



PUTUSAN

Nomor 79 K/Pdt/2023

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

Ir. H. FRENCY AMIN, bertempat tinggal di Jalan Angkatan 45, Lorong Harapan, Nomor 2265, RT 041, RW 012, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

- 1. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT Cq. PERUM PERUMNAS KOTA PALEMBANG**, bertempat tinggal di Jalan Radial Simpang Empat Bukit Kecil, Nomor 26, Ilir, Kota Palembang;
- 2. Pimpinan PT BELINDO REALTY PUSAT**, bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Blok D7, Kemayoran, Jakarta Pusat, diwakili oleh Direktur, Ir. A.H. Marhendra;
- 3. Pimpinan PT BELINDO REALTY CABANG PALEMBANG**, berkedudukan di Jalan Perumnas Raya/sekarang Jalan Letnan Jenderal TNI DR. H. Ibnu Sutowo, Perumahan Springhill Ruko C1, Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Palembang, diwakili oleh *Project Manager*, Libertus Gemiyanto Tampubolon;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Teguh Senoaji, S.H., dan kawan, Para Advokat, pada Kantor Hukum Wijantono Senoaji & *Partners*, berkantor di 18 Parc Place SCBD, Kingsland Tower, Lantai 3, Jalan Jend. Sudirman, Kav. 52-53, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2020; Para Termohon Kasasi;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 79 K/Pdt/2023



D a n

KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG, bertempat tinggal di Jalan Kapten A. Rivai, Nomor 99, Kota Palembang, diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, Cecep Prayoga, S.E., dalam hal ini memberi kuasa kepada Ahmad Syahabuddin, S.H., M.Si., dan kawan-kawan, Para Pegawai Kantor Pertanahan Kota Palembang, berkantor di Jalan Kapten A. Rivai, Nomor 99, Kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2020;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Palembang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan tanah sengketa yang terletak dahulu di kenal dengan Desa Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar Kota Palembang, sekarang Kompleks Perumahan Springhill RT 12/RW 05, Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, Sumatera Selatan, seluas 2.400 m² (dua ribu empat ratus meter persegi), dengan batas-batas dahulu :

Sebelah utara : berbatasan dengan tanah Jansen Sirait ± 38 meter;

Sebelah timur : berbatasan dengan tanah H. Nyazi Jawiah ± 46 meter;

Sebelah selatan : berbatasan dengan tanah Komarudin Bin Masidin ± 58 meter;

Sebelah barat : berbatasan dengan tanah Efendi ± 50 meter/Jalan Jepang;

Batas-Batas sekarang :

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 79 K/Pdt/2023



- Sebelah utara : Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 01 Kelurahan Alang-Alang Lebar tanggal 27 Desember 1994, Gambar Situasi Nomor 4734/1994 tanggal 27 Desember 1994;
- Sebelah timur : Jalan Kompleks Perumahan Springhill;
- Sebelah selatan : Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 01 Kelurahan Alang-Alang Lebar tanggal 27 Desember 1994, Gambar Situasi Nomor 4734/1994 tanggal 27 Desember 1994;
- Sebelah barat : Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 01 Kelurahan Alang-Alang Lebar tanggal 27 Desember 1994, Gambar Situasi Nomor 4734/1994 tanggal 27 Desember 1994;

Adalah benar milik Penggugat;

3. Menyatakan sita jaminan atas tanah sengketa adalah sah dan berharga.
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang memasang tiang pemancang pembangunan diatas tanah sengketa tanpa seizin Penggugat sebagai pemilik tanah adalah perbuatan melawan hukum.
5. Menyatakan Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 02, Surat Ukur Nomor 343/Talang Kelapa/2014, seluas 2.400 m² atas nama Penggugat dan telah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang Bapak Tri Wibisono, S.H., M.M.T pada tanggal 16 Oktober 2014 sebagai Pemisahan Sertifikat (Enelave) HPL. Nomor 1 Tahun 1994 tanggal 27 Desember 1994 Lokasi Perumnas Talang Kelapa adalah sah menurut hukum;
6. Menghukum Tergugat, I, Tergugat II dan Tergugat III untuk keluar dan mengosongkan objek sengketa bersama orang-orangnya dan barang-barangnya atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, guna diserahkan kepada Penggugat untuk dipakai dengan bebas dan aman, bila perlu dengan bantuan kekuasaan Negara;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat uang sejumlah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) untuk kerugian materiil dan sejumlah Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun Para Tergugat mengajukan upaya hukum banding maupun kasasi;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan bertakluk pada putusan ini;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- A. Eksepsi salah pihak (*error in persona*)/gugatan salah alamat;
- B. Gugatan kabur/tidak jelas (*exceptie obscuri libeli*);
- C. Gugatan *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
2. Bahwa gugatan Penggugat *nebis in idem*;
3. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat salah alamat (*error in persona*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Palembang telah menjatuhkan Putusan Nomor 238/Pdt.G/2018/PN Plg, tanggal 27 Agustus 2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat tidak diterima;

Dalam Pokok Perkara;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima untuk seluruhnya;

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 79 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.613.000,00 (satu juta enam ratus tiga belas ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Palembang dengan Putusan Nomor 134/PDT/2019/PT PLG, tanggal 5 Februari 2020, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat III tersebut;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 238/Pdt.G/2018/PN Plg tanggal 27 Agustus 2019;

Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat I dan II tentang gugatan *nebis in idem*;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Terbanding I semula Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Terbanding I semula Penggugat membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang di tingkat pertama sejumlah Rp1.613.000,00 (satu juta enam ratus tiga belas ribu rupiah) dan di tingkat banding sejumlah Rp150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 21 Februari 2020, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 24 Februari 2020, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Reg Nomor 12/Pdt.Kasasi/2020/PN.Plg *juncto* Nomor 238/Pdt.G/2018/PN.Plg yang dibuat oleh Pih. Panitera Pengadilan Negeri Palembang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Maret 2020;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 2 Maret 2020, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 79 K/Pdt/2023



Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 134/PDT/2018/PT PLG tanggal 5 Februari 2020;
3. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
4. Menghukum Para Tergugat/Termohon Kasasi untuk membayar perkara sesuai ketentuan;

Atau,

Bilamana Majelis Hakim Agung berpendapat lain, Pemohon Kasasi mohon putusan seadil-adilnya menurut hukum.

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III, Turut Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 23 Maret 2020, 1 April 2020, dan 2 April 2020, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 2 Maret 2020 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 23 Maret 2020, 1 April 2020, dan 2 April 2020, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Palembang yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, oleh karena perkara *a quo nebis in idem* dimana terdapat Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 23/Pdt.G/2014/PN Plg tanggal 1 September 2014, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 134/PDT/2014/PT PLG tanggal 13 April 2015 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 2234 K/PDT/2015 tanggal 30 Desember 2015 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 220 PK/PDT/2018 tanggal 25 April 2018 yang telah berkekuatan hukum tetap, walaupun dalam perkara *a quo* terdapat pihak yang berbeda yaitu Pimpinan PT Belindo Ralty Pusat dan

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 79 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pimpinan PT Belindo Realty Cabang Palembang, namun objek sengketa adalah sama yaitu mengenai sengketa kepemilikan terhadap objek sengketa dan atas objek sengketa yang merupakan tanah Negara tersebut Penggugat hanya membeli hak garap dari Penggarap sebelumnya, hak garap tidak memberikan hak kepemilikan sesuai Putusan Mahkamah Agung Nomor 220 PK/PDT/2018 tanggal 25 April 2018, yang mana putusan tersebut bersifat positif dan telah berkekuatan hukum tetap, dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima dan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Palembang perlu diperbaiki sepanjang mengenai amar dalam eksepsi tidak perlu mencantumkan bunyi amar tentang gugatan *nebis in idem*, hal tersebut cukup diuraikan dalam pertimbangan hukumnya, amar perbaikan selengkapnya sebagaimana di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Palembang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ir. H. FRENCY AMIN, tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Ir. H. FRENCY AMIN**, tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 134/PDT/2019/PT PLG, tanggal 5 Februari 2020 yang membatalkan

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 79 K/Pdt/2023

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

Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 238/Pdt.G/2018/PN Plg, tanggal 27 Agustus 2019, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Terbanding I semula Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pemohon Kasasi semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 22 Februari 2023, oleh Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Lusiantari Ramadhania, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Ttd./

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 79 K/Pdt/2023



Panitera Pengganti,

Ttd./

Lusiantari Ramadhania, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u> +
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I

Panitera

Dr. RIDWAN MANSYUR, S.H., M.H.

NIP. 195911111986011002