



**PUTUSAN**  
Nomor 135 PK/Pdt/2015

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

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali 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., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Ki Anwar Mangku Nomor 006 RT. 44 RW. 16, Plaju Ulu, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 November 2014;  
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/  
Penggugat/Terbanding;

L a w a n

1. HENDRA YO, bertempat tinggal di Jalan AKBP Cik Agus Nomor 05 (Toko Setia Motor), Palembang, Kecamatan Ilir Timur II, Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Susanto Widjaja, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Jend. A. Yani 13 Ulu Lorong A. Kadir Nomor 4 A, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 2014;
2. EDI ERMAN bin ABDUL CHOLIQ, bertempat tinggal di Jalan Cipto/Jalan Cut Nyak Dien/Jalan Cipto Lorong Masjid Nomor 7-B RT. 40 RW. 14, Kelurahan 30 Ilir, Kecamatan Ilir Barat II, Palembang;
3. LILIK SURYO alias KELIK bin SUPONO, bertempat tinggal di Jalan Mandi Api II Lorong Saung Sari Nomor 1244 RT. 025 RW. 08, Kelurahan Srijaya, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kotamadya Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Susanto Widjaja, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Jend. A. Yani 13 Ulu Lorong A. Kadir Nomor 4 A, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 2014;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III/Pembanding I

Hal. 1 dari 16 hal. Putusan Nomor 135 PK/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Para Turut Terbanding;

D a n

NOTARIS/PPAT HJ. EVY SYARKOWI, S.H., bin H. SYARKOWI HUTOMO, beralamat di Jalan Letkol Iskandar Nomor 679, Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Susanto Widjaja, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Jend. A. Yani 13 Ulu Lorong A. Kadir Nomor 4 A, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 2014;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi II/Turut Tergugat/Pembanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2035 K/Pdt/2013 tanggal 20 November 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III/Pembanding I dan Para Turut Terbanding dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi II/Turut Tergugat/Pembanding II, dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 736 m<sup>2</sup> sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 119/Srijaya GS Nomor 131/1992 tertanggal 2 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 Rp37.500.000,00 (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 Rp114.152.000,00 (seratus empat belas juta seratus lima puluh dua ribu rupiah), yang rinciannya sebagai berikut:

Hal. 2 dari 16 hal. Putusan Nomor 135 PK/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Biaya harga borongan pembangunan bedeng 13 pintu sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- b. Biaya tanah timbunan sebanyak 200 (dua ratus) truk tronton untuk menimbun tanah *a quo* sebesar Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah);
- c. Biaya pembelian bahan bangunan untuk membangun bedeng 13 pintu sebesar Rp66.152.000,00 (enam puluh enam juta seratus lima puluh dua ribu rupiah)
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 2 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 2 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

Hal. 3 dari 16 hal. Putusan Nomor 135 PK/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 dengan Tergugat II dengan dibantu oleh Tergugat 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 KUHPerdara, 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 di atasnya 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 KUHPerdara dan telah membawa kerugian di pihak Penggugat, baik dalam bentuk kerugian materiil dan immaterial;

Hal. 4 dari 16 hal. Putusan Nomor 135 PK/Pdt/2015



13. Bahwa berdasarkan Pasal 1449 jo. Pasal 1453 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1449 KUHPerdara:

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

Pasal 1453 KUHPerdara:

"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";

Maka, kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat yaitu sebesar Rp417.262.027,00 (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:
  - 1.1. Harga pembelian tanah Rp37.500.000,00 (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
  - 1.2. Biaya harga borongan pembangunan bedeng 13 pintu sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
  - 1.3. Biaya tanah timbunan sebanyak 200 (dua ratus) truk tronton untuk menimbun tanah *a quo* sebesar Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah);
  - 1.4. Biaya pembelian bahan bangunan untuk membangun bedeng 13 pintu sebesar Rp66.152.000,00 (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:
  - 2.1. Jangka waktu sewa dari tahun 2005 s/d 2012 yaitu 7 tahun;
  - 2.2. Harga sewa per tahun Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);
  - 2.3. Jumlah kamar adalah 13 pintu;  
 $7 \times \text{Rp}2.000.000,00 \times 13 = \text{Rp}182.000.000,00$   
= (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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp83.610.027,00 (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
2003	151.652.000,00	-	-
2004	151.652.000,00	7.582.600,00	159.234.600,00
2005	159.234.600,00	7.961.730,00	167.196.330,00
2006	167.196.330,00	8.359.817,00	175.556.147,00
2007	175.556.147,00	8.777.807,00	184.333.954,00
2008	184.333.954,00	9.216.698,00	193.550.652,00
2009	193.550.652,00	9.677.533,00	203.228.184,00
2010	203.228.184,00	10.161.409,00	213.389.593,00
2011	213.389.593,00	10.669.480,00	224.059.073,00
2012	224.059.073,00	11.202.954,00	235.262.027,00
Total bunga (harga tahun 2012 -harga 2003)		83.610.027,00	

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 Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
16. Bahwa untuk memberikan jaminan agar tanah beserta bangunan bedeng 13 pintu tidak dialihkan kepada pihak lain oleh Tergugat I maka Penggugat memandang perlu untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sampai dengan diputusnya perkara ini dan mempunyai kekuatan hukum tetap, terhadap:
  - 1) 1 (satu) bidang tanah seluas 736 m<sup>2</sup> sesuai dengan SHM Nomor 19/Srijaya GS. 131/1992 tertanggal 2 Februari 1993 beserta bangunan bedeng 13 pintu di atasnya yang terletak di Jalan Mandi Api II Irg. Saung Sari Nomor 1274 RT.026 RW. 08, Kelurahan Srijaya, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Palembang;
  - 2) 1 (satu) unit bangunan Rumah Toko (Ruko) atas nama Hendra Yo (Tergugat I) yang terletak di Jalan AKBP Cik Agus Nomor 05 (Toko Setia Motor) Palembang, Kecamatan Ilir Timur II, Palembang;

Hal. 6 dari 16 hal. Putusan Nomor 135 PK/Pdt/2015



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 Rp1.000.000,00 (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 (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding, maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal 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 m<sup>2</sup> sesuai dengan SHM Nomor 19/Srijaya GS. 131/1992 tertanggal 2 Februari 1993 berikut bangunan bedeng 13 pintu di atasnya yang terletak di Jalan Mandi Api II Irg. Saung Sari Nomor 1274 RT.026 RW.08 Kelurahan Srijaya Kecamatan Alang-Alang Lebar Palembang adalah sah 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 jual beli yang dilakukan oleh Para Tergugat atas sebidang tanah seluas 736 m<sup>2</sup> sesuai dengan SHM Nomor 19/Srijaya GS. 131/1992 tertanggal 2 Februari 1993 berikut bangunan bedeng 13 pintu di atasnya yang terletak di Jalan Mandi Api II Irg. Saung Sari Nomor 1274 RT.026 RW.08 Kelurahan Srijaya Kecamatan Alang-Alang Lebar Palembang sebagai perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan segala bentuk balik nama, sewa-menyewa maupun bentuk-bentuk pengalihan lainnya kepemilikan atas sebidang tanah seluas 736 m<sup>2</sup> sebagaimana SHM Nomor 19/Srijaya GS. 131/1992 tertanggal 2 Februari 1993 dan bangunan bedeng 13 pintu di atasnya yang terletak di Jalan Mandi Api II Irg. 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanpa syarat dan tanpa beban apapun sebidang tanah seluas 736 m<sup>2</sup> sebagaimana SHM Nomor 19/Srijaya GS. 131/1992 tertanggal 2 Februari 1993 dan bangunan bedeng 13 pintu di atasnya yang terletak di Jalan Mandi Api II Irg. Saung Sari Nomor 1274 RT.026 RW.08 Kelurahan Srijaya Kecamatan Alang-Alang Lebar Palembang kepada Penggugat, karena Tergugat I bukanlah pihak yang berhak atas objek sengketa *a quo*;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III baik secara sendiri-sendiri ataupun tanggung renteng untuk membayar ganti-rugi yang diderita Penggugat sebesar Rp1.417.262.027,00 (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 Rp417.262.027,00 (empat ratus tujuh belas juta dua ratus enam puluh dua ribu dua puluh tujuh rupiah);
  - b. Kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*revindicoir beslag*) terhadap:
  - 1) 1 (satu) bidang tanah seluas 736 m<sup>2</sup> sesuai dengan SHM Nomor 19/Srijaya GS. 131/1992 tertanggal 2 Februari 1993 beserta bangunan bedeng 13 pintu di atasnya yang terletak di Jalan Mandi Api II Irg. Saung Sari Nomor 1274 RT.026 RW. 08, Kelurahan Srijaya, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Palembang;
  - 2) 1 (satu) unit banguan Rumah Toko (Ruko) atas nama Hendra Yo (Tergugat I) yang terletak di Jalan AKBP Cik Agus Nomor 05 (Toko Setia Motor) Palembang, Kecamatan Ilir Timur II, Palembang;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III baik secara sendiri-sendiri maupun tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini, yang dihitung sejak putusan ini dinyatakan berkekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk ikut tunduk dan mematuhi isi putusan ini;
11. 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*);

Hal. 8 dari 16 hal. Putusan Nomor 135 PK/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Memutuskan dengan mempertimbangkan rasa keadilan dan kepatutan dalam hukum (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat:

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

1. Dalil Penggugat, bahwa Penggugat membeli dari Tergugat III dengan harga Rp37.000.000,00 (tiga puluh tujuh juta rupiah) pada bulan Maret 2003 sebidang tanah seluas 736 m<sup>2</sup>, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 119/Srijaya, Surat Ukur (bukan Gambar Situasi) Nomor 131/1992 tertanggal 2 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 Sertipikat Hak Milik Nomor 119/Srijaya, Surat Ukur Nomor 131/ 1992 tertanggal 2 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 Sertipikat 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 bersertipikat Hak Milik Nomor 119/Srijaya, Surat Ukur Nomor 131/1992 tertanggal 2 Februari 1993 seluas 736 m<sup>2</sup> 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 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;

Eksepsi Tergugat III:

Gugatan Penggugat kurang pihak:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bilamana diperhatikan dan dicermati secara saksama, pihak Penggugat hanya menggugat Sdr. Hendra Yo dan kawan-kawan, akan tetapi sebaliknya tidak pula menggugat Kepala Kantor Pertahanan Kota Palembang sebagai pihak dalam perkara ini, karena secara yuridis formil Sertifikat Hak Milik Nomor 119/Srijaya GS Nomor 131/1992 tanggal 2 Februari 1993 telah dibalik nama pada Tergugat Hendra Yo dari Tergugat III oleh Kantor Pertahanan Kota Palembang. Dengan demikian gugatan Penggugat sebagai kurang pihak. Berdasarkan dalil eksepsi di atas gugatan Penggugat patut secara hukum untuk di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, 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 m<sup>2</sup> Sesuai dengan SHM Nomor 119/Srijaya GS.131/1992 tertanggal 2 Februari 1993 berikut 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 adalah sah sebagai milik Penggugat;
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 m<sup>2</sup> sesuai dengan SHM Nomor 119/Srijaya GS.131/1992 tertanggal 2 Februari 1993 berikut 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 sebagai perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan segala bentuk balik nama, sewa menyewa maupun bentuk-bentuk pengalihan lainnya kepemilikan atas sebidang tanah seluas 736 m<sup>2</sup> sebagaimana SHM No119/Srijaya GS.131/1992 tertanggal 2 Februari 1993, berikut 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;

Hal. 10 dari 16 hal. Putusan Nomor 135 PK/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanpa syarat dan tanpa beban apapun sebidang tanah seluas 736 m<sup>2</sup> sesuai dengan SHM Nomor 119/Srijaya GS.Nomor 131/1992 tertanggal 2 Februari 1993, berikut 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;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat I, untuk mebayar uang paksa/*dwangsom* sebesar Rp200.000,00 (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 Rp1.196.000,00 (satu juta seratus sembilan puluh enam ribu rupiah);
11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;  
Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 119/PDT/2012/PT.PLG. tanggal 13 Desember 2012 adalah 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 Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2035 K/Pdt/2013 tanggal 20 November 2013 adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PAISOL KHOLIK

Hal. 11 dari 16 hal. Putusan Nomor 135 PK/Pdt/2015



tersebut;

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2035 K/Pdt/2013 tanggal 20 November 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 15 Oktober 2014 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 November 2014 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 19 November 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor Reg. Nomor 09/Pdt.G/PK/2014/PN.PLG Jo. Perkara Nomor 10/Pdt.G/2012/PN.Plg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat pada tanggal 26 November 2014, kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I, III Turut Tergugat/Para Pembanding/Turut Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 16 Desember 2014;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

Bahwa terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dalam putusan kasasi Nomor 2036K/Pdt/2013 tanggal 20 November 2013;

1. Bahwa Majelis Hakim Agung pada tingkat kasasi di dalam pertimbangan hukum hanya mengambil alih pertimbangan Hakim Tinggi pada Tingkat banding tanpa mempertimbangkan dalil-dalil keberatan Pemohon di dalam memori kasasi;



2. Bahwa Majelis Hakim Agung pada tingkat kasasi telah menimbang Para Termohon Kasasi/dahulu Tergugat dapat menunjukkan bukti autentik atas objek sengketa, peralihan hak dari pemilik asal Tergugat III kepada Tergugat I sesuai prosedur hukum pertanahan;
3. Bahwa bukti autentik yang dimaksud oleh Majelis Hakim Agung pada tingkat kasasi yaitu bukti T1.1/TT.1 dan bukti T1.2/TT.2, yaitu fotocopy sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan, tanpa memperlihatkan surat aslinya di muka persidangan dan tanpa didukung oleh keterangan saksi;
4. Bahwa Majelis Hakim pada tingkat kasasi maupun banding telah mengabaikan dan tidak mempertimbangkan dalil keberatan Pemohon Peninjauan Kembali, yang mana Pemohon keberatan atas pertimbangan hakim yang menilai fotocopy bukti Surat T1.1/TT.1 dan bukti T1.2/TT.2, yaitu Sertifikat Tanah sebagai bukti autentik, padahal bukti surat tersebut hanya berupa fotocopy tanpa memperlihatkan surat aslinya di muka persidangan, serta tidak ditunjang dengan keterangan satu pun saksi Tergugat;
5. Bahwa dalil keberatan lain dari Pemohon yang juga tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Agung pada tingkat Kasasi maupun Majelis Hakim Tinggi pada tingkat Banding, yaitu Putusan *Judex Juris* telah mengabaikan, tidak menilai dan bertentangan dengan Putusan Pengadilan sebelumnya yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu: bukti P.3 Penggugat, salinan putusan Pidana Nomor 328/Pid.B/2009/PN.PLG tanggal 6 Mei 2009, dimana jelas di dalam pertimbangan hukum putusan pidana tersebut dinyatakan Tergugat II telah dihukum bersalah atas tindak pidana pemalsuan tanda-tangan Pemohon Kasasi/dahulu Penggugat di dalam akta jual beli atas sertifikat tanah yang menjadi objek sengketa. Sehingga, secara hukum peralihan hak dari Tergugat II dengan dibantu pemilik asal Tergugat III kepada Tergugat I mengandung cacat hukum, dan oleh karenanya harus dibatalkan;  
Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 199 K/Sip/1973 tanggal 27 November 1975, yang menyatakan bahwa:  
"Suatu putusan hakim pidana mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dalam perkara perdata, baik terhadap orang yang dihukum pada putusan Hakim Pidana maupun terhadap pihak ketiga, dengan membolehkan adanya pembuktian perlawanan";
6. Bahwa selanjutnya, keberatan Pemohon Peninjauan Kembali di dalam Memori ini terkait dengan pertimbangan Majelis Hakim Agung pada tingkat Kasasi yang menyatakan:

Hal. 13 dari 16 hal. Putusan Nomor 135 PK/Pdt/2015



"bahwa alasan ke 1 dan 2 Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan karena alasan tersebut mengenai hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi";

Adalah salah dan mengandung kekeliruan yang nyata, dimana dalil keberatan Pemohon di dalam permohonan kasasi sebelumnya menyangkut penerapan hukum baik secara formil mengenai penerapan hukum pembuktian sebagaimana telah Pemohon sampaikan di atas maupun hukum materil menyangkut penerapan aturan hukum pertanahan yang berlaku;

7. Bahwa konstruksi hukum Sertipikat hak atas tanah dan kekuatan pembuktiannya jelas diatur di dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), khususnya di dalam Pasal 19 ayat 2, yaitu:

"... Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat";

Bahwa makna "kuat" dalam konteks pasal di atas harus disandingkan dengan makna "mutlak" (*indefesiable*) atau tidak dapat diganggu gugat, atau ada yang mengatakan "absolut". Jadi, makna kuat artinya tidaklah mutlak atau masih dapat diganggu gugat;

Berkaitan dengan kekuatan pembuktian yang "kuat" sertifikat hak atas tanah ini dikatakan oleh Maria SW Sumardjono, "kuat" artinya "harus dianggap yang benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain". Demikian juga yang dikatakan oleh Boedi Harsono, yaitu surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat berarti, bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya;

Bahwa dikaitkan dengan perkara *a quo*, berdasarkan bukti P.3, yaitu Salinan Putusan Pidana Nomor 328/Pid.B/2009/PN.PLG tgl. 06 Mei 2009, jelas dinyatakan Tergugat II telah dihukum bersalah atas tindak pidana pemalsuan tanda-tangan Pemohon Kasasi/dahulu Penggugat di dalam Akta Jual Beli atas Sertifikat Tanah yang menjadi objek sengketa. Sehingga, berdasarkan bukti ini sudah sepatutnya Pemohon Peninjauan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembali/dahulu Penggugat dinyatakan telah berhasil membuktikan dalil-dalil di dalam gugatannya;

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

Bahwa alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori peninjauan kembali tanggal 18 November 2014 dan kontra memori peninjauan kembali tanggal 16 Desember 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Juris* dan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri), tidak terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa keberatan-keberatan Pemohon Peninjauan Kembali pada dasarnya hanyalah merupakan perbedaan pendapat antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan *Judex Juris* dan *Judex Facti* dalam menilai fakta persidangan, sehingga bukan merupakan kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 67 huruf f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali PAISOL KHOLIK tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

## MENGADILI:

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali PAISOL KHOLIK tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Hal. 15 dari 16 hal. Putusan Nomor 135 PK/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 28 Mei 2015 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP.,M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H., dan Soltoni Mohdally, S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Retno Kusri, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Anggota-anggota	Ketua Majelis,
ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H.	ttd/.
	Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.
ttd/. Soltoni Mohdally, S.H., M.H.	
	Panitera Pengganti,
	ttd/. Retno Kusri, S.H., M.H.

## Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp	6.000,00
2. Redaksi .....	Rp	5.000,00
3. Administrasi Peninjauan		
Kembali.....	Rp	2.489.000,00 +
Jumlah .....	Rp	2.500.000,00

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. 16 dari 16 hal. Putusan Nomor 135 PK/Pdt/2015