



PUTUSAN

Nomor 2035 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

PAISOL KHOLIK, bertempat tinggal di Jalan Anggur A. 18 Nomor 17, RT. 034, RW. 13, Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kotamadya Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada PURWATA ADI NUGRAHA, S.H., Advokat, pada Kantor Hukum "PAN & CO LAWYERS" beralamat kantor di Jalan Bypass Alang-Alang Lebar, Ruko Nomor 8 (Seberang Terminal Km. 12) Palembang, Sumatera Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Januari 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

melawan

1 **HENDRA YO**, bertempat tinggal di Jalan AKBP Cik Agus Nomor 05 (Toko Setia Motor) Palembang, Kecamatan Ilir Timur II Palembang;

2 **NOTARIS/PPAT HJ. EVY SYARKOWI, S.H., binti H. SYARKOWI HUTOMO**, beralamat di Jalan Letkol Iskandar Nomor 679 Palembang, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada SUSANTO WIDJAJA, S.H., dan MARYANI MARZUKI, S.H., Advokat pada Kantor Hukum "SUSANTO WIDJAJA, S.H.", berkantor di Jalan Jenderal A. Yani 13 Ulu, Lorong A. Kadir Nomor 4 A, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Februari 2012;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan Turut Tergugat/Para Pembanding;

dan

1 **EDY ERMAN bin ABDUL CHOLIQ**, bertempat tinggal di Jalan Cipto/Jalan Cut Nyak Dien/Jalan Cipto Lrg. Mesjid Nomor 7-B,

Hal. 1 dari 15 hal. Put. Nomor 2035 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT. 40, RW. 14, Kelurahan 30 Ilir, Kecamatan Ilir Barat II, Palembang;

2 **LILIK SURYONO alias KELIK bin SUPONO**, bertempat tinggal di Jalan Mandi Api II Lrg. Saung Sari Nomor 1244, RT. 025, RW. 08, Kelurahan Srijaya, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kotamadya Palembang;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II dan III/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I dan Turut Tergugat/Para Pembanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II dan III/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Palembang pada pokoknya atas dalil-dalil:

- 1 Bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 736 m² sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 119/Srijaya GS Nomor 131/1992 tertanggal 02 Februari 1993 beserta bangunan di atasnya berupa bedeng (rumah kontrakan) 13 pintu yang terletak di Jalan Mandi Api II Lrg. Saung Sari Nomor 1274 (Bedeng 13) RT.026 RW.08 Kelurahan Srijaya, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kotamadya Palembang;
- 2 Bahwa Penggugat memperoleh tanah *a quo* dengan jalan membeli dari Tergugat III dengan harga Rp37.500.000,- (tiga puluh juta lima ratus ribu Rupiah) pada bulan Maret 2003;
- 3 Bahwa dalam periode bulan Mei s/d September 2003 kemudian di atas tanah *a quo*, Penggugat telah membangun bedeng (rumah kontrakan) sebanyak 13 pintu dengan total biaya sebesar Rp114.152.000,- (seratus empat belas juta seratus lima puluh dua ribu Rupiah), yang rinciannya sebagai berikut:
 - a Biaya harga borongan pembangunan bedeng 13 pintu sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta Rupiah);
 - b Biaya tanah timbunan sebanyak 200 (dua ratus) truk tronton untuk menimbun tanah *a quo* sebesar Rp18.000.000,- (delapan belas juta Rupiah);
 - c Biaya pembelian bahan bangunan untuk membangun bedeng 13 pintu sebesar Rp66.152.000,- (enam puluh enam juta seratus lima puluh dua ribu Rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Bahwa setelah pembangunan bedeng *a quo* tersebut selesai, Penggugat bermaksud hendak menyewakan bedeng tersebut sebagai rumah kontrakan. Dan guna kepentingan tersebut, Penggugat menyuruh Tergugat II untuk mengurus bangunan bedeng tersebut;
- 5 Bahwa selama masa pengurusan tersebut, Tergugat II kemudian datang kepada Penggugat dan meminta tolong agar dipinjamkan sertifikat tanah *a quo* (Sertifikat Hak Milik Nomor 119/Srijaya GS Nomor 131/1992 tertanggal 02 Februari 1993) dengan dalih Tergugat II hendak mengajukan pinjaman ke Bank dan sertifikat tanah *a quo* hendak dijadikan sebagai jaminan pinjaman;
- 6 Bahwa tanpa disangka-sangka ternyata maksud baik Penggugat meminjamkan sertifikat tanah tersebut telah disalahgunakan oleh Tergugat II, dimana kemudian tanah beserta bangunan bedeng 13 pintu milik Penggugat tersebut oleh Tergugat II dengan dibantu oleh Tergugat III telah dijual kepada Tergugat I;
- 7 Bahwa perjanjian jual beli tersebut di atas (poin 6) dilakukan tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat, dimana perjanjian *a quo* dilakukan dengan jalan Tergugat I seolah-olah membeli tanah dan bangunan tersebut dari Tergugat III, sementara uang pembayaran jual beli tanah dan bangunan dari Tergugat I tersebut diterima oleh Tergugat II;
- 8 Bahwa Tergugat III ditarik sebagai pihak penjual oleh Tergugat II dalam perjanjian jual beli *a quo* dikarenakan di dalam sertifikat tanah tersebut (Sertifikat Hak Milik Nomor 119/Srijaya GS Nomor 131/1992 tertanggal 02 Februari 1993) masih tercantum nama Tergugat III sebagai pemilik walaupun secara hukum kepemilikan tanahnya telah beralih kepada Penggugat. Namun belum terjadi proses balik-nama sertifikat atas tanah tersebut;
- 9 Bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan antara Tergugat I selaku pihak pembeli dan Tergugat III sebagai pihak penjual di atas dilakukan di hadapan Notaris/PPAT, dalam hal ini yaitu Turut Tergugat melalui Akta Jual Beli Nomor 190/Sukarami/2005 tertanggal 23 Mei 2005;
- 10 Bahwa selain mengajak Tergugat III dalam perjanjian jual beli di atas, tanda-tangan Penggugat telah pula dipalsukan oleh Tergugat II dalam bentuk Kwitansi Pembayaran tertanggal 15 November 2003. Dimana di dalam kwitansi tersebut dibuat seolah-olah telah terjadi pengalihan kepemilikan atas objek sengketa di atas dari Penggugat kepada Tergugat II. Hal ini pula yang dijadikan dasar jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan dibantu oleh Tergugat

Hal. 3 dari 15 hal. Put. Nomor 2035 K/Pdt/2013

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)



III sebagai pihak penjual sebagaimana di dalam Akta Jual Beli Nomor 190/Sukarami/2005 tertanggal 23 Mei 2005;

- 11 Bahwa berdasarkan uraian peristiwa di atas jelas bahwasanya transaksi jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat III sebagaimana tertuang di dalam Akta Jual Beli Nomor 190/Sukarami/ 2005 tertanggal 23 Mei 2005 di atas adalah tidak sah karena terdapat unsur penipuan dalam bentuk pemalsuan tanda-tangan Penggugat oleh Tergugat II, dan juga Tergugat III bukan sebagai pihak yang berhak untuk menjual tanah tersebut. Hal ini jelas melanggar ketentuan Pasal 1328 KUHPdata, yang berbunyi sebagai berikut:

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat dikira-kira, melainkan harus dibuktikan”;

- 12 Bahwa terhadap perbuatan Tergugat II yang telah memalsukan tanda-tangan Penggugat pada kwitansi pembayaran di atas telah pula Penggugat laporkan ke Polda Sumsel, dan saat ini Tergugat II secara hukum telah dinyatakan bersalah atas tindak pidana pemalsuan surat dan dijatuhi hukuman pidana selama 7 (tujuh) bulan oleh Pengadilan Negeri Klas I A Palembang berdasarkan Putusan Pidana Nomor : 328/PID.B/2009/PN.PLG;

- 13 Bahwa perjanjian jual beli tanah dan bangunan bedeng diatasnya milik Penggugat sebagaimana tertuang di dalam Akta Jual-Beli Nomor 190/Sukarami/2005 tertanggal 23 Mei 2005 jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 KUHPdata dan telah membawa kerugian di pihak Penggugat, baik dalam bentuk kerugian materiil dan immateriil;

- 14 Bahwa berdasarkan Pasal 1449 jo. Pasal 1453 KUHPdata yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 1449 KUHPdata:

“Perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan atau penipuan, menimbulkan tuntutan untuk membatalkannya”;

Pasal 1453 KUHPdata:

“Dalam hal-hal tersebut dalam Pasal 1446 dan 1449, orang yang terhadapnya tuntutan untuk pernyataan batalnya suatu perikatan dikabulkan, wajib juga mengganti biaya, kerugian dan bunga, jika ada alasan untuk itu”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka, kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat yaitu sebesar Rp417.262.027,- (empat ratus tujuh belas juta dua ratus enam puluh dua ribu dua puluh tujuh Rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

- 1 Biaya dalam bentuk biaya pembelian tanah dan pembangunan bedeng yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat yaitu :
 - 1 Harga pembelian tanah Rp37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah);
 - 2 Biaya harga borongan pembangunan bedeng 13 pintu sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta Rupiah);
 - 3 Biaya tanah timbunan sebanyak 200 (dua ratus) truk tronton untuk menimbun tanah *a quo* sebesar Rp18.000.000,- (delapan belas juta Rupiah).
 - 4 Biaya pembelian bahan bangunan untuk membangun bedeng 13 pintu sebesar Rp66.152.000,- (enam puluh enam juta seratus lima puluh dua ribu Rupiah);
- 2 Kerugian dalam bentuk keuntungan yang sekiranya diperoleh Penggugat sejak tanah dan bangunan bedeng 13 pintu tersebut dikuasai oleh Tergugat I sejak tahun 2005, yaitu :
 - 1 Jangka waktu sewa dari tahun 2005 s/d 2012 yaitu 7 tahun;
 - 2 Harga sewa per tahun Rp2.000.000,- (dua juta Rupiah);
 - 3 Jumlah kamar adalah 13 pintu 7 x Rp2.000.000,- x 13 = Rp182.000.000,- (seratus delapan puluh dua juta Rupiah);
- 3 Bunga dalam bentuk fluktuasi harga tanah per tahun yaitu 5 % (lima persen) berdasarkan Perda Kota Palembang Nomor 01 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sehingga bunga yang seharusnya didapat Penggugat berdasarkan harga jual Rp83.610.027,- (delapan puluh tiga juta enam ratus sepuluh ribu dua puluh tujuh Rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

Tahun	Harga Awal	Fluktuasi (5% dari Harga Awal)	Harga Setelah Fluktuasi
2004	151.652.000	7.582.600	159.234.600
2005	159.234.600	7.961.730	167.196.330
2006	167.196.330	8.359.817	175.556.147
2007	175.556.147	8.777.807	184.333.954
2008	184.333.954	9.216.698	193.550.652
2009	193.550.652	9.677.533	203.228.184
2010	203.228.184	10.161.409	213.389.593
2011	213.389.593	10.669.480	224.059.073

Hal. 5 dari 15 hal. Put. Nomor 2035 K/Pdt/2013



2012	224.059.073	11.202.954	235.262.027
Total bunga (harga tahun 2012 – harga 2003)	83.610.027		

15 Bahwa selain kerugian materiil, akibat dari perbuatan melawan hukum Para Tergugat di atas telah pula menimbulkan kerugian immateriil terhadap Penggugat dalam bentuk tekanan psikis dan malu yang diderita Penggugat akibat tidak dapat menguasai dan mengelola tanah dan bangunan bedeng tersebut yang walaupun tidak dapat dirinci namun apabila diasumsikan yaitu sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah);

16 Bahwa untuk memberikan jaminan agar tanah beserta bangunan bedeng 13pintu tidak dialihkan kepada pihak lain oleh Tergugat I maka Penggugat memandang perlu untuk meletakkan sita jaminan (*revindicatoir beslag*) terhadap sebidang tanah seluas 736 m² dan bangunan bedeng 13 pintu di atasnya yang terletak di Jalan Mandi Api II Lrg. Saung Sari Nomor 1274 RT.026 RW.08 Kelurahan Srijaya, Kecamatan Alang-Alang Lebar Palembang, sampai dengan diputusnya perkara ini dan mempunyai kekuatan hukum tetap;

17 Bahwa dikhawatirkan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III lalai dalam memenuhi isi putusan Pengadilan nantinya, maka adalah wajar apabila Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III baik sendiri-sendiri maupun tanggung-renteng dihukum pula untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) setiap harinya, yang dihitung sejak putusan ini dinyatakan berkekuatan hukum tetap;

18 Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti hukum yang otentik, maka sudah sepantasnya Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Palembang berkenan menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Palembang agar memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sebidang tanah seluas 736 m² sebagaimana SHM Nomor 19/ Srijaya GS. 131/1992 tertanggal 02 Februari 1993 dan bangunan bedeng 13 pintu di atasnya yang terletak di Jalan Mandi Api II Lrg. Saung Sari Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1274 RT.026 RW.08 Kelurahan Srijaya, Kecamatan Alang-Alang Lebar Palembang adalah sah sebagai milik Penggugat;

- 3 Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 190/Sukarami/2005 tertanggal 23 Mei 2005 yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat II di hadapan Turut Tergugat adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- 4 Menyatakan segala balik nama, sewa-menyewa maupun segala bentuk pengalihan kepemilikan atas sebidang tanah seluas 736 m² sebagaimana SHM Nomor 19/Srijaya GS. 131/1992 tertanggal 02 Februari 1993 dan bangunan bedeng 13 pintu di atasnya yang terletak di Jalan Mandi Api II Lrg. Saung Sari Nomor 1274 RT.026 RW.08 Kelurahan Srijaya, Kecamatan Alang-Alang Lebar Palembang dari Tergugat kepada pihak ketiga adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- 5 Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan penguasaan atas sebidang tanah seluas 736 m² sebagaimana SHM Nomor 19/Srijaya GS. 131/1992 tertanggal 02 Februari 1993 dan bangunan bedeng 13 pintu di atasnya yang terletak di Jalan Mandi Api II Lrg. Saung Sari Nomor 1274 RT.026 RW.08 Kelurahan Srijaya, Kecamatan Alang-Alang Lebar Palembang kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan sukarela, serta bebas dari penguasaan Pihak Ketiga;
- 6 Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III baik secara sendiri-sendiri ataupun tanggung-renteng untuk membayar ganti-rugi yang diderita Penggugat sebesar Rp1.417.262.027,-(satu miliar empat ratus tujuh belas juta dua ratus enam puluh dua ribu dua puluh tujuh Rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
 - a Kerugian Materiil sebesar Rp417.262.027,- (empat ratus tujuh belas juta dua ratus enam puluh dua ribu dua puluh tujuh Rupiah);
 - b Kerugian Immateriil sebesar Rp1.000.000.000,-(satu miliar Rupiah);
- 7 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*revindicatoir beslag*) terhadap sebidang tanah seluas 736 m² sebagaimana SHM Nomor 19/Srijaya GS. 131/1992 tertanggal 02 Februari 1993 dan bangunan bedeng 13 pintu di atasnya yang terletak di Jalan Mandi Api II Lrg. Saung Sari Nomor 1274 RT.026 RW.08 Kelurahan Srijaya, Kecamatan Alang-Alang Lebar Palembang, sampai dengan diputusnya perkara ini dan mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 8 Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik secara sendiri-sendiri maupun tanggung-renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar

Hal. 7 dari 15 hal. Put. Nomor 2035 K/Pdt/2013

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

Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini, yang dihitung sejak putusan ini dinyatakan berkekuatan hukum tetap;

- 9 Menghukum Turut Tergugat untuk ikut tunduk dan mematuhi isi putusan ini;
- 10 Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik secara sendiri-sendiri maupun tanggung-renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat mohon:

- 1 Memeriksa serta memberikan putusan yang sebaik-baiknya (*naargoede justitie rechtsdoen*);
- 2 Memutuskan dengan mempertimbangkan rasa keadilan dan kepatutan dalam hukum (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa gugatan Penggugat sangat kabur (*obscur libel*), karena:

- 1 Dalil Penggugat, bahwa Penggugat membeli dari Tergugat III dengan harga Rp37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta Rupiah) pada bulan Maret 2003 sebidang tanah seluas 736 m², sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 119/Srijaya, Surat Ukur (bukan Gambar Situasi) Nomor 131/1992 tertanggal 02 Februari 1993 berikut bangunan yang berdiri di atasnya, berupa : bedeng 13 (tiga belas) pintu, yang terletak di Jalan Mandi Api II, Lorong Saung Sari Nomor 1274 RT. 026 RW. 08, Kelurahan Srijaya, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, tetapi Penggugat tidak menjelaskan cara membeli tanah yang sudah memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 119/Srijaya, Surat Ukur Nomor 131/1992 tertanggal 02 Februari 1993?, dan juga batas-batas tanah yang dibeli Penggugat tersebut, tidak diuraikan sama sekali;

Bahwa sesuai menurut hukum pertanahan (Hukum Agraria), bahwa terhadap tanah yang sudah memiliki Sertifikat Hak Milik atau hak lain, jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT dan harus dibuatkan Akta Jual Beli, serta harus dibalik nama hingga menjadi atas nama sipembeli, baru sipembeli berhak atas tanah yang dibelinya/ sebagai miliknya. Disini tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 119/Srijaya, Surat Ukur Nomor 131/1992 tertanggal 02 Februari 1993 seluas 736 m² masih tetap terdaftar atas nama Tergugat III (Lilik Suryono alias Kelik), termasuk bangunan bedeng sebanyak 13 (tiga belas) pintu, sudah tentu bangunan tersebut kalau sudah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didirikan tentu sudah memiliki Surat Izin Membangun (IMB) dari Walikota Palembang;

- 2 Penggugat juga telah salah menggugat Notaris/PPAT Hj. Evi Syarkowi, S.H., karena bukan pihak dalam jual beli, melainkan hanya pembuat akta saja, guna untuk dibuatkan Akta Jual Beli, dan selaku PPAT tidak bertanggung jawab atas resiko atau akibat hukum dari jual beli yang dibuatnya tersebut;

Jelas uraian/dalil Penggugat tidak jelas dan sangat kabur (*obscur libel*), maka gugatan Penggugat ini harus ditolak, setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

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

Gugatan Penggugat Kurang Pihak:

- Bilamana diperhatikan dan dicermati secara saksama, pihak Penggugat hanya menggugat Sdr. Hendra Yo dan kawan-kawan, akan tetapi sebaliknya tidak pula menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang sebagai pihak dalam perkara ini, karena secara yuridis formil Sertifikat Hak Milik Nomor 119/Srijaya GS Nomor 131/1992 tanggal 02 Februari 1993 telah dibalik nama pada Tergugat Hendra Yo dari Tergugat III oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang. Dengan demikian gugatan Penggugat sebagai kurang pihak. Berdasarkan dalil eksepsi di atas gugatan Penggugat patut secara hukum untuk di tolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palembang telah memberikan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2012/PN.PLG tanggal 16 Juli 2012 dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat-Tergugat dan Turut Tergugat

DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- 2 Menyatakan sebidang tanah seluas 736 m² Sesuai dengan SHM Nomor 119/Srijaya GS.131/1992 tertanggal 02 Februari 1993 berikut bangunan bedeng 13 pintu diatasnya yang terletak dijalan Mandi Api II Lrg. Saung Sari Nomor 1274 RT.026 RW.08 Kelurahan Srijaya, Kecamatan Alang-Alang Lebar Palembang adalah sah sebagai milik Penggugat;

Hal. 9 dari 15 hal. Put. Nomor 2035 K/Pdt/2013

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)



- 3 Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 190/Sukarami/2005, tanggal 23 Mei 2005 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat adalah tidak sah dan Batal Demi hukum;
- 4 Menyatakan perbuatan jual beli yang dilakukan oleh para Tergugat atas sebidang tanah seluas 736 m² sesuai dengan SHM Nomor 119/Srijaya GS.131/1992 tertanggal 02 Februari 1993 berikut bangunan bedeng 13 pintu diatasnya yang terletak di Jalan Mandi Api II Lrg.Saung Sari Nomor 1274 RT.026 RW.08 Kelurahan Srijaya, Kecamatan Alang-Alang Lebar sebagai perbuatan melawan hukum;
- 5 Menyatakan segala bentuk balik nama, sewa menyewa maupun bentuk-bentuk pengalihan lainnya kepemilikan atas sebidang tanah seluas 736 m² sebagaimana SHM No119/Srijaya GS.131/1992 tertanggal 02 Februari 1993, berikut bangunan bedeng 13 pintu diatasnya yang terletak di Jalan Mandi Api II Lrg. Saung Sari Nomor 1274 RT.026 RW.08 Kelurahan Srijaya, Kecamatan Alang-Alang Lebar Palembang dari Tergugat kepada pihak ketiga adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- 6 Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanpa syarat dan tanpa beban apapun sebidang tanah seluas 736 m² sesuai dengan SHM Nomor 119/Srijaya GS.Nomor 131/1992 tertanggal 02 Februari 1993, berikut bangunan bedeng 13 pintu diatasnya yang terletak di Jalan Mandi Api II Lrg. Saung Sari Nomor 1274 RT.026 RW.08 Kelurahan Srijaya, Kecamatan Alang-Alang Lebar Palembang kepada Penggugat;
- 7 Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp130.000.000,- (seratus tiga puluh juta Rupiah);
- 8 Menghukum Tergugat I, untuk mebayar uang paksa/*dwangsom* sebesar Rp200.000,- (dua ratus ribu Rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 9 Menghukum Turut Tergugat untuk ikut dan tunduk dan mematuhi isi putusan ini;
- 10 Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan tergugat III baik secara sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara sebesar Rp1.196.000,- (satu juta seratus sembilan puluh enam ribu Rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11 Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan Turut Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Palembang dengan putusan Nomor 119/PDT/2012/PT.PLG tanggal 13 Desember 2012 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 10/Pdt.G/ 2012/PN.PLG. tanggal 16 Juli 2012 yang dimohonkan banding tersebut;

DENGAN MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 16 Juli 2012 Nomor 10/Pdt.G/2012/PN.PLG. tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 21 Januari 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Januari 2013 diajukan permohonan kasasi tanggal 29 Januari 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 10/Pdt.G/2012/PN.PLG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Februari 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- 1 Tergugat I dan Turut Tergugat pada tanggal 19 Februari 2013;
- 2 Tergugat II pada tanggal 21 Februari 2013;
- 3 Tergugat III pada tanggal 20 Februari 2013;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I dan Turut Tergugat/Para Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 27 Februari 2013;

Hal. 11 dari 15 hal. Put. Nomor 2035 K/Pdt/2013

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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa 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;

ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat/ Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa Pengadilan Tinggi Palembang pada pertimbangan hukumnya Dalam Pokok Perkara halaman 26 alinea 2 telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum yaitu dalam hal mempertimbangkan bukti-bukti surat dalam perkara *a quo*, sebagai berikut:
 - 1 Bahwa Bukti P-1.1 (Sertifikat Hak Milik Nomor 119 Surat Ukur Nomor 131/1992 tertanggal 02 Februari 2012 atas nama Lilik Suryono) senyatanya adalah masih atas nama Tergugat III karena masih belum dibaliknamakan ke Penggugat, dan oleh karena itu Lilik Suryono selaku Tergugat III ditarik sebagai para pihak dalam perkara ini. Namun secara fakta yuridis berdasarkan Bukti P-1.2 (Surat Pernyataan tertanggal 22 Oktober 2008 atas nama Lilik Suryono bin Supono perihal pengganti asli kwitansi), Bukti P-2.1 (kwitansi pembayaran panjar biaya pembuatan Akta Jual Beli tanah milik Tergugat III ke Penggugat Sertifikat Nomor 119 Surat Ukur Nomor 131/1992 kepada Notaris Achmad Syahroni tertanggal 10 Maret 2003), P-2.2 Kwitansi pengembalian panjar biaya pembuatan Akta Jual Beli tanah milik Tergugat III ke Penggugat Sertifikat Nomor 119 Surat Ukur Nomor 131/1992 dari Notaris Achmad Syahroni tertanggal 10 Maret 2003) dan Bukti P-4 (1 (satu) bundel berkas serah-terima barang bukti dalam perkara pidana Nomor 328/PID.B/2009/PN.PLG) membuktikan telah terjadi proses jual beli antara Tergugat III (Lilik Suryono) dengan Penggugat (Paisol Kholik) dan secara tertulis jual beli ini pun diakui oleh Tergugat III berdasarkan Bukti P-1.2 di atas;
 - 2 Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding pada halaman 27 alinea 1 telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan nilai pembuktian bukti-bukti (P-3 s/d P-10) dan saksi-saksi yang Penggugat ajukan dalam persidangan, dimana bukti-bukti yang Penggugat ajukan adalah berupa dokumen asli sehingga mempunyai nilai pembuktian dan secara hukum harus dipertimbangkan dalam perkara *a quo*, dan diperkuat dengan keterangan saksi-saksi Jumairi, Rahman, dan Darmaji yang



merupakan saksi-saksi yang mengetahui proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat III dan mengetahui secara fisik dahulu Penggugat yang menguasai lahan yang kini menjadi objek sengketa;

- 2 Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding pun telah salah dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 27 alinea 2, dimana dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Palembang Tergugat I (Hendra Yo) tidak dapat membuktikan kepemilikannya atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, dimana Tergugat I tidak dapat mengajukan satu pun bukti surat maupun saksi yang dapat mendukung kepemilikannya atas objek sengketa, melainkan hanya menunjukkan fotokopi dari sertifikat sebagai bukti kepemilikan (Bukti T1.1/TT.1 dan Bukti T1.2/TT.2). Bahwa dalam proses pembuktian perdata, bukti surat berupa fotokopi tanpa didukung bukti-bukti lain bukan merupakan alat bukti. Selain itu, berdasarkan Bukti P-3 (Salinan Putusan Pidana Nomor 328/PID.B/2009/PN.PLG tanggal 06 Mei 2009) jelas bahwasanya jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dibantu Tergugat III adalah batal demi hukum karena terdapat cacat hukum berupa pemalsuan tanda tangan Penggugat;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

mengenai alasan ke 1 dan 2:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 8 Februari 2013 dan jawaban memori tanggal 27 Februari 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Palembang tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat dapat menunjukkan bukti autentik atas objek sengketa, peralihan hak dari pemilik asal Tergugat III kepada Tergugat I sesuai prosedur hukum pertanahan;
- Bahwa lagipula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan

Hal. 13 dari 15 hal. Put. Nomor 2035 K/Pdt/2013



yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya Putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : PAISOL KHOLIK tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- 1 Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **PAISOL KHOLIK** tersebut;
- 2 Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **20 November 2013** oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Habiburrahman, M.Hum. dan H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Edi Saputra Pelawi, S.H.,M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota;

K e t u a ;



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

Ttd./ Dr. Habiburrahman, M.Hum.

Ttd.

Ttd./ H. Mahdi Soroinda

Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.

Nasution, S.H.,M.Hum.

Biaya-biaya:

Panitera Pengganti;

1 MeteraiRp 6.000,-

Ttd.

2 RedaksiRp 5.000,-

Edi Saputra Pelawi, S.H.,M.H.

3 Administrasi kasasi.....Rp489.000,- +

Jumlah..... Rp500.000,-

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP : 19610313 198803 1 003

Hal. 15 dari 15 hal. Put. Nomor 2035 K/Pdt/2013