- **PERKARA NO : 126/PDT.G/2017/PN.PLG**

Posita :

Bahwa Para Penggugat adalah selaku Pemilik atas petak-petak yang merupakan bangunan komersil dalam suatu gedung yang dikenal dengan sebutan Rumah Susun Pasar 16 Ilir Palembang yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan Tergugat I,,dst. (*vide angka 1 posita gugatan*);

Petitum:

Menyatakan Para Penggugat adalah selaku Pemilik atas petak-petak yang merupakan bangunan komersil dalam suatu gedung yang dikenal dengan sebutan Rumah Susun Pasar 16 Ilir Palembang yang terletak di Kelurahan Pasar 16 Ilir Kecamatan Ilir Timur I Palembang,,dst. (*vide angka 2 Petitum gugatan*);

7. Bahwa Gugatan perkara perdata No : 129/Pdt.G/2017/PN.PLG tertanggal 19 Juli 2017 *jo* 126/Pdt.G/2017/PN.PLG tertanggal 17 Juli 2017 **TELAH DIPUTUS PENGADILAN NEGERI PALEMBANG KELAS IA KHUSUS DENGAN AMAR PUTUSAN MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT/PARA PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA DANHINGGA SAAT INIMASIH DALAM PEMERIKSAAN PADA TINGKAT KASASI MAHKAMAH AGUNG SEHINGGA BELUM BERKEKUATAN HUKUM TETAP;**

8. Bahwa menurut **M. Yahya Harahap, S.H.**,di dalam bukunya yang berjudul, "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, halaman 461,*" menyatakan sebagai berikut:

"Sengketa yang digugat Para Penggugat, sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan.Disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (aanhanging) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di Pengadilan (under judicial consideration). Misalnya sengketa yang digugat sama dengan perkara yang sedang diproses dalam lingkungan peradilan lain. Umpamanya A menggugat B atas sebidang tanah, PN mengabulkan gugatan.Lantas B mengajukan banding.Bersamaan dengan itu B juga mengajukan gugatan kepada PTUN. Dalam kasus tersebut, A dapat

Halaman 34 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



mengajukan exceptio litis pendentis di PTUN yang menyatakan gugatan B sama dengan perkara yang sedang berjalan proses pemeriksaannya di Pengadilan banding lingkungan peradilan umum”;

9. Bahwa mengenai penerapan Eksepsi *Litis Pendentis* (*Eksepsi Sub - Judice*) iniditemukan dalam beberapa Putusan Pengadilan sebagaimana berikut ini:
 - a. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 28/Pdt.G/PN.DPS tertanggal 20 Maret 2013;
 - b. Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor : 73/Pdt.G/PN.KDR tertanggal 1 Maret 2016;
 - c. Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor : 100/Pdt.G/PN.BLT tertanggal 30 Maret 2010;
10. Bahwa selain itu, Para Pemilik Satuan Atas Rumah Susun lainnya(Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun)di Pasar 16 Ilir Palembangjuga telah mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Palembang Kelas IA Khusus dengan register perkara No : 45/Pdt.G/2019/PN.PLG tertanggal 27 Februari 2019 joNo : 75/Pdt.G/2019/PN.PLG tertanggal 04 April 2019;
11. Bahwa guna menghindari adanya putusan yang tumpang tindih dan saling bertentangan dikemudian hari, maka sudah seharusnya Para Penggugat menunggu dulu perkara-perkara No : 129/PDT.G/2017/PN.PLG jo No : 126/PDT.G/2017/PN.PLG **TERSEBUT BERKEKUATAN HUKUM TETAP ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENUNGGU HASIL PEMERIKSAAN PADA TINGKAT KASASI MAHKAMAH AGUNG;**
12. Bahwa dengan demikian berdasarkan dalil-dalil uraian tersebut di atas, **SUDAH SANGAT JELAS DAN TERANG GUGATAN PARA PENGGUGAT DALAM PERKARA NO : 18/ PDT.G/2019/PN.PLG, SAMA DENGAN PERKARA NO : 129/PDT.G/2017/PN.PLG JONO : 126/PDT.G/2017/PN.PLG** sehingga Gugatan Perdata Nomor : 18/Pdt.G/2019/PN.PLG tertanggal 23 Januari 2019 yang diajukan Para Penggugat **TIDAK DAPAT DIPERKARAKAN KARENA MASALAH YANG DIGUGAT MASIH TERGANTUNG (aanhangig) ATAU MASIH BERLANGSUNG ATAU SEDANG BERJALAN PEMERIKSAANNYA PADA TINGKAT KASASI MAHKAMAH AGUNG (Under Judicial Consideration);**
13. Bahwa oleh karena Gugatan Perdata Nomor : 18/Pdt.G/2019/PN.PLG tertanggal 23 Januari 2019 yang diajukan Para Penggugat sama

Halaman 35 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



dengan Gugatan Perdata Nomor : 129/Pdt.G/2017/PN.PLG jo
Gugatan Perdata Nomor : 126/Pdt.G/2017/PN.PLG yang pemeriksaannya sedang berlangsung pada Tingkat Kasasi Mahkamah Agung (*Litis Pendentis*), maka kami minta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

B. GUGATAN PARA PENGGUGAT *TERROR IN PERSONA*.

PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK DAN KAPASITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN WANPRESTASI (*DISKUALIFIKASI IN PERSONA*);

1. Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan Gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat I dalam perkara *a quo* (*diskualifikasi in person*);
2. Bahwa di dalam gugatannya, Para Penggugat menyatakan pada pokoknya sebagai berikut, (*vide angka 10 Posita gugatan halaman 24*);

"Bahwa Tergugat I yang tidak melakukan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut, maka Tergugat I telah tidak melaksanakan ketentuan dalam Pasal 8 pada Surat Perjanjian No. 01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang, sehingga tidak sesuai dengan ketentuan dalam angka 8 pada Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 511.2-040 tanggal 26 Januari 1995 Tentang Pengesahan Keputusan Walikota Kepala Daerah Tingkat II Palembang Nomor 05/SK/PASAR/1995 Tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang, serta tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 25, Pasal 34, dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, maka Perbuatan Tergugat I tersebut adalah merupakan Perbuatan Wanprestasi";

3. Bahwa selanjutnya di dalam petitumnya, Para Penggugat juga menyatakan (*vide angka 3 dan 4 Petitum gugatan*);

Petitum angka 3

Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi;

Petitum angka 4

Halaman 36 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Menghukum Tergugat I untuk memperpanjang atau memperbaharui Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Tergugat I tempat berdirinya petak-petak satuan rumah susun hak milik Para Penggugat tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan peraturan Pemerintah Kota Palembang;

4. Bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan **TERGUGAT I TELAH MELAKUKAN PERBUATAN WANPRESTASI ADALAH DALIL YANG KELIRU DAN TERLALU MENGADA-ADA;**
5. Bahwa Prof. Subekti di dalam bukunya yang berjudul, **“*Hukum Perikatan, Penerbit PT. Intermasa, Cetakan XIV, Jakarta Indonesia, 1992*”**, menyatakan sebagai berikut:
“Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan “wanprestasi”. Ia alpa atau “lalai” atau ingkar janji. Atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk (bandingkan dengan : wanbeheer yang berarti pengurusan buruk, wandaad perbuatan buruk)”;
6. Bahwa berdasarkan Pendapat ahli hukum Prof. Subekti tersebut di atas, maka dapatlah disimpulkan **SESEORANG DIKATAKAN WANPRESTASI APABILA IA TIDAK MELAKUKAN APA YANG DIJANJIKANNYA, ATAU INGKAR JANJI ATAU JUGA IA MELANGGAR PERJANJIAN;**
7. **BAHWA TERGUGAT I TIDAK PERNAH MEMBUAT PERJANJIAN DENGAN PARA PENGGUGAT;**
8. Bahwa Surat Perjanjian No. 01/SPJ/1995 tertanggal 3 Januari 1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang **DIBUAT DAN DITANDATANGANI OLEH TERGUGAT I DENGAN TERGUGAT II;**
9. Bahwa di dalam perjanjian tersebut, Tergugat I selaku Pihak Pertama menyerahkan tanah Hak Pengelolaan kepada Tergugat II selaku Pihak Kedua dengan status Hak Guna Bangunan;
10. Bahwa bagaimana mungkin Para Penggugat bisa menuntut pelaksanaan isi dari Perjanjian No. 01/SPJ/1995 tertanggal 3 Januari 1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II

Halaman 37 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Palembang, sedangkan Para Penggugat **BUKANLAH PIHAK DALAM PERJANJIAN No. 01/SPJ/1995 tanggal 03 Januari 1995;**

11. Bahwa berdasarkan yurisprudensi **Mahkamah Agung RI No. 1270K /Pdt/1991 tanggal 30 November 1993**, dinyatakan sebagai berikut:

"Suatu perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara hanya mengikat kepada mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, Gugatan yang menarik Tergugat I dan II yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah Gugatan yang keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

12. Bahwa dengan demikian berdasarkan dalil-dalil yang telah kami uraikan di atas, maka sudah sangat jelas dan terang Para Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan Gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat I karena Para Penggugat **BUKANLAH PIHAK DALAM PERJANJIAN No. 01/SPJ/1995 tanggal 03 Januari 1995;**

13. Bahwa akibat hukum dari gugatan yang diajukan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan dapat ditemukan di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 442k/Sip/1973 Tanggal 08 Oktober 1973, yang menyatakan sebagai berikut;

"Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

14. Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan (*diskualifikasi in person*), maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

GUGATAN PARA PENGGUGAT SALAH PIHAK(GEMIS AAN HOEDANIGHEID)

15. Bahwa Para Penggugat telah keliru menarik Pemerintah Kota Palembang sebagai Tergugat I karena antara Para Penggugat dengan Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum;

16. Bahwa Tergugat I selaku Pemegang Hak Pengelolaan memberikan Hak Guna Bangunan(HGB) di atas tanah Hak Pengelolaan kepada Tergugat II sebagaimana tercantum di dalam Surat Perjanjian Nomor 01/SPJ/1995 tertanggal 3 Januari 1995;

Halaman 38 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



17. Bahwa selanjutnya Tergugat II selaku pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) mengalihkan haknya kepada Pihak Ketiga yakni Para Penggugat;
18. Bahwa dengan demikian, dapat ditarik kesimpulan Tergugat I dan Tergugat II memiliki hubungan hukum terkait dengan pemberian Hak Guna Bangunan(HGB), sedangkan Tergugat II mempunyai hubungan hukum dengan Para Penggugat terkait dengan jual beli satuan rumah susun;
19. Bahwa berdasarkan dalil-dalil uraian tersebut di atas, sudah sangat jelas dan terang antara Tergugat I dengan Para Penggugat tidak memiliki hubungan hukum;
20. Bahwa berdasarkan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971, dinyatakan sebagai berikut:
"Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum";
21. Bahwa oleh karena Gugatan Para Penggugat Salah Pihak(*Gemis Aanhoeda Nigheid*), maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima(*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

22. Bahwa gugatan wanprestasi yang diajukan Para Penggugat Nomor : 18/Pdt.G/2019/PN.PLG tertanggal 23 Januari 2019 Kurang Pihak(*Plurium Litis Consortium*);
23. Bahwa Tergugat I telah menyerahkan urusan Pengelolaan Pasar di wilayah Kota Palembang kepada Perusahaan Daerah Pasar Palembang Jaya (PD. Pasar Palembang Jaya) yang bertindak sebagai pengelola Pasar berdasarkan Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 6 Tahun 2005 Tentang Pembentukan Perusahaan Daerah Pasar Palembang Jaya;
24. Bahwa oleh karena Usaha Pengelolaan Pasar di Wilayah Kota Palembang merupakan Kewenangan PD. Pasar Palembang Jaya, maka sudah seharusnya PD. Pasar Palembang Jaya ditarik atau didudukan sebagai Pihak Tergugat atau setidaknya-tidaknya sebagai Turut Tergugat dalam perkara *a quo*;

Halaman 39 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



25. Bahwa selain itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kota Palembang yang menerbitkan Akta Jual Beli Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Para Penggugat juga ditarik sebagai Tergugat atau setidak-tidaknya dijadikan Turut Tergugat;
26. Bahwa berdasarkan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1642K/Pdt/2005, dinyatakan sebagai berikut:
"dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap";
27. Bahwa dengan tidak ditariknya PD. Pasar Palembang Jaya dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kota Palembang yang menerbitkan Akta Jual Beli antara Para Penggugat dengan Tergugat II sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, maka Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat Kurang Pihak;
28. Bahwa oleh karena Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

C. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBELS).

1. Bahwa gugatan wanprestasi dalam Perkara Perdata Nomor : 18/Pdt.G/2019/PN.PLG tertanggal 23 Januari 2019 yang diajukan oleh Para Penggugat adalah Kabur (*Obscuur Libels*);
2. Bahwa di dalam buku HUKUM ACARA PERDATA oleh M.Yahya Harahap, terbitan Sinar Grafika, pada halaman 448 s.d. 456, disebutkan setidaknya ada 4 (empat) bentuk eksepsi Gugatan Kabur, antara lain :
 1. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan ;
 2. Tidak jelasnya objek sengketa ;
 3. Petitum gugat tidak jelas ;
 4. Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.
3. Bahwa kekaburan dan ketidakcermatan dari gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dapat dilihat sebagaimana yang akan kami uraikan berikut ini :

Halaman 40 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



TIDAK JELASNYA DASAR HUKUM DALIL GUGATAN

1. Bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat pada tanggal 23 Januari 2019 Nomor : 18/Pdt.G/2019/PN.PLG tidak memiliki dasar hukum dalil gugatan yang jelas;
2. Bahwa dasar hukum dalil gugatan Para Penggugat tidak jelas, apakah Para Penggugat sebagai Pemilik Satuan Rumah susun? Apakah Para Penggugat sebagai Pihak dalam Perjanjian No. 01/SPJ/1995 tertanggal 3 Januari 1995? Apakah Para Penggugat sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan?;
3. Bahwa oleh karena dasar hukum dalil gugatan tidak jelas, maka kami meminta kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

TIDAK JELASNYA OBJEK SENGKETA

1. Bahwa Para Penggugat telah mengajukan Gugatan Wanprestasi Nomor : 18/Pdt.G/2019/PN.PLG tanggal 23 Januari 2019 terhadap Tergugat I;
2. Bahwa Objek Sengketa dalam Gugatan Wanprestasi yang diajukan Para Penggugat dalam perkara Nomor : 18/ Pdt.G / 2019/PN.PLG tanggal 23 Januari 2019 **TIDAK JELAS, BAHKAN TIDAK ADA OBJEK SENGKETA;**
3. **BAHWA TERGUGAT I TIDAK PERNAH MEMBUAT PERJANJIAN DENGAN PARA PENGGUGAT;**
4. Bahwa Surat Perjanjian No. 01/SPJ/1995 tertanggal 3 Januari 1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang **DIBUAT DAN DITANDATANGANI OLEH TERGUGAT I DENGAN TERGUGAT II;**
5. Bahwa dengan demikian, mana mungkin ada Objek sengketa sedangkan Para Penggugat dengan Tergugat I **TIDAK PERNAH TERIKAT DALAM SUATU PERJANJIAN;**
6. Bahwa oleh karena tidak jelasnya dan atau tidak adanya Objek Sengketa, maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan

Halaman 41 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

PETITUM GUGAT TIDAK JELAS

1. Bahwa petitum Para Penggugat sebagaimana tercantum di dalam Gugatan Wanprestasi perkara Nomor : 18/Pdt.G/2019/PN.PLG tanggal 23 Januari 2019 **TIDAK JELAS**;

2. Bahwa di dalam petitum gugatannya, Para Penggugat menyatakan sebagai berikut,

Petitum angka 2

“Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas petak-petak satuan rumah susun yang merupakan bangunan komersil dalam suatu gedung tempat usaha berdagang yang dikenal dengan sebutan Pasar 16 Ilir Palembang,,dst “

Petitum angka 3

“Menyatakan Tergugat I telah melakukan Wan Prestasi”;

Petitum angka 4

“Menghukum Tergugat I untuk memperpanjang atau memperbaharui Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan Tergugat I tempat berdirinya petak-petak satuan rumah susun Hak Milik Para Penggugat tersebut sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan dari pemerintah Kota Palembang”;

Petitum angka 5

“Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk patuh terhadap putusan ini”;

3. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat I, namun di dalam petitumnya justru Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan Para Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas petak-petak satuan rumah susun sehingga membuat petitum Para Penggugat tidak jelas; (*vide petitum angka 2*);

4. Bahwa selain itu di dalam petitumnya, Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* Menghukum Tergugat I untuk memperpanjang atau



memperbaharui Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Tergugat I;

5. Bahwa kewenangan untuk melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan **BUKANLAH KEWENANGAN DARI TERGUGAT I MELAINKAN KEWENANGAN DARI TERGUGAT III**;
6. Bahwa kemudian mengenai Surat Perjanjian No. 01/SPJ/1995 tanggal 03 Januari 1995, Surat Perjanjian No. 01/SPJ/1995 tanggal 03 Januari 1995 merupakan perbuatan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II sehingga perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, yakni Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dimaksud di dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata. Sehingga Para Penggugat tidak dapat menuntut pelaksanaan perjanjian yang telah dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II karena tidak memiliki hubungan hukum;
7. Bahwa selanjutnya di dalam petitumnya, Para Penggugat juga meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa serta memutus perkara *a quo* "Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk patuh terhadap putusan ini"; (*vide petitum angka 5*);
8. Bahwa Tergugat II selaku pemegang Hak Guna Bangunan dan pihak yang melakukan perjanjian dengan Tergugat I, **seharusnya dituntut untuk memperjuangkan perpanjangan masa berlaku Hak Guna Bangunan oleh Para Penggugat, dan bukan hanya sekedar diminta untuk patuh terhadap putusan yang dijatuhkan**;
9. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian dalil-dalil tersebut di atas, sudah sangat jelas Petitum gugatan yang dibuat Para Penggugat tidak jelas dan terdapat kontradiksi antara posita dengan petitum, sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

MASALAH POSITA WANPRESTASI DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Halaman 43 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat Nomor : 18/Pdt.G/2019/PN.PLG tanggal 23 Januari 2019 tidak jelas mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau mengenai Gugatan Wanprestasi;
2. Bahwa di dalam posita gugatannya, Para Penggugat pada pokoknya menyatakan, "...setelah habis jangka waktu 20 (dua puluh) tahun atas Hak Guna Bangunan, maka tanah, bangunan, hotel serta fasilitas lainnya yang dikuasai pihak kedua langsung beralih dan menjadi milik dan dikuasai Pihak Pertama; adalah hanya dapat diberlakukan dan hanya dapat diterapkan kepada Tergugat II (PT. Prabu Makmur) dan tidak berlaku serta tidak dapat diterapkan kepada Para Penggugat karena petak-petak satuan rumah susun yang merupakan bangunan komersil yang telah dibeli dan telah menjadi Hak Milik Para Penggugat tersebut tidak dikuasai oleh Tergugat II atau di bawah penguasaan Tergugat II tetapi tetap dikuasai dan di bawah penguasaan Para Penggugat Sendiri"; (*vide Posita angka 4, angka 5, angka 6, dan angka 7 gugatan*)
3. Bahwa bila dicermati dari posita gugatan Para Penggugat tersebut di atas, maka yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo* adalah **mengenai sengketa kepemilikan atas Satuan Hak Milik Rumah Susun pada Pasar 16 Ilir Palembang**;
4. Bahwa permasalahan sengketa kepemilikan atas Satuan Hak Milik Rumah Susun pada Pasar 16 Ilir Palembang **MERUPAKAN RANAH PERBUATAN MELAWAN HUKUM, NAMUN PARA PENGGUGAT JSTRU MENGAJUKAN GUGATAN WANPRESTASI** dengan dalil Perbuatan Tergugat I yang tidak melakukan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan Perbuatan Wanprestasi; (*vide posita angka 10 gugatan*)
5. Bahwa Para Penggugat secara nyata telah menggabungkan dan mencampuradukkan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum;



6. Bahwa pencampuran dan penggabungan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat menyebabkan gugatan Para Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas;
7. Bahwa di dalam buku HUKUM ACARA PERDATA oleh M. Yahya Harahap, "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", terbitan Sinar Grafika, pada halaman 453 s.d. 456, disebutkan beberapa perbedaan prinsip antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi sebagaimana yang akan kami uraikan di bawah ini :

| Ditinjau Dari | Wanprestasi | PMH |
|-------------------------------|--|--|
| Sumber Hukum | Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUH Perdata timbul dari persetujuan (<i>agreement</i>). | PMH menurut Pasal 1365 KUH Perdata timbul akibat perbuatan orang. |
| Timbulnya Hak Menuntut | Hak menuntut ganti rugi dalam wanprestasi timbul dari Pasal 1243 KUH Perdata, yang pada prinsipnya membutuhkan pernyataan lalai (<i>somasi</i>). | Hak menuntut ganti rugi karena PMH tidak perlu <i>somasi</i> . Kapan saja terjadi PMH, pihak yang dirugikan langsung mendapat hak untuk menuntut ganti rugi. |
| Tuntutan Ganti Rugi | KUH Perdata telah mengatur tentang jangka waktu perhitungan ganti rugi yang dapat dituntut, serta jenis dan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut dalam wanprestasi. | KUH Perdata tidak mengatur bagaimana bentuk dan rincian ganti rugi. Dengan demikian, bisa digugat ganti rugi nyata dan kerugian immateriil. |

8. Bahwa dengan demikian berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, dapatlah ditarik suatu kesimpulan pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum ditinjau dari sumber, bentuk maupun wujudnya;



9. Bahwa oleh karena, wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum merupakan sesuatu yang berbeda maka tidak dapat dibenarkan mencampuradukkan gugatan wanprestasi dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan sebagaimana yang dilakukan oleh Para Penggugat;
 10. Bahwa berdasarkan yurisprudensi putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 *jo* Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 mengenai penggabungan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan, dimana di dalam pertimbangan putusan tersebut dinyatakan sebagai berikut, ***“Penggabungan demikian melanggar tata tertib beracara, atas alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri. Posita gugatan mendasarkan pada perjanjian, akan tetapi dalam petitum menuntut mengenai Perbuatan Melawan Hukum. Konstruksi gugatan seperti ini dinilai mengandung kontradiksi, dan gugatan dinyatakan obscur libel (tidak jelas);***
 11. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak jelas apakah mengenai Perbuatan Wanprestasi ataupun Perbuatan Melawan Hukum, maka kami mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah kami uraikan tersebut di atas, maka sangat jelas dan terang gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah Kabur (*Obscur Libels*) karena tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, tidak jelasnya objek sengketa, petitum gugat tidak jelas dan masalah posita wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;
 5. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat Kabur (*Obscur Libel*), maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- D. GUGATAN PARA PENGGUGAT DALUWARSA(TEMPORIS).**
1. Bahwa Gugatan Para Penggugat Daluwarsa (*Temporis*) karena permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan telah lewat waktu;

Halaman 46 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dinyatakan sebagai berikut,

Pasal 27 ayat (1)

*"Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya **diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya**"*

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dinyatakan sebagai berikut,

Pasal 35 ayat (1) huruf a

"Hak Guna Bangunan hapus karena :

***berakhirnya jangka waktu** sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;"*

4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Surat Perjanjian No. 01/SPJ/1995, dinyatakan sebagai berikut,

Pasal 2 ayat (2)

*"PIHAK PERTAMA dengan ini menyerahkan tanah Hak Pengelolaan (HPL) sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini untuk selanjutnya diserahkan kepada PIHAK KEDUA dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PIHAK KEDUA diatas tanah Hak Pengelola (HPL) PIHAK PERTAMA **selama jangka waktu 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Banguna (HGB).**"*

5. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun milik Para Penggugat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 641 milik Tergugat II **TERCANTUM DENGAN JELAS HAK GUNA BANGUNAN BERAKHIR PADA TANGGAL 02 JANUARI 2016;**

6. Bahwa dengan demikian secara hukum Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya **diajukan selambat-lambatnya pada tanggal 02 Januari 2014** sebagaimana dimaksud di dalam ketentuan Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor

Halaman 47 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;

7. Bahwa permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan yang diajukan di atas tanggal 02 Januari 2014 adalah cacat formil dan tidak dapat diterima karena telah lewat waktu;
8. Bahwa faktanya Hak Guna Bangunan Tergugat II telah berakhir sejak tanggal 2 Januari 2016 dan hingga saat ini **TIDAK ADA PERMOHONAN PERPANJANGAN ATAUPUN PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN TERSEBUT**;
9. Bahwa dengan demikian, Hak Guna Bangunan Tergugat II telah **HAPUS SECARA HUKUM KARENA TELAH BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA SEBAGAIMANA TERTUANG DALAM PERJANJIAN No. 01/SPJ/1995**;
10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1946 KUH Perdata, dinyatakan sebagai berikut,
Pasal 1946
“Lewat waktu ialah suatu sarana hukum untuk memperoleh sesuatu atau suatu alasan untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu dan dengan terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang.”
11. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul *“Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”*, terbitan Sinar Grafika, pada halaman 458 menyatakan sebagai berikut:
“Menurut Pasal 1946 KUH Perdata, daluwarsa atau lewat waktu (expiration) selain menjadi dasar hukum untuk memperoleh sesuatu, juga menjadi landasan hukum untuk membebaskan (release) seseorang dari suatu perikatan setelah lewat jangka waktu tertentu.”
12. Bahwa oleh karena Gugatan Para Penggugat Daluwarsa(Temporis), maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima(*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap dikemukakan pula dalam pokok perkara di bawah ini:

A. TERGUGAT I TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN WANPRESTASI.

Halaman 48 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya telah mendalilkan Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi; (*vide posita angka 10 gugatan*)
2. Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang keliru dan terlalu mengada-ada sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa serta memutus perkara *a quo*;
3. Bahwa Prof. Subekti di dalam bukunya yang berjudul, "**Hukum Perikatan, Penerbit PT. Intermasa, Cetakan XIV, Jakarta Indonesia, 1992**", menyatakan sebagai berikut,
"Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan "wanprestasi". Ia alpa atau "lalai" atau ingkar janji. Atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk (bandingkan dengan : wanbeheer yang berarti pengurusan buruk, wandaad perbuatan buruk)"
4. Bahwa berdasarkan Pendapat ahli hukum Prof. Subekti tersebut di atas, maka dapatlah disimpulkan **SESEORANG DIKATAKAN WANPRESTASI APABILA IA TIDAK MELAKUKAN APA YANG DIJANJIKANNYA, ATAU INKAR JANJI ATAU JUGA IA MELANGGAR PERJANJIAN;**
5. **BAHWA TERGUGAT I TIDAK PERNAH MEMBUAT PERJANJIAN DENGAN PARA PENGGUGAT;**
6. Bahwa Surat Perjanjian No. 01/SPJ/1995 tertanggal 3 Januari 1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang **DIBUAT DAN DITANDATANGANI OLEH TERGUGAT I DAN TERGUGAT II;**
7. Bahwa di dalam perjanjian tersebut, Tergugat I selaku Pihak Pertama menyerahkan tanah Hak Pengelolaan kepada Tergugat II selaku Pihak Kedua dengan status Hak Guna Bangunan;
8. Bahwa bagaimana mungkin Tergugat I dapat dikatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Para Penggugat atas Perjanjian No. 01/SPJ/1995 tertanggal 3 Januari 1995 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang, sedangkan Para

Halaman 49 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Penggugat **BUKANLAH PIHAK DALAM PERJANJIAN No. 01/SPJ/1995 tanggal 03 Januari 1995;**

9. Bahwa dengan demikian berdasarkan dalil-dalil yang telah kami uraikan di atas, maka sudah sangat jelas dan terang Tergugat I tidak melakukan perbuatan wanprestasi;

10. Bahwa oleh karena, Tergugat I tidak melakukan perbuatan wanprestasi, maka sudah sepatutnya Gugatan Para Penggugat untuk ditolak;

B. TERGUGAT I TELAH MELAKSANAKAN PERJANJIAN NOMOR 01/SPJ/1995 TERTANGGAL 3 JANUARI 1995 DENGAN ITIKAD BAIK SERTA SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANGAN-UNDANGAN YANG BERLAKU;

1. Bahwa Tergugat I sebagai Pemegang Hak Pengelolaan (HPL) telah membuat perjanjian dengan Tergugat II selaku Pemegang Hak Guna Bangunan dengan Surat Perjanjian Nomor 01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 1995;

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Surat Perjanjian No. 01/SPJ/1995, dinyatakan sebagai berikut,

Pasal 2 ayat (2)

“PIHAK PERTAMA dengan ini menyerahkan tanah Hak Pengelolaan (HPL) sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini untuk selanjutnya diserahkan kepada PIHAK KEDUA dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PIHAK KEDUA diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL) PIHAK PERTAMA selama jangka waktu 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB).”

3. Bahwa selanjutnya atas perolehan Hak tersebut, maka Tergugat II mendaftarkan Haknya ke Kantor Agraria dan Tata Ruang di Kantor Pertanahan Kota Palembang (Tergugat III) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 641;

4. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 641 Gambar Situasi No. 4204/1995 tertanggal 6 Nopember 1995 atas nama Tergugat II serta Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Para Penggugat tercantum dengan jelas Hak Guna Bangunan Tergugat II berakhir pada tanggal 2 Januari 2016;



5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dinyatakan sebagai berikut,

Pasal 35 ayat (1) huruf a

“Hak Guna Bangunan hapus karena :

berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;”

6. Bahwa dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, maka **SUDAH SANGAT JELAS DAN TERANG HAK GUNA BANGUNAN TERGUGAT II SECARA HUKUM HAPUS KARENA BERAKHIRNYA JANGKA WAKTU SEBAGAIMANA DITETAPKAN DALAM PERJANJIAN NOMOR 01/SPJ/1995 TANGGAL 3 JANUARI 1995YAITU SEJAK TANGGAL 2 JANUARI 2016;**

7. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dinyatakan sebagai berikut,

Pasal 38

“Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana dimaksud Pasal 35, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.”

8. Bahwa kemudian di dalam penjelasan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dinyatakan sebagai berikut,

Penjelasan Pasal 38

“Penyelesaian penguasaan bekas Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan atas tanah Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus dilaksanakan sesuai perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan antara pemegang Hak Pengelolaan dan pemegang Hak Guna Bangunan atau perjanjian



pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Milik dan pemegang Hak Guna Bangunan.”

9. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tersebut di atas, **SUDAH SANGAT JELAS DAN TERANG DINYATAKAN MENGENAI PENYELESAIAN PENGUASAAN BEKAS HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN HAPUS DILAKSANAKAN SESUAI PERJANJIAN PENGGUNAAN TANAH HAK PENGELOLAAN ANTARA PEMEGANG HAK PENGELOLAAN DAN PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN;**
10. Bahwa di dalam ketentuan Pasal 7 ayat (2) dan Surat Perjanjian No. 01/SPJ/1995 tanggal 03 Januari 1995, dinyatakan sebagai berikut,
Pasal 7 ayat(2)
“Setelah habis jangka waktu 20 (dua puluh) tahun atas Hak Guna Bangunan(HGB), maka tanah, bangunan, Hotel serta fasilitas lainnya yang dikuasai PIHAK KEDUA langsung beralih dan menjadi milik dan dikuasai PIHAK PERTAMA tanpa adanya proses tertentu maupun persyaratan lain yang menjadi beban PIHAK PERTAMA”
11. Bahwa selanjutnya di dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 511.2-040, dalam konsiderans Mengingat, Memutuskan, Menetapkan Bagian Pertama Angka 7 dinyatakan sebagai berikut,
Angka 7
“setelah berakhirnya masa kerjasama seluruh asset berupa tanah dan bangunan serta sarana penunjangnya di kompleks Pasar 16 Ilir Palembang menjadi milik Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang”
12. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 beserta penjelasannya dan ketentuan Pasal 7 ayat (2) Surat Perjanjian No. 01/SPJ/1995 tanggal 03 Januari 1995 serta Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 511.2-040, dalam konsiderans Mengingat, Memutuskan, Menetapkan Bagian Pertama Angka 7, **SUDAH SANGAT JELAS DAN TERANG SELURUH ASSET BERUPA TANAH, BANGUNAN, HOTEL SERTA FASILITAS LAINNYA DI KOMPLEK PASAR 16ILIR PALEMBANG MENJADI**



**MILIK PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II
PALEMBANG;**

13. Bahwa peralihan seluruh asset berupa tanah, bangunan, hotel, serta fasilitas lainnya di kompleks Pasar 16 Ilir Palembang menjadi milik Tergugat I merupakan konsekuensi hukum dari Surat Perjanjian No. 01/SPJ/1995 tanggal 03 Januari 1995 yang dibuat Tergugat I dengan Tergugat II serta selaras dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 511.2-040 dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996;
14. Bahwa Surat Perjanjian Nomor 01/SPJ/1995 tertanggal 3 Januari 1995 yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II merupakan undang-undang bagi kedua belah pihak dan berlaku serta mengikat bagi pihak yang membuatnya sebagaimana dimaksud di dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata;
15. Bahwa selain itu, Para Penggugat **BUKANLAH PIHAK DALAM PERJANJIAN No. 01/SPJ/1995 tanggal 03 Januari 1995 dan PARA PENGGUGAT JUGA BUKAN SEBAGAI SUBJEK HUKUM PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN;**
16. Bahwa dengan demikian berdasarkan dalil-dalil uraian tersebut di atas, terbukti **TERGUGAT I TELAH MELAKSANAKAN PERJANJIAN NOMOR 01/SPJ/1995 TERTANGGAL 3 JANUARI 1995 DENGAN ITIKAD BAIK SERTA SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANGAN-UNDANGAN YANG BERLAKU**, sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat;

C. HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN YANG BERDIRI DI ATAS HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN MILIK PARA PENGGUGAT HAPUS DEMI HUKUM.

1. Bahwa di dalam posita gugatannya pada angka 1, Para Penggugat menyatakan sebagai berikut,

"Bahwa Para Penggugat adalah selaku Pemilik yang sah atas petak-petak satuan rumah susun yang merupakan bangunan komersil tempat usaha berdagang dalam suatu gedung yang dikenal dengan sebutan Pasar 16 Ilir Palembang, yang berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan Tergugat I dengan Hak Guna Bangunan (HGB) No.B.641/16 Ilir yang berakhir tanggal 02 Januari 2016,,dst"

Halaman 53 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



2. Bahwa berdasarkan posita angka 1 tersebut di atas, **PARA PENGGUGAT TELAH MENAKUI DAN MENGETAHUI** bahwa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun **MILIK PARA PENGGUGAT BERDIRI DI ATAS HAK GUNA BANGUNAN TERGUGAT II DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN TERGUGAT I dan HAK GUNA BANGUNAN TERSEBUT BERAKHIR PADA 2 JANUARI 2016;**
3. Bahwa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Para Penggugat berdiri **DI ATAS HAK GUNA BANGUNAN TERGUGAT II DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN TERGUGAT I;**
4. Bahwa **HAK GUNA BANGUNAN TERGUGAT II SECARA HUKUM HAPUS KARENA BERAKHIRNYA JANGKA WAKTU SEBAGAIMANA DITETAPKAN DALAM PERJANJIAN NOMOR 01/SPJ/1995 TANGGAL 3 JANUARI 1995 YAITU SEJAK TANGGAL 2 JANUARI 2016;**
5. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 641 Gambar Situasi No. 4204/1995 tertanggal 6 Nopember 1995 atas nama Tergugat II serta Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Para Penggugat tercantum dengan jelas Hak Guna Bangunan Tergugat II berakhir pada tanggal 2 Januari 2016;
6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 50 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun, dinyatakan sebagai berikut,
Pasal 50 huruf a
*"Hak milik atas satuan rumah susun hapus karena:
hak atas tanahnya hapus menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;"*
7. Bahwa dengan demikian, **secara hukum Hak milik atas satuan rumah susun milik Para Penggugat hapus karena hak guna bangunan Tergugat II hapus** menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud di dalam ketentuan Pasal 50 huruf a PP No. 4 Tahun 1988;
8. Bahwa oleh karena Hak milik atas satuan rumah susun milik Para Penggugat Telah Hapus, maka sudah sepatutnya Gugatan Para Penggugat untuk ditolak;



D. SETELAH HAK GUNA BANGUNAN HAPUS, TANAH DAN BANGUNAN BESERTA FASILITAS LAINNYA MENJADI MILIK TERGUGAT I.

1. Bahwa Tergugat I selaku Pemegang Hak Pengelolaan mengadakan kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha dengan Tergugat II;
2. Bahwa setelah kedua belah pihak sepakat, Tergugat I dan Tergugat II membuat perjanjian dengan Nomor 01/SPJ/1995 tertanggal 3 Januari 1995;
3. Bahwa di dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Perjanjian Nomor 01/SPJ/1995, dinyatakan dengan jelas bahwa Tergugat I menyerahkan tanah Hak Pengelolaan kepada Tergugat II dengan status Hak Guna Bangunan;
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Perjanjian Nomor 01/SPJ/1995 tertanggal 3 Januari 1995 dinyatakan sebagai berikut,

Pasal 6

“Jangka waktu pemberian hak untuk memanfaatkan, mengelola ditentukan sampai berakhirnya masa berlakunya Hak Guna Bangunan(HGB)yang diberikan kepada Pihak Kedua yaitu selama 20 (dua puluh) tahun yang terhitung sejak diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bnagunan (HGB).”

5. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 641 Gambar Situasi No. 4204/1995 tertanggal 6 Nopember 1995 atas nama Tergugat II, tercantum dengan jelas Hak Guna Bangunan berakhir pada tanggal 2 Januari 2016;
6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 38 Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 beserta penjelasannya, dinyatakan sebagai berikut,

Pasal 38

“Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana dimaksud Pasal 35, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.”

Penjelasan Pasal 38

Halaman 55 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



“Penyelesaian penguasaan bekas Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan atas tanah Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus dilaksanakan sesuai perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan antara pemegang Hak Pengelolaan dan pemegang Hak Guna Bangunan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Milik dan pemegang Hak Guna Bangunan.”

7. Bahwa selanjutnya di dalam ketentuan Pasal 7 ayat (2) Perjanjian Nomor 01/SPJ/1995, juga dinyatakan sebagai berikut;

Pasal 7 ayat (2)

“Setelah habis jangka waktu 20 (dua puluh) tahun atas Hak Guna Bangunan (HGB), maka tanah, bangunan, hotel serta fasilitas lainnya yang dikuasai PIHAK KEDUA langsung beralih dan menjadi milik PIHAK PERTAMA tanpa adanya proses tertentu maupun persyaratan lain yang menjadi beban PIHAK PERTAMA;”

8. Bahwa di dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 511.2-040 Tentang Pengesahan Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Palembang Nomor 05/SK/PASAR/1995 Tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang pada bagian konsideran Memutuskan, Menetapkan Bagian Pertama Angka 7 dinyatakan sebagai berikut,

Angka 7

“Setelah berakhirnya masa kerjasama seluruh asset berupa tanah dan bangunan serta sarana penunjangnya di Komplek Pasar 16 Ilir Palembang menjadi milik Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang”

9. Bahwa dengan demikian, **secara hukum tanah dan bangunan serta fasilitas lainnya yang berada diatas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan beralih menjadi milik Tergugat I setelah jangka waktu Hak Guna Bangunan Tergugat II berakhir;**
10. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 38 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 joketentuan Pasal 7 ayat (2) Perjanjian Nomor 01/SPJ/1995 jo Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 511.2-040, **SUDAH SANGAT JELAS DAN TERANG DINYATAKAN APABILA HAK GUNA BANGUNAN HAPUS, MAKA TANAH DAN**

Halaman 56 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



BANGUNAN SERTA FASILITAS LAINNYA YANG BERADA DI ATAS HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN MENJADI MILIK TERGUGAT I;

11. Bahwa selanjutnya di dalam posita gugatannya pada angka 6 halaman 19 s.d. 20, Para Penggugat menggunakan ketentuan Pasal 50 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun;
12. Bahwa **penggunaan Pasal 50 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun TIDAK RELEVAN DIGUNAKAN UNTUK PERKARAaquo**karena Pasal tersebut menjelaskan mengenai Hak milik atas satuan rumah susun hapus karena terpenuhinya syarat batal, sedangkan dalam perkara ini adalah mengenai **HAK GUNA BANGUNAN TERGUGAT II HAPUS KARENA JANGKA WAKTUNYA TELAH BERAKHIR TANGGAL 2 JANUARI 2016**, sehingga ketentuan Pasal 50 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 paling tepat diterapkan dalam perkara *aquo*;
13. Bahwa Para Penggugat sudah mengetahui dan bahkan mengakui Hak milik satuan rumah susun milik Para Penggugat berada diatas Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan Tergugat I. Dengan demikian Para Penggugat SUDAH PAHAM BETUL HAK GUNA BANGUNAN TERGUGAT II berakhir pada tanggal 2 Januari 2016 sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 641 dan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Milik Para Penggugat;
14. Bahwa hingga saat ini, **TERGUGAT II SELAKU PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN DAN SEBAGAI PIHAK DALAM PERJANJIAN TIDAK PERNAH MENGAJUKAN KEBERATAN ATAUPUN GUGATAN;**
15. Bahwa perbuatan Tergugat II yang tidak mengajukan keberatan, gugatan atau perbuatan-perbuatan hukum lainnya terkait dengan perjanjian serta Hak Guna Bangunan **MEMBUKTIKAN TERGUGAT II TELAH DENGAN IKHLAS MENERIMA DAN MELEPASKAN HAK GUNA BANGUNAN NO. 641 DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN TERGUGAT I;**



16. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas permintaan Para Penggugat pada angka 12 halaman 25 Posita Gugatannya mengenai dapat dijalkannya putusan meskipun ada upaya hukum, karena permintaan tersebut haruslah merujuk pada SEMA No. 4 Tahun 2001 jo SEMA No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

17. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, permintaan putusan serta merta yang diajukan oleh Para Penggugat tidak didasarkan atas hukum dan bukti yang cukup, maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak permohonan tersebut;

E. PARA PENGGUGAT DIBERIKAN HAK PRIORITAS UNTUK MEPERPANJANG PEMAKAIAN SATUAN HAK MILIK ATAS RUMAH SUSUN DI PASAR 16 ILIR PALEMBANG DENGAN SISTEM SEWA SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM PERATURAN WALIKOTA NOMOR 38 TAHUN 2016.

1. Bahwa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun MILIK PARA PENGGUGAT YANG BERDIRI DI ATAS HAK GUNA BANGUNAN TERGUGAT II DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN TERGUGAT I TELAH BERAKHIR PADA TANGGAL 2 JANUARI 2016;

2. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 511.2-040, dalam konsiderans Mengingat, Memutuskan, Menetapkan Bagian Pertama Angka 8, dinyatakan sebagai berikut,

Angka 8

"PT. Prabu Makmur atau para pedagang dan pengelola Hotel diberikan prioritas memperpanjang pemakaian tempat usaha, sepanjang peruntukannya masih sesuai dengan RUTR Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang."

3. Bahwa meskipun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Milik Para Penggugat dan Hak Guna Bangunan Milik Tergugat II telah berakhir pada tanggal 2 Januari 2016, Tergugat I tetap memberikan prioritas bagi Para Pedagang (Para Penggugat) untuk memperpanjang pemakaian tempat usaha (petak-petak satuan rumah susun), sebagaimana amanah dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 511.2-040, dalam konsiderans Mengingat, Memutuskan, Menetapkan Bagian Pertama Angka 8;

Halaman 58 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



4. Bahwa Tergugat I tidak pernah berniat untuk menguasai dan melarang Para Pedagang (Para Penggugat) untuk memakai petak-petak satuan rumah susun Pasar 16 Ilir Palembang, namun mekanisme perpanjangan pemakaian tempat usaha (petak-petak satuan rumah susun) oleh Para Pedagang (Para Penggugat) diberlakukan dengan sistem sewa, sebagaimana dituangkan dalam Peraturan Walikota No. 38 Tahun 2016 Tentang Penetapan Tarif Jasa Pengelolaan Pasar;

III. PETITUM

Berdasarkan Jawaban Gugatan yang telah diuraikan di atas, kami mohon dengan hormat agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

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

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

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali yang telah diakui secara tegas dan bulat ;
2. Bahwa dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, pada pasal 26 ayat (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui jika memenuhi syarat: a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut, b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak, c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, ayat (2) tanah tersebut masih sesuai dengan RTRW yang bersangkutan, (3) HGB atas tanah Hak

Halaman 59 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang HGB setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Dalam pasal 27 ayat (1) Permohonan jangka waktu HGB ataupun pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhir jangka waktu HGB tersebut atau perpanjangannya. Jadi Kantor Pertanahan Kota Palembang sebagai petugas pencatat akan mencatat permohonan perpanjangan atau pembaharuan dari pemegang hak tersebut. **Jadi tidak ada kepentingan penggugat yang dirugikan oleh Tergugat III karena perpanjangan atau pembaharuan tersebut berdasarkan permohonan dari pemegang hak;**

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat III mohon hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi di masukkan sebagai bagian dari pokok perkara;
2. Bahwa dalam mengajukan gugatan Penggugat harus lebih cermat lagi, karena gugatan penggugat tidak ada kaitannya dengan Kantor Pertanahan Kota Palembang, karena gugatan Penggugat dalam hal ini hanya Perjanjian Kontrak Bagi Tempat usaha antara Tergugat I dan Tergugat II Berdasarkan Surat Perjanjian No.01/SPJ/1995 tanggal 3 Januari 1995 tentang Kontrak Bagi Usaha Dalam Rangka Pembangunan Pasar 16 Ilir Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang;
3. Bahwa dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, pada pasal 26 ayat (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui jika memenuhi syarat: a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut, b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak, c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, ayat (2) tanah tersebut masih sesuai dengan RTRW yang bersangkutan, (3) HGB atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang HGB setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Dalam pasal 27 ayat (1) Permohonan jangka waktu HGB atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhir jangka waktu HGB tersebut atau perpanjangannya. Jadi Kantor Pertanahan Kota Palembang sebagai petugas pencatat akan mencatat permohonan perpanjangan atau pembaharuan dari pemegang hak tersebut. Jadi tidak ada kepentingan

Halaman 60 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG

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 yang dirugikan oleh Tergugat III karena perpanjangan atau pembaharuan tersebut berdasarkan permohonan dari pemegang hak;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas dengan ini mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sesuai dengan ketentuan;

Dan atau majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 18/Pdt.G/2019/PN Plg tanggal 11 September 2019 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat tersebut tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp 5.391.000,00 (Lima juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Palembang tersebut kuasa hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 13 September 2019 sesuai dengan Akte Permohonan Banding Nomor 18/Pdt.G/2019/PN Plg. Jo. Banding Nomor 62/2019 serta permohonan banding tersebut telah pula diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding III semula Tergugat III masing-masing pada tanggal 17 September 2019, sedangkan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 23 September 2019 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, kuasa hukum Para Pembanding semula Para Penggugat melalui kuasanya H. Dindin Suudin,SH.MH., dkk. telah mengajukan memori banding pada tanggal 9 Oktober 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada **Halaman 61 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 9 Oktober 2019, dan salinan memori banding tersebut telah pula di beritahukan kepada Terbanding I, II, dan III semula Tergugat I, II, dan III masing-masing pada tanggal 10 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tanggal 28 Oktober 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 29 Oktober 2019, dan salinan kontra memori banding tersebut tidak diberitahukan kepada kuasa hukum Para Pembanding semula Para Penggugat dan Para Terbanding semula Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Palembang kepada kuasa hukum Para Pembanding semula Para Penggugat dan Para Terbanding semula Para Tergugat diberi kesempatan untuk mempelajari / memeriksa berkas perkara (Inzage) banding, untuk kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 18 Oktober 2019, sedangkan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat masing-masing pada tanggal 10 Oktober 2019 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, setelah diterimanya relaas pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Permohonan Banding dari kuasa hukum Para Pembanding semula Para Penggugat yang diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Para Pembanding semula Para Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang menangguhkan untuk mempertimbangan petitum angka ke-2, adalah merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak sempurna (onvoldoende gemotiveerd) karena dengan tidak dipertimbangkannya mengenai petitum angka ke 2 tersebut menimbulkan ketidak pastian hukum apakah petak satuan rumah susun Pasar 16 Ilir Palembang tersebut adalah benar milik Para Pembanding / Para Penggugat atau telah beralih menjadi hak milik Tergugat I / Terbanding I;
2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang pada halaman 80 pada alinea keempat, adalah merupakan pertimbangan **Halaman 62 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang tidak sempurna (*Onvoldoende gemotiveerd*), yang membingungkan dan menimbulkan ketidakjelasan yang berakibat adanya ketidakpastian hukum;

3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 78 alinea terakhir dan halaman 79, 80, 81 yang berkesimpulan dengan tidak diperpanjangnya masa berlakunya Hak Guna Bangunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka sesuai perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II, berakhirilah masa berlaku Hak Guna Bangunan dan kembali Hak Pengelolaan kepada Tergugat I, sedangkan Para Penggugat bukanlah pihak dalam perjanjian No. 01/Spj/1995 tanggal 03 Januari 1995, sehingga hal tersebut merupakan suatu Pertimbangan Hukum yang keliru atau tidak sempurna (*Onvoldoende gemotiveerd*),.

Menimbang, bahwa kontra memori banding Kuasa Hukum Terbanding I Semula Tergugat I tanggal 28 Oktober 2019 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa alasan-alasan keberatan yang diajukan oleh Para Pembanding di dalam Memori Bandingnya merupakan pengulangan fakta yang sudah dipertimbangkan secara cermat, tepat dan benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang Kelas IA Khusus.
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang Kelas IA Khusus telah memberikan Pertimbangan Hukum yang sempurna dalam memutus perkara *a quo*;
3. Bahwa Para Penggugat diberikan hak prioritas untuk memperpanjang pemakaian satuan hak milik atas rumah susun di Pasar 16 Ilir Palembang dengan sistem sewa sebagaimana tercantum dalam Peraturan Walikota Nomor 38 Tahun 2016;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan memori banding dari kuasa hukum Para Pembanding semula Para Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak perlu lagi mempertimbangkan karena apa yang dikemukakan Para Pembanding semula Para Penggugat dalam memori banding sudah dipertimbangkan dengan tepat dan benar sesuai dengan hukum yang berlaku dan juga sesuai dengan fakta dalam persidangan;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding tersebut diatas berkesimpulan alasan-alasan memori banding dari kuasa hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Halaman 63 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 18/Pdt.G/2019/PN Plg tanggal 11 September 2019, memori banding dari kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat dan kontra memori banding dari kuasa hukum Terbanding I semula Tergugat I ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lagi, maka Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 18/Pdt.G/2019/PN Plg tanggal 11 September 2019 tersebut dapat dipertahankan dalam tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Para Pembanding semula Para Penggugat tetap berada dipihak yang kalah, maka Para Pembanding semula Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar yang tersebut dalam amar putusan ini:

Mengingat pasal-pasal dari Rbg. dan undang-undang yang bersangkutan dengan perkara ini :

MENGADILI :

- Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 18/Pdt.G/2019/PN Plg tanggal 11 September 2019 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang pada hari Kamis tanggal 12 Desember 2019 oleh kami ROBERT SIAHAAN,S.H.,M.H.,sebagai Hakim Ketua Majelis, Dr.AHMAD YUNUS,S.H.,M.H.,dan TEGUH HARIANTO ,S.H.,MHum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata

Halaman 64 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 130/PEN/PDT/ 2019/PT PLG tanggal 11 November 2019 putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 19 Desember 2019 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketuatersebut, dengan dihadiri oleh Hakim Anggota serta dibantu LAILA JUMIYATI,S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Palembang tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara dan kuasa hukumnya;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA,

Dr.AHMAD YUNUS,S.H.,M.H.,

ROBERT SIAHAAN,S.H.,M.H.,

TEGUH HARIANTO ,S.H.,MHum.,

PANITERA PENGGANTI.

LAILA JUMIYATI,S.H.,M.H.,

Biaya – biaya

| | |
|--------------------------|---|
| Materai Putusan | Rp. 6.000,00 |
| Redaksi Putusan | Rp. 10.000,00 |
| Pemberkasan / Pengiriman | Rp. 134.000,00 |
| JUMLAH | Rp. <u>150.000,00</u> (seratus lima puluh ribu rupiah) |

Halaman 65 dari 66 halaman Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT PLG

