



**PUTUSAN**

**Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Palembang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **NURHAMIDA**, Tempat/Tanggal Lahir Palembang/18 Oktober 1959, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat Tinggal Di Jalan Pesantren No. 15 RT. 017 RW. 005 Kelurahan Talang Jambe Kecamatan Sukarami Kota Palembang, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;

2. **WINDHI PUSPOSARI, S.Pd.**, Tempat/Tanggal Lahir Palembang/17 Mei 1980, Pekerjaan PNS, Bertempat Tinggal Di Jalan Pesantren No. 15 RT. 017 RW. 005 Kelurahan Talang Jambe Kecamatan Sukarami Kota Palembang, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

3. **HERU PURNOMO**, Tempat/Tanggal Lahir Palembang/04 Februari 1984, Pekerjaan Karyawan BUMN, Bertempat Tinggal Di Jalan Pesantren No. 15 RT. 017 RW. 005 Kelurahan Talang Jambe Kecamatan Sukarami Kota Palembang, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;

4. **BAYU PRABOWO, S.H.**, Tempat/Tanggal Lahir Palembang/22 Maret 1990, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat Tinggal Di Jalan Pesantren No. 15 RT. 017 RW. 005 Kelurahan Talang Jambe Kecamatan Sukarami Kota Palembang, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;

Keempatnya adalah ahli waris dari almarhum Tunggono Bin Cokro Sumarto, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wilson A. Hukian, S.H. dan Maryani Marzuki, S.H., keduanya adalah Advokat pada Kantor Advokat/Penasehat Hukum

Halaman 1 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“WILSON A. HUKIAN & MARYANI MARZUKI”, yang beralamat di Sekip Jalan Bendung - Jalan Bendung Dalam (AMD) I No. 009 RT. 035 RW. 009 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur III Kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. : 012/SKK-PDT/WM/IX/2023 tanggal 13 September 2023 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 1646/SK/2023/PN Plg tanggal 22 September 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Lawan

- 1. PT. CIPUTRA DEVELOPMENT TBK (CTRA)**, Tempat Kedudukan Di Ciputra World 1 DBS Bank Tower 39<sup>th</sup> Floor Jalan Prof. Dr. Satrio Kav 3-5 RT. 018 RW. 004 Kelurahan Karet Kuningan Kecamatan Setiabudi Kota Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
- 2. LURAH KERAMASAN KECAMATAN KERTAPATI (DAHULU KECAMATAN SEBERANG ULU I) KOTA PALEMBANG**, Tempat Kedudukan Di Jalan Putri Dayang Rindu RT. 034 RW. 003 Kelurahan Keramasan Kecamatan Kertapati Kota Palembang, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
- 3. CAMAT KERTAPATI (DAHULU KECAMATAN SEBERANG ULU I) KOTA PALEMBANG**, Tempat Kedudukan Di Jalan Sriwijaya Raya KM. 14 Kelurahan Karya Jaya Kecamatan Kertapati Kota Palembang, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;
- 4. CAMAT SEBERANG ULU I KOTA PALEMBANG**, Tempat Kedudukan Di Jalan K.H. Wahid Hasyim No. 72 RT. 034 RW. 010 Kelurahan 3-4 Ulu Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

*Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN 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

Negeri Palembang pada tanggal 21 September 2023 dalam Register Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I adalah isteri dari almarhum Tunggono Bin Cokro Sumarto, sedangkan Penggugat II, III dan IV adalah anak-anak dari almarhum Tunggono Bin Cokro Sumarto dengan Penggugat I. Kesemuanya adalah ahli waris dari almarhum Tunggono Bin Cokro Sumarto, berdasarkan Surat Keterangan Waris No. : 593/26/TJ/X/2019 tanggal 11 Oktober 2019, yang dikeluarkan Plt. Lurah Talang Jambe, Kecamatan Sukarami, Kota Palembang, dan telah didaftar di Kantor Camat Sukarami, Kota Palembang, dengan Register No. : 285/SKR/X/2019 tanggal 15 Oktober 2019.

2. Bahwa almarhum Tunggono Bin Cokro Sumarto adalah Purnawirawan Polisi R.I., dan pernah bertugas di Polsek Kecamatan Seberang Ulu I, Kota Palembang dan tinggal di Asrama Polisi Polsek Kecamatan Seberang Ulu I, Kota Palembang pada tahun 1985 sampai dengan 1992.

3. Bahwa almarhum Tunggono Bin Cokro Sumarto meninggal dunia pada tanggal 07 Oktober 2019, berdasarkan Kutipan Akta Kematian No. : 1671-KM-17102019-0009 tanggal 17 Oktober 2019, yang dikeluarkan Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Palembang.

4. Bahwa semasa hidupnya, almarhum Tunggono Bin Cokro Sumarto memiliki sebidang tanah seluas  $\pm 10.000 \text{ M}^2$  (lebih kurang sepuluh ribu meter persegi), dengan ukuran : Panjang  $\pm 50 \text{ M}$  (lebih kurang lima puluh meter) dan lebar  $\pm 200 \text{ M}$  (lebih kurang dua ratus meter), yang terletak di Jalan Mayor Jenderal Satibi Darwis RT. 024 (dahulu Jalan Jepang RT. 025) RW. 006, Kelurahan Keramasan, Kecamatan Kertapati (dahulu Kecamatan Seberang Ulu I), Kota Palembang, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Bambang Sudirman (dahulu Bambang Surya Bhakti).
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Bambang Surya Bhakti (dahulu hutan belukar).
- Sebelah Timur berbatasan dengan Rasyid Hasan.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Zulkarnain.

Berdasarkan Surat Pengakuan Hak bulan September 1988, dan telah didaftarkan di Kantor Lurah Keramasan, Kecamatan Kertapati (dahulu Kecamatan Seberang Ulu I), Kota Palembang, dengan Register No. : 302/A/Krm/1988 tanggal 07 Desember 1988 dan didaftarkan di Kantor Kecamatan Seberang Ulu I (sekarang Kecamatan Kertapati), Kota Palembang, dengan

*Halaman 3 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg*



Register No. : 342/PT/SU I/1988 tanggal 12 Desember 1988. Selanjutnya disebut bidang tanah objek sengketa.

**5.** Bahwa bidang tanah objek sengketa seperti pada angka 4 tersebut di atas, diperoleh almarhum Tunggono Bin Cokro Sumarto dengan cara menggarap hutan belukar bersama-sama dengan anggota Polisi Polsek Kecamatan Seberang Ulu I (sekarang Kecamatan Kertapati), Kota Palembang lainnya pada tahun 1986. Oleh karena itu, bidang tanah objek sengketa milik Para Penggugat dan bidang tanah anggota Polisi Polsek Kecamatan Seberang Ulu I (sekarang Kecamatan Kertapati), Kota Palembang lainnya berbentuk 1 (satu) hamparan dan berbatasan satu dengan lainnya dengan bidang tanah objek sengketa milik Para Penggugat, kemudian dikenal dan dipasang Plang Nama dari besi "Tanah Hak Milik Anggota Polsek Seberang Ulu I".

**6.** Bahwa sejak bidang tanah objek sengketa diperoleh almarhum Tunggono Bin Cokro Sumarto, bidang tanah objek sengketa tersebut langsung dikuasai dan diusahakan oleh almarhum Tunggono Bin Cokro Sumarto dengan cara menyuruh orang untuk membersihkan dan menebas hutan belukar di atas bidang tanah objek sengketa dan ditanam Pohon Pisang, dengan cara dibuat galangan karena bidang tanah objek sengketa merupakan tanah rawa.

**7.** Bahwa pada tahun 1997 Para Penggugat pindah ke Jalan Pesantren No. : 15 RT. 017 RW. 005, Kelurahan Talang Jambe, Kecamatan Sukarami, Kota Palembang, sesuai dengan alamat Para Penggugat seperti tersebut di atas. Kemudian, Para Penggugat menyuruh warga setempat, bernama : Bapak Burlian (almarhum), untuk menjaga bidang tanah objek sengketa milik Para Penggugat. Setelah Bapak Burlian meninggal dunia, bidang tanah objek sengketa dijaga oleh anak Bapak Burlian, bernama : Yormawi Rolex (almarhum). Namun, almarhum Tunggono Bin Cokro Sumarto dan Para Penggugat sering datang ke lokasi bidang tanah objek sengketa. Pada tahun 2019 Yormawi Rolex meninggal dunia. Setelah itu, bidang tanah objek sengketa dijaga oleh Para Penggugat sampai dengan sekarang.

**8.** Bahwa pada tahun 2017 ketika almarhum Tunggono Bin Cokro Sumarto ke lokasi bidang tanah objek sengketa, almarhum Tunggono Bin Cokro Sumarto sangat terkejut karena bidang tanah objek sengketa dan bidang tanah lainnya yang berbentuk 1 (satu) hamparan dan berbatasan satu dengan lainnya dengan bidang tanah objek sengketa milik Para Penggugat telah dikuasai dan diusahakan oleh Tergugat, dengan cara dirintis, dipagar

*Halaman 4 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg*



beton panel dan dibuat galangan, yang merupakan bagian dari Perumahan CitraLand Palembang, yang dibangun oleh Tergugat tanpa seizin dan sepengetahuan Para Penggugat. Sehingga bidang tanah objek sengketa milik Para Penggugat menjadi berubah bentuk karena dipagar beton panel  $\pm$  185 M (lebih kurang seratus delapan puluh lima meter) dari batas bagian Selatan ke batas bagian Utara dengan ukuran : Panjang  $\pm$  50 M (lebih kurang lima puluh meter), yang mengakibatkan akses Jalan Para Penggugat ke lokasi bidang tanah objek sengketa milik Para Penggugat menjadi tertutup.

**9.** Bahwa akhirnya, almarhum Tunggono Bin Cokro Sumarto menghubungi pemilik tanah lainnya yang berbentuk 1 (satu) hamparan dengan bidang tanah objek sengketa milik Para Penggugat. Pada tahun 2018 dibentuk Tim terdiri dari almarhum Tunggono Bin Cokro Sumarto, Almansyah, Sopian A.R dan Juprius. Kemudian disepakati untuk mengurus bidang tanah objek sengketa kepada kuasa hukum, dan pada tahun 2020 Para Penggugat yang diwakili oleh Penggugat III memberikan kuasa kepada advokat untuk mengurus bidang tanah objek sengketa milik Para Penggugat.

**10.** Bahwa Para Penggugat melalui kuasa hukum telah beberapa kali mengirim surat kepada Tergugat, yaitu :

- 10.1. Surat No. : 010/MHC&R/II/2021 tanggal 16 Februari 2021, perihal : Pemberitahuan Penghentian Kegiatan.
- 10.2. Surat No. : 011/MHC&R/II/2021 tanggal 24 Februari 2021, perihal : Klarifikasi dan Penyelesaian II.
- 10.3. Surat No. : 015/MHC&R/IV/2021 tanggal 12 April 2021, perihal : Klarifikasi dan Penyelesaian III.
- 10.4. Surat No. : 023/MHC&R/IV/2022 tanggal 08 April 2022, perihal : Pemberitahuan Pemasangan Papan Merk / Plank Tanah.
- 10.5. Surat No. : 025/MHC&R/IV/2022 tanggal 12 April 2022, perihal : Pemberitahuan dan Tidak melakukan Aktifitas Diatas Objek Tanah Hak Milik Klien Kami.

Dan memasang Plang Nama di atas bagian bidang tanah berbentuk 1 (satu) hamparan dengan bidang tanah objek sengketa milik Para Penggugat, dengan tulisan :

*"Tanah Hak Milik Purnawirawan Polisi :*

- 1. Kombespol (Purn) Almansyah.**
- 2. AKBP (Purn) H. Sopian A.R.**
- 3. Iptu Juprius.**

*Halaman 5 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg*



4. Aiptu (Purn) Tunggono.

*Dalam Pengawasan "Kantor Hukum M. Husni Chandra & Rekan".*

11. Bahwa surat-surat Para Penggugat kepada Tergugat tersebut di atas, tidak dihiraukan oleh Tergugat. Tergugat tetap menguasai, mengusahakan, membuat galangan dan memagar beton panel di atas bidang tanah objek sengketa milik Para Penggugat. Sehingga patut diduga Tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan bidang tanah objek sengketa. Begitu juga dengan perbuatan Para Turut Tergugat yang telah mengetahui bagian rencana pembangunan Perumahan CitraLand Palembang oleh Tergugat adalah di atas bidang tanah objek sengketa milik Para Penggugat tanpa memberikan teguran atau peringatan kepada Tergugat, sedangkan Para Turut Tergugat telah mengetahui bidang tanah objek sengketa adalah sah milik Para Penggugat karena alas hak kepemilikan Para Penggugat atas bidang tanah objek sengketa telah didaftar di Kantor Para Turut Tergugat, adalah sangat merugikan Para Penggugat dan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

12. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat seperti tersebut di atas sangat merugikan Para Penggugat. Oleh karena itu, beralasan dan berdasarkan hukum kepada Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi, berupa :

**- Kerugian Materiil :**

Karena Para Penggugat tidak dapat menguasai, mengusahakan atau menjual bidang tanah objek sengketa milik Para Penggugat, yaitu sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-meter x bidang tanah objek sengketa seluas 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) = Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

**- Kerugian Imateriil :**

Karena permasalahan ini mengakibatkan beban hidup Para Penggugat menjadi bertambah, yang apabila dinilai dengan uang yaitu sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

Total sebesar Rp 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) kepada Para Penggugat secara seketika, tunai, cukup dan sekaligus selambat-lambatnya setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.

*Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg*



**13.** Bahwa untuk menghindari gugatan Para Penggugat tidak sia-sia, Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Palembang Kelas I.A Khusus C.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terlebih dahulu atas bidang tanah objek sengketa milik Para Penggugat seperti pada angka 4 tersebut di atas.

**14.** Bahwa Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Palembang Kelas I.A Khusus C.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memerintahkan Tergugat atau orang yang mendapat hak dari padanya, baik sebagian atau seluruhnya untuk segera mengosongkan dan membongkar bangunan di atas bidang tanah objek sengketa milik Para Penggugat seperti pada angka 4 tersebut di atas, dan selanjutnya menyerahkan bidang tanah objek sengketa tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan tanpa beban apapun selambat-lambatnya setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.

**15.** Bahwa beralasan dan berdasarkan hukum kepada Tergugat dihukum membayar ganti rugi sesuai dengan nilai pasar dan nilai wajar sekarang, yaitu sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-meter x bidang tanah objek sengketa seluas  $\pm 10.000 \text{ M}^2 = \text{Rp } 10.000.000.000,-$  (sepuluh milyar rupiah) kepada Para Penggugat sebagai pemilik sah bidang tanah objek sengketa secara seketika, tunai, cukup dan sekaligus selambat-lambatnya setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, apabila Tergugat atau orang yang mendapat hak dari padanya tidak menyerahkan bidang tanah objek sengketa kepada Para Penggugat.

**16.** Bahwa untuk mencegah Tergugat lalai dan tidak mentaati isi putusan dalam perkara ini, Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Palembang Kelas I.A Khusus C.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per-hari kepada Para Penggugat secara seketika, tunai, cukup dan sekaligus sampai dengan bidang tanah objek sengketa diserahkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan tanpa beban apapun.

**17.** Bahwa beralasan dan berdasarkan hukum kepada Para Turut Tergugat dihukum untuk mentaati putusan perkara ini.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa gugatan Para Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti outentik. Oleh karena itu, putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi.

19. Bahwa beralasan dan berdasarkan hukum kepada Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara seketika, tunai, cukup dan sekaligus.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Palembang Kelas I.A Khusus C.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bidang tanah objek sengketa seluas  $\pm 10.000$  M<sup>2</sup> (lebih kurang sepuluh ribu meter persegi), dengan ukuran : Panjang  $\pm 50$  M (lebih kurang lima puluh meter) dan lebar  $\pm 200$  M (lebih kurang dua ratus meter), yang terletak di Jalan Mayor Jenderal Satibi Darwis RT. 024 (dahulu Jalan Jepang RT. 025) RW. 006, Kelurahan Keramasan, Kecamatan Kertapati (dahulu Kecamatan Seberang Ulu I), Kota Palembang, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Bambang Sudirman (dahulu Bambang Surya Bhakti).
- Sebelah Selatan berbatas dengan Bambang Surya Bhakti (dahulu hutan belukar).
- Sebelah Timur berbatas dengan Rasyid Hasan.
- Sebelah Barat berbatas dengan Zulkarnain.

Berdasarkan Surat Pengakuan Hak bulan September 1988, dan telah didaftarkan di Kantor Lurah Keramasan, Kecamatan Kertapati (dahulu Kecamatan Seberang Ulu I), Kota Palembang, dengan Register No. : 302/A/Krm/1988 tanggal 07 Desember 1988 dan didaftarkan di Kantor Kecamatan Seberang Ulu I (sekarang Kecamatan Kertapati), Kota Palembang, dengan Register No. : 342/PT/SU I/1988 tanggal 12 Desember 1988, adalah sah milik Para Penggugat.

3. Menyatakan Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Palembang Kelas I.A

*Halaman 8 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg*



Khusus terhadap bidang tanah objek sengketa seperti pada petitum angka 2 tersebut di atas.

5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian, berupa :

- **Kerugian Materiil :**

Karena Para Penggugat tidak dapat menguasai, mengusahakan atau menjual bidang tanah objek sengketa milik Para Penggugat tersebut, sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-meter x bidang tanah objek sengketa seluas  $\pm 10.000 \text{ M}^2$  (lebih kurang sepuluh ribu meter persegi) = Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

- **Kerugian Imateriil :**

Karena permasalahan ini mengakibatkan beban hidup Para Penggugat menjadi bertambah, yang apabila dinilai dengan uang yaitu sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

Total sebesar Rp 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) kepada Para Penggugat secara seketika, tunai, cukup dan sekaligus selambat-lambatnya setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.

6. Menghukum Tergugat atau orang yang mendapat hak dari padanya, baik sebagian atau seluruhnya untuk segera mengosongkan dan membongkar bangunan di atas bidang tanah objek sengketa milik Para Penggugat seperti pada petitum angka 2 tersebut di atas, dan selanjutnya menyerahkan bidang tanah objek sengketa tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan tanpa beban apapun selambat-lambatnya setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.

7. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi atas bidang tanah objek sengketa seperti pada petitum angka 2 tersebut di atas sesuai dengan nilai pasar dan nilai wajar sekarang, yaitu sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-meter x bidang tanah objek sengketa seluas  $\pm 10.000 \text{ M}^2$  (lebih kurang sepuluh ribu meter persegi) = Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) kepada Para Penggugat sebagai pemilik sah bidang tanah objek sengketa secara seketika, tunai, cukup dan sekaligus selambat-lambatnya setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, apabila Tergugat atau orang yang mendapat hak dari padanya tidak menyerahkan bidang tanah objek sengketa kepada Para Penggugat.

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per-hari kepada Para Penggugat secara seketika, tunai, cukup dan sekaligus sampai dengan bidang tanah



objek sengketa diserahkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan tanpa beban apapun.

9. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mentaati putusan dalam perkara ini.

10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi.

11. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara seketika, tunai, cukup dan sekaligus.

**Atau :**

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Palembang Kelas I.A Khusus C.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Para Penggugat hadir kuasanya tersebut diatas sedangkan Tergugat hadir menghadap Dr. Bahrul Ilmi Yakup, S.H., M.H., CGL., Iwan Kurniawan, S.Sy. dan Rosalina Pertiwi Gultom, S.H., semuanya Advokat dan Konsultan Hukum pada DR. BAHRUL ILMI YAKUP, SH.MH.CGL & PARTNERS, PALEMBANG INTERNATIONAL Law Office, Jalan Lingkar Istana No. 01 Demang Lebar Daun Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Oktober 2023 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 1862/SK/2023/PN Plg tanggal 30 Oktober 2023, Turut Tergugat I hadir menghadap Imam Ilham, S.H., M.H., Moch. Arridea Viri P., S.H., M. Iqbal, S.H., Marisa Utami, S.H. dan Adi Santoso, S.H., M.Si., kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan sebagai Aparatur Sipil Negara Pemerintah Kota Palembang, beralamat pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Palembang di Jalan Merdeka Nomor 1 Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 56/KRM/2023 tanggal 4 Oktober 2023 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 1858/SK/2023/PN Plg tanggal 30 Oktober 2023 dan berdasarkan Surat Tugas Nomor : 1007/STU/III/2023 tanggal 06 Oktober 2023, Turut Tergugat II hadir menghadap Imam Ilham, S.H., M.H., Moch. Arridea Viri P., S.H., M. Iqbal, S.H., Marisa Utami, S.H. dan Adi Santoso, S.H., M.Si., kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan sebagai Aparatur Sipil Negara Pemerintah Kota Palembang, beralamat pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Palembang di Jalan Merdeka Nomor 1 Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 180/428/KTI/2023 tanggal 4 Oktober 2023 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang Nomor :

*Halaman 10 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1859/SK/2023/PN Plg tanggal 30 Oktober 2023 dan berdasarkan Surat Tugas Nomor : 1007/STU/III/2023 tanggal 06 Oktober 2023, Turut Tergugat III hadir menghadap Imam Ilham, S.H., M.H., Moch. Arridea Viri P., S.H., M. Iqbal, S.H., Marisa Utami, S.H. dan Adi Santoso, S.H., M.Si., kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan sebagai Aparatur Sipil Negara Pemerintah Kota Palembang, beralamat pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Palembang di Jalan Merdeka Nomor 1 Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 487/SU.SATU/X/2023 tanggal 11 Oktober 2023 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 1860/SK/2023/PN Plg tanggal 30 Oktober 2023 dan berdasarkan Surat Tugas Nomor : 1007/STU/III/2023 tanggal 06 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Agus Aryanto, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Palembang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

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

## Jawaban Tergugat

### **A. Dalam Eksepsi.**

Bahwa, terhadap Gugatan Penggugat, Tergugat menyampaikan Eksepsi **Gemis Annhoedaningheid** atau **Disqualificier Exceptio**, sebagai berikut:

#### **1. Gugatan Penggugat Keliru Pihak (*Error in Persona*).**

Bahwa, berdasarkan bukti-bukti yang sah dan valid yang kelak akan Tergugat sampaikan pada tahap pembuktian, senyatanya Tergugat: **PT. Ciputra Development Tbk, tidak ada kaitannya sama sekali dengan pokok Gugatan Penggugat.** Oleh karena:

**1.1.** Para Penggugat tidak cermat menyusun gugatannya karena semata-mata hanya mendasarkan dalil-dalil Gugatannya terhadap tindakan penguasaan fisik dan pemagaran atas bidang tanah di lapangan. Padahal, yang melakukan quodnon penguasaan fisik atas bidang tanah di lapangan demi hukum bukanlah Tergugat, PT. Ciputra Development Tbk.

*Halaman 11 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg*



Bahwa, sangat mungkin Para Penggugat tersesat oleh “*Product Brand*” (Pengenal Produk) atau “*Branding*” yang menggunakan kata “*Citra-land*”, sehingga menganggap Tergugat pastilah sebagai pengembang Perumahan Citraland di Palembang. Padahal antara *Product Brand* dengan pengembang sebagai *eigenaar* menurut hukum sangatlah berbeda. Selain itu, bidang tanah yang menjadi objek Gugatan perkara ini menurut pengakuan Penggugat pada butir 4 disebutkan berada di Jalan Mayor Satibi RT. 024 (dahulu jalan Jepang RT. 025) Rw. 006, Kelurahan Kramasan, Kecamatan Kertapati, (dahulu Kecamatan Ulu I), Kota Palembang. Pengakuan Para Penggugat tersebut senyatanya berlawanan atau tidak bersesuaian dengan fakta lapangan yang ada karena pada kenyataannya Tergugat tidak pernah melakukan aktifitas bisnisnya sama sekali pada lokasi dimaksud.

**1.2.** Fakta yang benar adalah, Tergugat, PT. Ciputra Development Tbk sama sekali tidak memiliki aset berupa tanah dan/atau bangunan yang pada lokasi tanah yang diakui sebagai hak Para Penggugat dan menjadi Obyek Gugatan perkara aquo. Bahkan, Tergugat, tidak memiliki aset yang berlokasi di dalam wilayah administrasi Kelurahan Kramasan, Kecamatan Kertapati, (dahulu Kecamatan Ulu I), Kota Palembang atau secara umum yang berada di wilayah administrasi Kota Palembang Sumatera Selatan.

**1.3.** Oleh karena itu, sangat keliru ketika Para Penggugat mengajukan Gugatan terhadap Tergugat dengan mendalilkan bahwa Tergugat, PT. Ciputra Development Tbk, sebagai developer (pengembang) Perumahan Citraland seraya quodnon hendak menguasai bidang tanah yang diakui Para Penggugat sebagaimana dalil Gugatan Penggugat butir 8 Surat Gugatan.

**1.4.** Tergugat, tidak mengetahui, menguasai atau bahkan melakukan pemagaran terhadap bidang tanah yang quodnon diakui oleh Para Penggugat sebagai miliknya, sehingga menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo vide dalil Gugatan butir 8.

**1.5.** Oleh karena itu, Penggugat nyata-nyata telah salah atau keliru menarik PT. Ciputra Development menjadi Tergugat dalam perkara a quo; serta tindakan Penggugat yang telah menarik PT. Ciputra Development Tbk menjadi Tergugat dalam perkara a quo

*Halaman 12 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg*



merupakan tindakan yang tidak benar dan tidak beralasan menurut hukum.

**1.6.** Demi kebenaran dan kepastian hukum, Tergugat mensoomer Penggugat membuktikan bahwa Tergugat merupakan pengembang Perumahan Citraland Palembang sebagaimana quodnon dalil Gugatannya butir 8.

Berdasarkan hal-hal di atas, terbukti secara yuridis Gugatan Para Penggugat kurang pihak dan telah keliru pihak oleh karena menempatkan Tergugat selaku pihak.

*Ipsa jure*, Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan menyatakan bahwa **Gugatan Penggugat mengandung cacat formil keliru pihak (*error in persona*), sehingga harus dan selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)** sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977.

## **2. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Plurium litis consortium*).**

Bahwa, oleh karena Tergugat yakni PT. Ciputra Development Tbk bukanlah perusahaan pengembang (developer) Perumahan Citraland Palembang serta sama sekali tidak melakukan tindakan menguasai bidang tanah yang quodnon diakui milik Para Penggugat, maka senyatanya Gugatan ParaPenggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), sebagaimana telah kami uraikan sebelumnya, maka demi hukum dengan alasan yang akan kami uraikan dibawah ini:

**2.1.** Bahwa senyatanya Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*). Oleh karena Para Penggugat tidak menarik pihak yang sesuai hukum dan faktual memiliki hubungan hukum secara langsung terhadap objek sengketa atau pihak yang menguasai bidang tanah yang diakui oleh Para Penggugat. Karenanya, demi hukum Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) sebagaimana diatur norma Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.437 K/Sip/1973, tanggal 9 Desember 1975; yang mengatur bahwa Gugatan atas sengketa kepemilikan tanah harus ditujukan kepada semua orang yang menguasai fisik tanah. Apabila Gugatan tidak menarik semua pihak yang menguasai fisik tanah maka Gugatan akan dinyatakan tidak dapat diterima atau *Niet Ontvankelijke Verklaard* dengan alasan Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*.

*Halaman 13 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg*



Norma yang identik juga diatur putusan-putusan pengadilan lainnya, baik berupa putusan Mahkamah Agung atau jajaran peradilan di bawahnya.

*Ipsa jure*, Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan menyatakan bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), serta memutus perkara a quo dengan amar menyatakan Gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), atau ditolak untuk seluruhnya (*uitsluiting*).

### 3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas atau Kabur (Obscuur Libel).

Bahwa gugatan Para Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas atau kabur, ketidakjelasan atau kekaburan (*obscuurs*) tersebut terbukti dengan adanya fakta-fakta sebagai berikut :

#### 3.1. Gugatan Para Penggugat Tidak Ada Hubungan Hukum dengan Tergugat.

Bahwa, oleh karena Tergugat, PT. Ciputra Development Tbk, bukanlah pengembang (developer) Perumahan Citraland, maka demi hukum:

Tergugat tidak memiliki bidang tanah yang quodnon tumpang tindih dengan bidang tanah yang diakui Para Penggugat sebagai miliknya.

(vide dalil Para Penggugat butir 4 jo butir 8).

Tergugat tidak pernah menguasai, membangun pagar diatas bidang tanah yang diakui oleh Para Penggugat sebagai miliknya tersebut.

#### 3.2. Posita Gugatan Tidak Jelas

Selain itu bidang tanah yang diakui Para Penggugat sebagai miliknya tersebut secara nyata tidak diketahui keberadaan lokasinya. Oleh karena dalam dalil gugatannya Para Penggugat tidak dapat mendeskripsikan secara pasti ukuran luas tanah yang diakuinya karena sesungguhnya Para Penggugat mengakui memiliki bidang tanah tersebut dengan cara yang tidak benar dan tidak sah menurut hukum Agraria Indonesia. (vide Pasal 16 jo Pasal 19 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria.)

Bahwa menurut hukum Agraria Indonesia vide Pasal 16 jo Pasal 19 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria tidak mengesahkan Para Penggugat sebagai pemilik atas bidang tanah yang diakui sebagai miliknya tersebut secara sah dan benar. Oleh karena, hak atas bidang tanah yang diakui oleh Para Pihak

Halaman 14 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg



tersebut tidak terdaftar di Kantor Pertanahan yang secara yuridis memiliki wewenang final untuk urusan pertanahan sebagaimana diatur Pasal 16 jo Pasal 19 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria jo Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Apalagi secara faktual tanah yang dimaksud Para Penggugat tidak memiliki data fisik yang pasti menyangkut lokasi, luas, dan ukuran bidang tanah yang quodnon diakui oleh Para Penggugat tersebut.

**3.3. Uraian Nilai Kerugian Tidak Jelas.**

Bahwa Para Penggugat pada posita poin 12 dan petitum poin 5 Surat Gugatan mendalilkan adanya kerugian yang dialami Para Penggugat secara materil dan immateriil akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dan Para Turut Tergugat total sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah). Dimana uraian/perincian nilai kerugian materil dan imateriel yang dituntut Para Penggugat tersebut tidak diuraikan secara rinci dan jelas dasar perhitungan per meter persegi bidang tanah, namun hanya didasarkan pada adanya kerugian akibat tidak dapat menguasai dan akibat adanya tambahan beban hidup Para Penggugat. Cara penghitungan nilai kerugian seperti ini jelas sangat absurd dan tidak memiliki kesesuaian dengan apa yang menjadi dasar tuntutan dalam gugatan Penggugat;

Bahwa didasarkan pada kaedah hukum dan kelaziman di dalam mengajukan Gugatan perdata, setiap tuntutan ganti kerugian harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasaruntutannya. Oleh karena itu, senyatanya terbukti bahwa nilai kerugian yang diuraikan Penggugat didalam surat gugatannya yang absurd (tidak jelas bentuk kerugian apa yang sebenarnya dimaksudkan) dan tidak memiliki kesesuaian dengan apa yang menjadi dasar tuntutan yang mengakibatkan gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas/kabur dan selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima vide Putusan Mahkamah Agung RI. No.492/K/Sip/1970, tertanggal 16 Desember 1970 jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 1720/K/Pdt/1986, tertanggal 18 Agustus 1988.

*Ipsa jure*, senyatanya terbukti terdapat ketidakjelasan dalam gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat yang mengakibatkan Gugatan Para Penggugat menjadi kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) dengan segala konsekuensi hukum karenanya vide. Putusan MARI. No.

*Halaman 15 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg*



1391K/Sip/1975 tertanggal 26 April 1979; sehingga seyogianya Tergugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan gugatan Para Penggugat **tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**.

#### 4. Gugatan Penggugat *Error in Objecto*.

Bahwa, oleh karena Tergugat, PT. Ciputra Development Tbk, bukanlah pengembang (developer) Perumahan Citraland sebagaimana telah diuraikan di atas, maka demi hukum:

4.1. Tergugat tidak memiliki bidang tanah yang quodnon tumpang tindih dengan bidang tanah yang diakui Para Penggugat sebagai miliknya vide dalil Para Penggugat butir 4 jo butir 8.

4.2. Tergugat tidak ada menguasai bidang tanah yang diakui oleh Para Penggugat sebagai miliknya.

4.3. Selain itu, bidang tanah yang diakui Para Penggugat sebagai miliknya tersebut senyatanya tidak berada di lokasi Perumahan Citraland. Oleh karena bidang tanah tersebut tidak diketahui secara pasti, benar, dan sah menurut hukum Agraria Indonesia vide Pasal 16 jo Pasal 19 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria.

4.4. Menurut hukum Agraria Indonesia vide Pasal 16 jo Pasal 19 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria Para Penggugat memang tidak memiliki hak atas tanah secara sah dan benar. Oleh karena, hak atas bidang tanah yang diakui oleh Para Pihak tersebut tidak terdaftar di Kantor Pertanahan yang secara yuridis memiliki wewenang final untuk urusan pertanahan sebagaimana diatur Pasal 16 jo Pasal 19 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria jo Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Apalagi secara faktual tanah yang dimaksud Para Penggugat tidak memiliki data fisik yang pasti menyangkut lokasi, luas, dan ukuran bidang tanah yang quodnon diakui oleh Para Penggugat tersebut.

*Ipso jure*, senyatanya Gugatan Penggugat *error in objecto*, sehingga seyogianya Gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), atau ditolak untuk seluruhnya (*uitsluiting*).

#### B. Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa, dalil Tergugat dalam Eksepsi merupakan bagian dari Jawaban Tergugat dalam Pokok Perkara.
2. Tergugat menolak semua dalil Gugatan Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat. Oleh karena

Halaman 16 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg



itu, Tergugat mensoomer Para Penggugat untuk membuktikan kebenaran semua dalil Gugatannya.

3. Terhadap Gugatan Para Penggugat, Tergugat menyampaikan Jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut:

3.1. Bahwa, Tergugat, PT. Ciputra Development Tbk bukan merupakan perusahaan pengembang (*developer*) Perumahan Citraland Palembang sebagaimana dalil Gugatan Penggugat butir 8. Oleh karena itu, Tergugat, tidak ada menguasai atau melakukan pemagaran terhadap bidang tanah yang quodnon diakui oleh Para Penggugat sebagai miliknya; dalam artian Tergugat tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum apapun yang merugikan Para Penggugat vide Pasal 1365 KUHPerduta.

3.2. Meski demikian, demi kepentingan hukum Tergugat pada perkara aquo, Tergugat merasa perlu menerangkan bahwa menurut hukum Agraria Indonesia vide Pasal 16 jo Pasal 19 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria, Para Penggugat tidak memiliki hak atas tanah secara sah dan benar.

Oleh karena hak atas bidang tanah yang diakui oleh Para Pihak pada Surat Gugatan tersebut tidak terdaftar di Kantor Pertanahan yang dalam hal ini secara yuridis memiliki wewenang final untuk urusan pertanahan sebagaimana diatur Pasal 16 jo Pasal 19 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria jo Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Dengan demikian, menurut Hukum Agraria Indonesia Surat Pengakuan Hak yang dibuat almarhum Tunggono bin Cokro Sumarto bukan merupakan bukti hak atas tanah, meskipun telah didaftarkan di Kelurahan Keramasan Nomor 302/A/Krm/1988 tanggal 7 Desember 1988, dan diregister di kantor Kecamatan Seberang Ulu I tanggal 12 Desember 1988 Nomor 342/PT/SU I/1988 bukan merupakan bukti hak atas tanah.

Dalam praktik hukum di Sumatera Selatan, Surat Pengakuan Hak (SPH) atau Surat Keterangan Hak atas Tanah (SKT) hanya sebagai bukti petunjuk atas penguasaan fisik tanah. Dengan demikian, baik SPH maupun SKT tidak memiliki nilai pembuktian menurut hukum terlebih pada faktanya sejak tahun 1988 hingga

*Halaman 17 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg*



saat ini fisik bidang tanah tersebut tidak dikuasai secara langsung oleh Para Penggugat.

Apalagi secara faktual tanah yang dimaksud Para Penggugat dalam Surat Gugatan tidak memiliki data fisik yang pasti menyangkut lokasi, luas, dan ukuran bidang tanah, padahal berdasarkan dalilnya, Para Penggugat memiliki waktu yang sangat panjang 35 (tiga puluh lima) tahun yakni sejak tahun 1988 hingga 2023 untuk melakukan pengurusan/ pendaftaran sertifikat tanah sebagai bukti/ alas kepemilikan hak atas tanah melalui institusi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia agar Para Penggugat memiliki dasar kepemilikan yang sah. Oleh karenanya terbukti bahwa Para Penggugat nyatanya tidak memiliki bidang tanah dimaksud baik secara *de facto* maupun secara *de jure*.

3.3. Bahwa, surat-surat yang dikirim Kuasa Hukum Para Penggugat kepada Tergugat sebagaimana termuat dalam dalil Gugatan Para Penggugat vide dalil Gugatan butir 10 tidak pernah sampai atau diterima oleh Tergugat yang sejak awal pendirian badan hukum berkedudukan di Provinsi DKI Jakarta, sehingga dalil Penggugat mengenai hal tersebut tidak relevan untuk ditanggapi oleh Tergugat karena Tergugat memang tidak memiliki hak atau hubungan hukum dengan bidang tanah yang diakui oleh Para Penggugat vide quodnon Surat Pengakuan Hak yang dibuat almarhum Tunggono bin Cokro Sumarto.

3.4. Bahwa tindakan Para Penggugat memasang plang di atas tanah yang diakuiinya dapat merupakan perbuatan melawan hukum, apabila terbukti plang tersebut senyatanya menerbitkan kerugian terhadap pihak tertentu.

3.5. Bahwa, tuntutan Para Penggugat agar Majelis Hakim menyatakan bidang tanah obyek sengketa seluas 10.000 meter persegi Surat Pengakuan Hak yang dibuat almarhum Tunggono bin Cokro Sumarto yang telah didaftarkan di Kelurahan Keramasan Nomor 302/A/ Krm/1988 tanggal 7 Desember 1988, dan diregister di kantor Kecamatan Seberang Ulu I tanggal 12 Desember 1988 Nomor 342/ PT/SU I/1988 sebagai milik Para Penggugat merupakan tuntutan yang salah dan tidak beralasan menurut hukum.

**Oleh karena, Para Penggugat telah salah menarik pihak Tergugat dalam perkara a quo. Tuntutan Para Penggugat**

*Halaman 18 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg*



quodnon, nyata-nyata akan merugikan pihak yang secara nyata menguasai atau memiliki bidang tanah secara sah menurut hukum.

3.6. Oleh karena Penggugat telah salah menarik pihak Tergugat dalam perkara aquo, maka semua dalil maupun tuntutan hukum sebagaimana termaktub dalam petitum Gugatan Para Penggugat quodnon adalah tidak benar dan tidak beralasan menurut hukum, sehingganya haruslah ditolak untuk seluruhnya.

Berdasarkan dalil Jawaban baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara di atas, maka dengan rendah hati, Tergugat mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang berkenan mengadili perkara aquo seadil-adilnya, seraya menjatuhkan putusan yang amarnya, antara lain, berbunyi:

#### A. Dalam Eksepsi.

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat salah pihak (*error in persona*), dan/atau kurang pihak (*plurium litis consortium*), kabur (*obscur libel*) atau salah objek (*error in objecto*).
3. Menyatakan Gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

#### B. Dalam Pokok Perkara.

1. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak benar dan tidak beralasan menurut hukum.
2. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menghukum Para Penggugat membayar seluruh biaya-biaya perkara menurut hukum.

Atau apabila Majelis Hakim perkara di Pengadilan Negeri Palembang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo at bono*).

#### Jawaban Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III:

1. Bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam melaksanakan tugas sudah sesuai dengan tugas pokok/fungsi dan dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam perkara aquo akan tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan.
3. Bahwa dengan demikian berdasarkan dalil-dalil uraian tersebut diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam jawab jinawab Para Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis yang disampaikan dalam dokumen

*Halaman 19 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

elektronik secara *ecourt* pada tanggal 18 Desember 2023, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah mengajukan Dupliknya yang disampaikan dalam dokumen elektronik secara *ecourt* pada tanggal 3 Januari 2024;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda, sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Keterangan Waris Nomor : 593/26/TJ/X/2019 tanggal 11 Oktober 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor : 1671-KM-17102019-0009 tanggal 17 Oktober 2019 atas nama Tunggono, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Surat Pengakuan Hak bulan September 88 atas nama Tunggono Bin Cokro Sumarto, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda P.3;
4. Fotokopi Daftar Nama-Nama Dan Alamat Peserta Yang Ikut Mengambil Tanah Di Keramasan Seb. Ulu I Palembang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda P.4;
5. Fotokopi Surat Pengakuan Hak bulan September 1988 atas nama Udjang Sarbini, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda P.5;
6. Fotokopi Surat Pengakuan Hak bulan September 1988 atas nama Bambang Surya Bhakti, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda P.6;
7. Fotokopi Surat Pengakuan Hak bulan September 1988 atas nama Rifai Ahmad, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda P.7;
8. Fotokopi Surat Pengakuan Hak bulan September 1988 atas nama Herman, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda P.8;
9. Fotokopi Surat Pengakuan Hak bulan September 1988 atas nama Almansyah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda P.9;
10. Fotokopi Surat Pengakuan Hak bulan September 1988 atas nama Usman AS, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda P.10;
11. Fotokopi Surat Pengakuan Hak bulan September 1988 atas nama Juprius, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda P.11;
12. Print Out Iklan Perumahan CitraLand di Sosial Media, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda P.12;
13. Fotokopi Surat Nomor : 010/MHC&R/II/2021 tanggal 16 Februari 2021 Perihal : Pemberitahuan Penghentian Kegiatan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda P.13;
14. Fotokopi Surat Nomor : 011/MHC&R/II/2021 tanggal 24 Februari 2021 Perihal : Klarifikasi Dan Penyelesaian II, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda P.14;

Halaman 20 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor **212/Pdt.G/2023/PN 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)



15. Fotokopi Surat Nomor : 015/MHC&R/IV/2021 tanggal 12 April 2021  
Perihal : Klarifikasi Dan Penyelesaian III, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda P.15;
16. Fotokopi Surat Nomor : 023/MHC&R/IV/2022 tanggal 08 April 2022  
Perihal : Pemberitahuan Pemasangan Papan Merk / Plank Tanah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda P.16;
17. Fotokopi Surat Nomor : 025/MHC&R/IV/2022 tanggal 12 April 2022  
Perihal : Pemberitahuan Dan Tidak Melakukan Aktivitas Diatas Objek Tanah Hak Milik Klien Kami, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda P.17;
18. Fotokopi Foto Plang Nama Di atas Bagian Bidang Tanah Berbentuk 1 (satu) Hamparan Dengan Bidang Tanah Objek Sengketa Milik Para Penggugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda P.18;
19. Fotokopi Surat Pengakuan Hak bulan September 1988 atas nama Sopian bin Abd. Rahman, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda P.19;
20. Print Out Profil Tergugat di Wikipedia, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda P.20;
21. Print Out Tata Tertib Estate Citraland Palembang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda P.21;
22. Print Out Foto bidang tanah objek sengketa milik Para Penggugat, selanjutnya pada foto bukti surat disebut diberi tanda P.22;
23. Print Out Laporan Tahunan Tergugat Tahun 2018, selanjutnya pada foto bukti surat disebut diberi tanda P.23;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, lalu oleh Majelis Hakim diperiksa dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P.5, P.6, P.7, P.8, P.9, P.10, P.11, P.14, P.16 dan P.18 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bukti P.12, P.20, P.21, P.22 dan P.23 berupa print out;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut Para Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yakni Saksi Nirwan, Sulaiman dan Robani, setelah bersumpah menurut agama dan kepercayaannya tersebut memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Saksi Nirwan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:**

- Bahwa saksi bekerja di Polsek Seberang Ulu I Palembang;
- Bahwa benar saksi pernah tinggal di daerah Polsek Seberang Ulu I Palembang;
  - Bahwa saksi kenal dengan saudara Tunggono;

*Halaman 21 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan saudara Tunggono karena satu pekerjaan di Polsek Seberang Ulu I Palembang;
- Bahwa saksi mengetahui jika saudara Tunggono memiliki tanah di Jalan Jepang;
- Bahwa tanah yang dimiliki oleh saudara Tunggono di Jalan Jepang luasnya 50 x 200 meter;
- Bahwa tanah yang dimiliki oleh saudara Tunggono terletak di Jalan Jepang RT24 Kelurahan Keramasan Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang;
- Bahwa lokasi tanah tersebut sekarang masih Kecamatan Seberang Ulu I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut dan hanya mengetahui letak dari tanah tersebut;
- Bahwa saksi hadir pada saat dilakukan pemeriksaan setempat ke objek tanah tersebut oleh pihak Pengadilan;
- Bahwa benar batas-batas tanah yang disebutkan pada saat pemeriksaan setempat ke objek tanah tersebut oleh pihak Pengadilan;
- Bahwa saudara Tunggono sudah meninggal dunia;
- Bahwa istri dari saudara Tunggono bernama Nurhamida;
- Bahwa saudara Tunggono memiliki 3 (tiga) orang anak yaitu yang pertama bernama Windhi Pusposari, yang kedua bernama Heru Purnomo dan yang ketiga bernama Bayu Prabowo;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan saudara Tunggono meninggal dunia;
- Bahwa pada waktu itu daerah Keramasan ialah daerah yang rawan sehingga Lurah ialah pak Teguh minta kepada Polsek Seberang Ulu I Kota Palembang untuk patroli, kami pun mengawasi daerah tersebut siang dan malam. Tidak lama kemudian saudara Tunggono dikasih tanah tersebut dan saat itu tanah tersebut masih berbentuk belukar;
- Bahwa saudara Tunggono membuka lahan tanah tersebut atas persetujuan dari Lurah setempat pada waktu itu ialah bernama pak Teguh lalu dikenal dan dipasang plang nama "tanah hak milik anggota Polsek Seberang Ulu I";
- Bahwa benar yang memiliki tanah tersebut bukan saudara Tunggono sendirian melainkan anggota Polsek Seberang Ulu I yang lain;
- Bahwa yang memiliki tanah di lokasi tersebut sekitar 19 orang;
- Bahwa yang memiliki tanah tersebut selain saudara Tunggono kesemuanya adalah anggota polisi;
- Bahwa dari 19 orang tersebut belum ada tanah yang dipindahtangankan;
- Bahwa tempo hari ada plang di tanah tersebut "tanah hak milik anggota Polsek Seberang Ulu I" yang terbuat dari besi;

Halaman 22 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Plang tersebut dibuat sekitar tahun 1985;
- Bahwa saudara Tunggono memperoleh tanah tersebut pada tahun 1985 lalu saat itu juga dibuat plang;
- Bahwa saksi sudah tidak tinggal lagi di asrama Polsek Seberang Ulu I;
- Bahwa sejak tahun 2001 saya sudah tidak tinggal di asrama Polsek Seberang Ulu I;
- Bahwa saksi mengetahui kondisi tanahnya karena saksi sudah 2 (dua) kali ini melihat tanah tersebut;
- Bahwa kondisi tanah tersebut dikandang;
- Bahwa saksi ke tanah tersebut di tahun 1988 sampai dengan 1989 akan tetapi plang tersebut sudah tidak ada lagi;
- Bahwa setelah tanah tersebut dibagi lalu dibuat surat oleh camat tanah tersebut yang pada waktu itu camatnya adalah pak Riswan Bakri;
- Bahwa pak Riswan Bakri sekarang ini masih hidup;
- Bahwa Pak Teguh sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi pernah melihat surat tanah milik saudara Tunggono;
- Bahwa benar surat tanah pada bukti surat P-3 tersebut, tidak ada nama saya di surat tanah tersebut;
- Bahwa bentuk tanah tersebut tanah rawa;
- Bahwa pada waktu itu akses ke tanah tersebut menggunakan perahu;
- Bahwa tanah itu waktu musim kemarau keadaannya kering namun tidak benar-benar kering;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nama jalan di depan jalan tersebut, sepengetahuan saya itu namanya Jalan Jepang;
- Bahwa pada waktu itu tanah tersebut belum dipagar beton;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang memasang pagar beton tersebut ialah Citraland;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah Citraland;
- Bahwa saksi mengetahui jika yang memasang pagar beton tersebut ialah Citraland dari masyarakat setempat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui milik siapa Citraland tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui milik siapa PT. Ciputra Development Tbk (CITRA);
- Bahwa saksi mengetahui tanah milik Para Penggugat di pagar;
- Bahwa Para Penggugat melakukan komplain kepada Citraland karena tanah miliknya dipagar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa tanggapan dari Citraland atas komplain dari Para Penggugat;
- Bahwa setelah tanah tersebut dimiliki oleh saudara Tunggono lalu diusahakan oleh anak-anaknya, tidak ada orang lain;
- Bahwa orang yang saksi kenal dari 19 orang tersebut ialah Sopian HR, Ali Yani, Hamzah;
- Bahwa saksi tidak ada mendapatkan pesan atau mandat dari rekan-rekan saya terkait dengan tanah tersebut;

Halaman 23 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN 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)



- Bahwa tidak ada masyarakat setempat yang komplain sepanjang plang “tanah milik anggota Polsek Seberang Ulu I” dipasang;
- Bahwa dulu yang diperintahkan untuk bersihkan tanah adalah Pak Herman;
- Bahwa tidak ada yang komplain sepanjang Pak Herman yang membersihkan tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bukti surat T-2, T-3, T-5 dan T-6 yang diperlihatkan oleh Kuasa Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwasanya PT. Ciputra Development Tbk (CITRA) selaku pemegang Citraland;
- Bahwa saksi tidak mengetahui izin surat kepada PT. Ardaya;
- Bahwa tidak mengetahui PT. Ardaya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwasanya Citraland itu merupakan nama perumahan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika yang membangun pagar tersebut adalah PT. Indotama;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika di lokasi tanah tersebut ada sertifikat tanah milik orang lain;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah yang dibukakan lahannya tersebut milik siapa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sejarah dari tanah tersebut;

## 2. Saksi Sulaiman, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi mengetahui dimana letak objek sengketa tanah tersebut;
- Bahwa saksi tinggal di dekat dengan lokasi tanah tersebut;
- Bahwa jarak dari tempat tinggal saksi ke lokasi tanah tersebut sekitar ± 200 meter;
- Bahwa saksi tinggal disana sejak tahun 1986;
- Bahwa mengetahui jika tanah tersebut milik anggota Polsek Seberang Ulu I;
- Bahwa saksi mengetahui jika tanah tersebut milik anggota Polsek Seberang Ulu I karena ada plang besi nama di tanah tersebut;
- Bahwa sekarang plang di tanah tersebut sudah tidak ada lagi;
- Bahwa saksi mengetahui di dekat lokasi tanah tersebut ada pagar;
- Bahwa sepengetahuan saksi pagar di dekat lokasi tanah tersebut milik Citraland karena semua masyarakat setempat mengetahui jika pagar di dekat lokasi tanah tersebut milik Citraland;
- Bahwa tanah milik saya berbatasan juga dengan pagar Citraland;
- Bahwa sejak ada pagar tersebut plang di tanah itu sudah tidak ada lagi;
- Bahwa tanah milik saksi tidak masuk ke dalam pagar tersebut, dulu Citraland pernah bertanya kepada saksi apakah tanah milik saksi mau dijual akan tetapi karena tidak cocok dengan harganya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui punya siapa Citraland tersebut;

Halaman 24 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg



- Bahwa tanah milik Citraland dari jalan besar masuk ke Citraland sampai ke belakang kuburan, tanah tersebut berbentuk berbelok-belok;
- Bahwa kondisi tanah tersebut dari dulu berbentuk rawa sampai sekarang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menunggu tanah tersebut;
- Bahwa pagar tersebut dibangun tahun 2017;
- Bahwa dulu ada ibu-ibu yang datang dan komplain ketika pagar tersebut dibangun karena tanah ibu tersebut mau di bangun pesantren lalu mereka demo sehingga tidak jadi di pagar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bukti surat T-2, T-3, T-5 dan T-6 yang diperlihatkan oleh Penasihat Hukum Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwasanya PT. Ciputra Development Tbk (CITRA) selaku pemegang Citraland;
- Bahwa saksi tidak mengetahui izin surat kepada PT. Ardaya;
- Bahwa tidak mengetahui PT. Ardaya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwasanya Citraland itu merupakan nama perumahan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika yang membangun pagar tersebut adalah PT. Indotama;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika di lokasi tanah tersebut ada sertifikat tanah milik orang lain;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah yang dibukakan lahannya tersebut milik siapa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sejarah dari tanah tersebut;

### 3. Saksi Robani, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi mengetahui letak objek sengketa tanah tersebut dibelakangnya kuburan;
- Bahwa jalan yang ada dibelakang kuburan tersebut ialah jalan TPU;
- Bahwa saksi tinggal di RT22;
- Bahwa jarak tempat tinggal saksi dengan objek sengketa tanah  $\pm 1$  km;
- Bahwa saksi sering lewat di lokasi tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan saudara Tunggono tapi dulunya Kapolsek Seberang Ulu I namun sekarang Kertapati, yang mana pak Lurah ialah saudara Teguh menyuruh kepada bapak saya yang bernama Burlian meminta tolong untuk mengukur tanah. Karena bapak saya adalah ketua dari masyarakat setempat lalu bapak saya menyetujuinya, setelah di ukur tanah tersebut diberikan kepada 19 orang anggota Polsek Seberang Ulu I;
- Bahwa benar bapak saksi pernah mengukur tanah tersebut yang dibagikan kepada anggota Polsek Seberang Ulu I;

Halaman 25 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut ada yang jaga ialah adik saksi bernama Yamani akan tetapi saudara Yamani sudah meninggal dunia pada tahun 2019, saudara Yamani menjaga tanah tersebut karena dekat dengan tanah milik kami ialah dekat tanah lurah seluas 2 hektar namun sudah dijual;
- Bahwa yang menyuruh adik saksi untuk menjaga tanah tersebut ialah bapak saksi namun ada juga permintaan dari pemilik tanah;
- Bahwa luas dari setiap tanah-tanah tersebut 50 x 200 meter, yang mengukur tanah tersebut kami anak beranak atas utusan dari Lurah;
- Bahwa bentuk tanah tersebut rawa;
- Bahwa saksi sering lewat lokasi tanah tersebut karena tanah kami ada di Jalan Hayi;
- Bahwa sekarang keadaan tanah tersebut sudah di pagar;
- Bahwa dari pagar ke tanah milik saudara Tunggono berjarak 400 meter;
- Bahwa dari tanah milik saya yang sudah dijual berjarak 200 meter;
- Bahwa surat tanah tersebut dibuatkan setelah diukur dan dibagikan;
- Bahwa tidak pernah melihat surat tanah tersebut namun untuk surat saudara Tunggono saya pernah lihat surat dari Lurah dan Camatnya Hasan Basri;
- Bahwa sepengetahuan saya tanah milik anggota Polsek tidak ada dijual;
- Bahwa di tahun 1988 saya pernah melihat plang "tanah milik anggota Polsek Seberang Ulu I" di tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui soal pagar di dekat tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang membangun pagar didekat tanah tersebut;
- Bahwa sejak tahun 1981 di dekat lokasi tersebut sudah ada kuburan;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa, karena dulu saksi ada tanah disekitar tanah sengketa tersebut;
- Bahwa tanah saksi sekarang sudah dipagar;
- Bahwa saksi melewati pagar ketika ingin ke lokasi tanah tersebut, satu pagar dengan kedukan;
- Bahwa jarak antara tanah saya dengan saudara Tunggono sekitar 200 meter;
- Bahwa tanah milik saksi ada didepan;
- Bahwa dulu perintah bapak saksi yang mana bapak saksi dari lurah/camat meminta tolong lalu adik saksi yang buat siring/patok,

Halaman 26 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN 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)



namun karena sudah lama sehingga patok-patok tersebut sudah hilang;

- Bahwa di tahun 1986 bergerak mengurus tanah dan tahun 1987 adik saksi yang menjaga lalu tahun 1988 surat keluar;

- Bahwa saksi pernah liat plang "tanah milik anggota Polsek Seberang Ulu I" tapi tidak terlalu diperhatikan;

- Bahwa tidak ada masyarakat setempat yang komplain sejak plang "tanah milik anggota Polsek Seberang Ulu I" tersebut dipasang;

- Bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan plang tersebut hilang;

- Bahwa tanah milik saksi ada jalan dari belakang kuburan tapi sudah di pagar;

- Bahwa saksi kurang mengetahui milik siapa pagar tersebut akan tetapi kata masyarakat setempat pagar tersebut milik Citraland namun pagar Citraland ada sebagian yang sudah roboh;

- Bahwa saksi tidak mengetahui jika yang membangun pagar tersebut adalah PT. Indotama;

- Bahwa saksi tidak mengetahui jika di lokasi tanah tersebut ada sertifikat tanah milik orang lain;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut para pihak akan menanggapi keterangan saksi-saksi tersebut di atas dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Nomor : AHU-AH.01.09.0046362 tanggal 22 Agustus 2022 Perihal : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Ciputra Development Tbk., selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda T-01;

2. Fotokopi Keputusan Walikota Palembang Nomor 82/KPTS/II/2017 Tentang Pemberian Izin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Perumahan Atas Nama PT. Ardaya Cipta Karsa Terletak Di Kelurahan Keramasan Kecamatan Kertapati Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan tanggal 10 Februari 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda T-02;

3. Fotokopi Keputusan Walikota Palembang Nomor 503/KPTS/DLHK/2017 Tentang Izin Lingkungan Atas Kegiatan Pembangunan Perumahan Kawasan Mixed Used (Perumahan, Mall, Unit Komersial, Ruko, Waterpark, Clubhouse) Citraland Oleh PT. Ardaya Cipta Karsa tanggal 22 November 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda T-03;

*Halaman 27 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Iklan/Pengumuman Studi Amdal Perumahan Citraland Palembang PT. Ardaya Cipta Karsa tanggal 23 September 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda T-04;
5. Fotokopi Bertia Acara Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perhubungan Darat Nomor : BA.027/ANDALALIN/III/2017 tanggal 21 Februari 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda T-05;
6. Fotokopi Keputusan Direktur Jenderal Perhubungan Darat Nomor : SK.2561/LT.508/DRJD/2017 Tentang Persetujuan Hasil Analisis Dampak Lalu Lintas Pembangunan Kawasan *Mixed-Used* (Perumahan, *Mall*, Unit Komersil, Ruko, *Waterpark*, *Clubhouse*) *Citraland* Palembang Jalan Mayjend Yusuf Singadekane Nomor Ruas 005.15.K, Kecamatan Kertapati, Kota Palembang Di Jalan Nasional, Provinsi Sumatera Selatan tanggal 16 Mei 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda T-06;
7. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Perumahan *Citraland* Palembang Kecamatan Kertapati Kota Palembang Nomor : 0052/SPP-JB/CLP-LG/R/VI/2019 tanggal 04 Juli 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda T-07;
8. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Perumahan *Citraland* Palembang Kecamatan Kertapati Kota Palembang Nomor : 0193/SPP-JB/CLP-LG/R/XI/2018 tanggal 19 Desember 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat disebut diberi tanda T-08;
9. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 192 Kel. Keramasan atas nama DR. Ir. Supli Effendi Rahim, M.Sc., selanjutnya pada foto bukti surat disebut diberi tanda T-09;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, lalu oleh Majelis Hakim diperiksa dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti T-01 berupa fotokopi legalisir tanpa diperlihatkan aslinya, bukti T-09 berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat dipersidangan Tergugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yakni Saksi Aswani dan Ali Rahman, setelah bersumpah menurut agama dan kepercayaannya menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Aswani, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :
  - Bahwa saksi bekerja sebagai karyawan di PT. Ardaya Cipta Karsa;
  - Bahwa jabatan saksi di PT. Ardaya Cipta Karsa sebagai Kepala penjaga keamanan;

Halaman 28 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor **212/Pdt.G/2023/PN Plg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Citraland itu merupakan nama perumahan;
- Bahwa pengembang dari perumahan Citraland adalah PT. Ardaya Cipta Karsa;
- Bahwa perizinan perumahan Citraland itu seluruhnya atas nama PT. Ardaya Cipta Karsa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa hubungan antara PT. Ciputra Development Tbk dengan PT. Ardaya Cipta Karsa;
- Bahwa saksi hadir pada waktu dilakukan pemeriksaan setempat ke objek sengketa tanah yang dilakukan oleh pihak Pengadilan;
- Bahwa saksi mengetahui jika di objek tanah diatas 400 meter dari tembok beton sudah ada sertifikat atas nama Supli;
- Bahwa benar yang saksi maksud tersebut adalah DR. Ir. Supli Effendi Rahim, M.Sc pada bukti surat P-9;
- Bahwa yang membangun tembok beton bukan DR. Ir. Supli Effendi Rahim, M.Sc akan tetapi PT. Ardaya Cipta Karsa;
- Bahwa hubungan DR. Ir. Supli Effendi Rahim, M.Sc dengan PT. Indotama adalah sengketa;
- Bahwa benar DR. Ir. Supli Effendi Rahim, M.Sc mengklaim lahan objek sengketa seluas 998 m<sup>2</sup> miliknya begitu juga dengan PT. Indotama mengklaim objek tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sudah sejauh mana proses sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan saudara Tunggono;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar jika di atas objek tanah sengketa tersebut ada tanah pensiunan anggota Polsek Seberang Ulu I;
- Bahwa kantor PT. Ardaya Cipta Karsa letaknya di perumahan Citraland;
- Bahwa benar saksi keluar masuk ke kantor PT. Ardaya Cipta Karsa melewati pintu gerbang perumahan Citraland;
- Bahwa ada papan namun saya tidak mengetahui jika logo tersebut logo PT. Ciputra Development Tbk;
- Bahwa yang membayar gaji saksi adalah PT. Ardaya Cipta Karsa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan PT. Ardaya Cipta Karsa dengan PT. Ciputra Development Tbk;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas dari Citraland;
- Bahwa saksi bekerja di PT. Ardaya Cipta Karsa dari mulai nol lebih tepatnya dari tahun 2011 sampai dengan sekarang;

Halaman 29 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui tentang PT. Indotama dan DR. Ir. Supli Effendi Rahim, M.Sc karena saya ikut kerja di lokasi tanah tersebut;
- 2. Saksi Ali Rahman, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:
  - Bahwa saksi terakhir menjabat sebagai RT. 36 pada tahun 2024;
  - Bahwa saksi hadir pada waktu proses pemeriksaan di lapangan;
  - Bahwa benar bahwasanya pengembang dari perumahan Citraland adalah PT. Ardaya Cipta Karsa;
  - Bahwa perizinan perumahan Citraland itu tidak ada atas nama PT. Ciputra Development Tbk melainkan atas nama PT. Ardaya Cipta Karsa;
  - Bahwa saksi mengetahui jika di objek tanah diatas 400 meter dari tembok beton sudah ada sertifikat atas nama Supli;
  - Bahwa saksi mengetahui, yang membangun pagar beton adalah PT. Indotama;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan PT. Indotama dengan PT. Ciputra Development Tbk;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan PT. Indotama dengan PT. Ardaya Cipta Karsa;
  - Bahwa saksi tidak pernah mendengar jika di atas objek tanah sengketa tersebut ada tanah pensiunan anggota Polsek Seberang Ulu I;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas dari Citraland;
  - Bahwa saksi menjabat sebagai RT. 36 dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2023 akhir;
  - Bahwa RT saksi masuk ke dalam Kelurahan Keramasan;
  - Bahwa tanah yang dekat dengan kuburan masuk ke dalam RT. 24 bukan RT. 36;
  - Bahwa dari tembok kuburan terus masuk sejauh 400 meter masih RT.24, yang masuk ke dalam wilayah RT saya yang ada bangunan tembok II;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui fungsi tembok II tersebut;
  - Bahwa seluruhnya 200 meter kebelakang masuk ke wilayah RT. 36;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut para pihak akan menanggapi keterangan saksi-saksi tersebut di atas dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa terhadap objek perkara ini berupa tanah Majelis Hakim telah melaksanakan acara Pemeriksaan Setempat (PS) pada tanggal 2

*Halaman 30 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN 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)



Februari 2024 sebagaimana objek perkara tersebut telah ditunjuk oleh Para Penggugat yang juga telah dikonfirmasi kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing melalui sitem persidangan elektronik (*ecourt*) pada tanggal 6 Maret 2024;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatan Para Penggugat tersebut diatas;

### Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut diatas Tergugat mengajukan eksepsi sebagaimana terurai lengkap tersebut diatas, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat keliru pihak (*Error in Persone*);
2. Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*Plurium litis consortium*);
3. Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*);
4. Gugatan Penggugat *error in objecto*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati seluruh eksepsi Tergugat tersebut pada pokoknya mendalilkan Tergugat bukanlah perusahaan pengembang (developer) Perumahan Citraland Palembang serta tidak ada kaitannya sama sekali dengan pokok gugatan Para Penggugat. Dimana Tergugat juga mendalilkan Tergugat sama sekali tidak memiliki aset tanah dan/atau bangunan yang pada lokasi tanah yang diakui sebagai hak Para Penggugat dan menjadi obyek gugatan perkara aquo.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mencermati dan meneliti surat gugatan Para Penggugat yang oleh Tergugat berkeberatan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat seluruh eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat tersebut telah memasuki materi pokok perkaranya. Oleh karenanya eksepsi ini akan ditentukan bersamaan dengan pertimbangan pokok perkaranya sebagaimana dipertimbangkan selanjutnya dibawah ini;

Halaman 31 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg



## Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat sebagai ahli waris almarhum Tunggono Bin Cokro Sumarto, mendalilkan pada pokoknya semasa hidupnya, almarhum Tunggono Bin Cokro Sumarto memiliki sebidang tanah seluas  $\pm 10.000 \text{ M}^2$  (lebih kurang sepuluh ribu meter persegi), dengan ukuran : Panjang  $\pm 50 \text{ M}$  (lebih kurang lima puluh meter) dan lebar  $\pm 200 \text{ M}$  (lebih kurang dua ratus meter), yang terletak di Jalan Mayor Jenderal Satibi Darwis RT. 024 (dahulu Jalan Jepang RT. 025) RW. 006, Kelurahan Keramasan, Kecamatan Kertapati (dahulu Kecamatan Seberang Ulu I), Kota Palembang, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Bambang Sudirman (dahulu Bambang Surya Bhakti).
- Sebelah Selatan berbatas dengan Bambang Surya Bhakti (dahulu hutan belukar).
- Sebelah Timur berbatas dengan Rasyid Hasan.
- Sebelah Barat berbatas dengan Zulkarnain.

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat dalam dalil gugatan Para Penggugat poin 8 bahwa pada tahun 2017 ketika almarhum Tunggono Bin Cokro Sumarto ke lokasi bidang tanah objek sengketa, almarhum Tunggono Bin Cokro Sumarto sangat terkejut karena bidang tanah objek sengketa dan bidang tanah lainnya yang berbentuk 1 (satu) hamparan dan berbatasan satu dengan lainnya dengan bidang tanah objek sengketa milik Para Penggugat telah dikuasai dan diusahakan oleh Tergugat, dengan cara dirintis, dipagar beton panel dan dibuat galangan, yang merupakan bagian dari Perumahan CitraLand Palembang, yang dibangun oleh Tergugat tanpa seizin dan sepengetahuan Para Penggugat. Sehingga bidang tanah objek sengketa milik Para Penggugat menjadi berubah bentuk karena dipagar beton panel  $\pm 185 \text{ M}$  (lebih kurang seratus delapan puluh lima meter) dari batas bagian Selatan ke batas bagian Utara dengan ukuran : Panjang  $\pm 50 \text{ M}$  (lebih kurang lima puluh meter), yang mengakibatkan akses Jalan Para Penggugat ke lokasi bidang tanah objek sengketa milik Para Penggugat menjadi tertutup. Dalam dalil gugatan Para Penggugat poin 11 Para Penggugat mendalilkan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Para Turut Tergugat bahwa perbuatan Para Turut Tergugat yang telah mengetahui bagian rencana

*Halaman 32 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg*



pembangunan Perumahan CitraLand Palembang oleh Tergugat adalah di atas bidang tanah objek sengketa milik Para Penggugat tanpa memberikan teguran atau peringatan kepada Tergugat, sedangkan Para Turut Tergugat telah mengetahui bidang tanah objek sengketa adalah sah milik Para Penggugat karena alas hak kepemilikan Para Penggugat atas bidang tanah objek sengketa telah didaftar di Kantor Para Turut Tergugat, adalah sangat merugikan Para Penggugat dan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat tersebut Tergugat membantahnya sebagaimana dalam jawabannya yang pada pokoknya dalam poin 3.1. bahwa Tergugat bukan merupakan perusahaan pengembang (developer) Perumahan Citraland Palembang. Oleh karena itu Tergugat tidak ada menguasai atau melakukan pemagaran terhadap bidang tanah yang *quadnon* diakui oleh Para Penggugat sebagai miliknya dalam artian Tergugat tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan pertentangan demikian maka sebagaimana asas *actori in cumbit probation* yang secara harfiah berarti siapa yang mendalihkan dialah yang wajib membuktikan sebagaimana diatur pula dalam Pasal 163 HIR/ 283 RBg dan Pasal 1863 KUHPerdara maka Para Penggugat terlebih dahulu membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dalam kesimpulannya Para Penggugat menyatakan Para Penggugat tidak keliru menarik PT. Ciputra Development Tbk (CTRA) sebagai Tergugat karena yang menguasai bidang tanah objek sengketa milik Para Penggugat adalah Tergugat. Dengan cara dipagar beton panel dan dibuat galangan yang dijadikan bagian dari bidang tanah Perumahan CitraLand Palembang milik Tergugat, sesuai bukti P-18, P-20, P-22 dan P-23;

Menimbang, bahwa saksi yang diajukan Para Penggugat yakni saksi Robani, Nirwan dan Sulaiman yang pada pokoknya para saksi menerangkan dibawah sumpah bahwa bidang tanah objek sengketa masuk dalam Perumahan CitraLand Palembang dan bahwa pagar beton dibangun dekat kuburan dan diatas bidang tanah objek sengketa milik CitraLand Palembang;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati bukti P-18 berupa fotocopy dan bukti P-22 berupa print out bukti tersebut berupa foto tanah belukar, sedangkan bukti P-20 berupa Print Out Profil Ciputra Group atau PT. Ciputra Development Tbk (IDX:CTRA) memuat CitraLand Palembang termasuk didalamnya, sedangkan bukti P-23 bukti tersebut berupa Print Out Laporan Tahunan 2018 PT. Ciputra Development Tbk menyebutkan dalam

*Halaman 33 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

informasi perusahaannya bahwa Tergugat memiliki bidang usaha salah satunya termasuk mendirikan dan menjalankan Perusahaan dan usaha dibidang pengembangan dan Pembangunan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat juga membuktikan berdasarkan bukti P-13 berupa Surat Pemberitahuan Penghentian Kegiatan, bukti P-14 berupa Surat Klarifikasi dan Penyelesaian II, dan bukti P-15 Surat Klarifikasi dan Penyelesaian III maka Para Penggugat telah memperingatkan perbuatan memagar beton panel dan dibuat galangan melalui surat kepada Pimpinan Citra Land Palembang atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan Para Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan bukti balasan yakni bukti-bukti yang menyangkal akan kebenaran gugatan Para Penggugat (*tegen bewijs*) terhadap hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat perkara ini, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam Duplik Tergugat mendalilkan yang pada pokoknya menerangkan kata "CitraLand" adalah "Product Brand" (Pengenal Produk) atau "Branding";

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan bukti T-02 berupa Surat Keputusan Walikota Palembang Nomor 82/KPTS//2017 Tentang Pemberian Izin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Perumahan Atas Nama PT. Ardaya Cipta Karsa Terletak Di Kelurahan Keramasan Kecamatan Kertapati Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan tanggal 10 Februari 2017, bukti T-03 berupa Surat Keputusan Walikota Palembang Nomor 503/KPTS/DLHK/2017 Tentang Izin Lingkungan Atas Kegiatan Pembangunan Perumahan Kawasan Mixed Used (Perumahan, Mall, Unit Komersial, Ruko, Waterpark, Clubhouse) Citraland Oleh PT. Ardaya Cipta Karsa tanggal 22 November 2017, bukti T-04 berupa Fotokopi Iklan/Pengumuman Studi Amdal Perumahan Citraland Palembang PT. Ardaya Cipta Karsa tanggal 23 September 2016, bukti T-05 berupa Surat Bertia Acara Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perhubungan Darat Nomor : BA.027/ANDALALIN//II/2017 tanggal 21 Februari 2017, bukti T-06 berupa Surat Keputusan Direktur Jenderal Perhubungan Darat Nomor : SK.2561/LT.508/DRJD/2017 Tentang Persetujuan Hasil Analisis Dampak Lalu Lintas Pembangunan Kawasan *Mixed-Used* (Perumahan, *Mall*, Unit Komersil, Ruko, *Waterpark*, *Clubhouse*) *Citraland* Palembang Jalan Mayjend Yusuf Singadekane Nomor Ruas 005.15.K, Kecamatan Kertapati, Kota Palembang Di Jalan Nasional, Provinsi Sumatera Selatan tanggal 16 Mei 2017, bukti T-07 berupa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan

Halaman 34 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor **212/Pdt.G/2023/PN 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

Perumahan *Citraland* Palembang Kecamatan Kertapati Kota Palembang Nomor : 0052/SPP-JB/CLP-LG/R/VI/2019 tanggal 04 Juli 2019, bukti T-08 berupa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Perumahan *Citraland* Palembang Kecamatan Kertapati Kota Palembang Nomor : 0193/SPP-JB/CLP-LG/R/XI/2018 tanggal 19 Desember 2018;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan Tergugat tersebut maka Tergugat membuktikan kegiatan Pembangunan terkait CitraLand di Wilayah Kecamatan Kertapati dilakukan oleh PT. Ardaya Cipta Karsa, Dimana Tergugat membuktikan pula terkait Jual Beli Tanah dan Bangunan Perumahan CitraLand Palembang Kecamatan Kertapati Kota Palembang dilakukan pembayaran Bank yang ditujukan kepada badan hukum PT. Ardaya Cipta Karsa (Bukti T-7 dan T-8);

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah yakni Aswani bekerja sebagai Kepala Penjaga Keamanan di PT. Ardaya Cipta Karsa dan saksi Ali Rahman sebagai Ketua RT. 36 RW. 08 Kelurahan Keramasan Kecamatan Kertapati Kota Palembang, yang pada pokoknya menerangkan adanya penembokan pagar dan galangan di objek perkara ini, saksi Aswani menerangkan ikut kerja pembangunan dilokasi tanah tersebut atas PT. Indotama, saksi Aswani dan saksi Ali Rahman menerangkan bahwa di atas objek sengketa juga sengketa dengan Dr. Ir. Supli Effendi Rahim, M.Sc. sudah ada Sertifikat;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim tunduk atas pembuktian yang didasarkan kepada formalitas-formalitas hukum. Oleh karenanya pembuktian lebih bersifat kebenaran formil terhadap peristiwa hubungan hukum yang dipermasalahkan dalam perkara ini oleh Para Penggugat dan Tergugat. Selain bukti tersebut diatas semestinya Para Penggugat juga memperhatikan bukti P-21 berupa print out Tata tertib Estate Citraland Palembang yang telah menyebutkan pengembang perumahan CitraLand Palembang adalah badan hukum PT. Ardaya Cipta Karsa. Berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat pembuktian yang dilakukan Tergugat lebih mencerminkan kebenaran formil oleh karena Para Penggugat tidak cermat mengajukan gugatan kepada siapa yang telah melakukan perbuatan yang menurutnya adalah suatu perbuatan melawan hukum berdasarkan kebenaran formil tersebut atas hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat serta Para Turut Tergugat dalam perkara ini;

*Halaman 35 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Gugatan Para Penggugat ini mengandung cacat formil keliru pihak (*error in persona*) sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977, oleh karenanya gugatan Para Penggugat ini haruslah dan selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa terkait dalil-dalil gugatan dan bantahan, kaitannya dengan alat bukti surat dan keterangan saksi-saksi persidangan maka Majelis Hakim telah membaca, memeriksa dan meneliti seluruh dalil-dalil para pihak, seluruh alat bukti surat dan alat bukti saksi yang diajukan oleh para pihak dipersidangan, baik ada relevansinya untuk dipertimbangkan ataupun tidak ada relevansinya untuk tidak dipertimbangkan. Oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat seluruh dalil-dalil dan alat-alat bukti dalam perkara ini telah turut dipertimbangkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima, maka Para Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi dari pihak Tergugat;

### Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.492.000,00 (satu juta empat ratus sembilan puluh dua ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang, pada hari Rabu tanggal 20 Maret 2024 oleh kami, Romi Sinatra, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Kristanto Sahat Hamonangan Sianipar, S.H., M.H. dan Agung Ciptoadi, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg tanggal 21 September 2023, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 25 Maret 2024

*Halaman 36 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Idham Pratama, S.H., Panitera Pengganti, dan putusan tersebut telah disampaikan melalui sistem peradilan elektronik (*ecourt*) kepada kuasa Para Penggugat dan kuasa Tergugat serta Para Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Kristanto Sahat H. Sianipar, S.H., M.H.

Romi Sinatra, S.H., M.H.

Agung Ciptoadi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Idham Pratama, S.H.

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Biaya ATK	Rp 100.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp 290.000,00
4. Materai	Rp 10.000,00
5. Redaksi	Rp 10.000,00
6. Biaya Pemeriksaan	Rp 910.000,00
Setempat	
7. PNPB Surat Kuasa	Rp 10.000,00
8. PNPB Panggilan	Rp 50.000,00
9. Biaya sumpah	Rp 50.000,00
10. Biaya penggandaan	Rp <u>32.000,00 +</u>

kertas  
TOTAL

Rp1.492.000,00 (satu juta empat ratus sembilan puluh dua ribu rupiah).

Halaman 37 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 212/Pdt.G/2023/PN Plg