



PUTUSAN

Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Plg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Ir.M.Irwan, Ma.,Mba. (ktp M.Irwan), bertempat tinggal di Jl.Ariodillah No.4307 Rt.033 Rw.012, 20 Ilir D.Iv, Ilir Timur I, Kota Palembang, Sumatera Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahmad Nadjmi, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Akbp.Haji Umar, No.95, Rt.19, Kelurahan Ario Kemuning, Kecamatan Kemuning, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan Dan Jalan Soekarno Hatta/lubuk Bakung, Lrg.Sawit, No.85, Rt.06, Rw.09, Kelurahan Siring Agung, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Januari 2022, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Mohammad Syafarudin Dkk, bertempat tinggal di Jl.Manunggal No.06 Rt.007 Rw.013, 30 Ilir, Ilir Barat 2, Kota Palembang, Sumatera Selatan, sebagai **Tergugat I**

H.Muhammad Erwin, St, bertempat tinggal di Jalan Manunggal No 11 Rt.37, Rw.13, Kelurahan30 Ilir,Kecamatan Ilir Barat li, Kota Palembang, 30 Ilir, Ilir Barat 2, Kota Palembang, Sumatera Selatan, sebagai **Tergugat II**

Kwee Sek Ming Alias Setiawan, bertempat tinggal di Jalan Veteran No. 241 Rt. 019, Rw.005, Kelurahan 20 Ilir D.I., Kecamatan Ilir Timur I, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, 20 Ilir D.Iv, Ilir Timur I, Kota Palembang, Sumatera Selatan, sebagai **Tergugat III**

Rony Yasudin Jaw, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman No. 278 Rt.29 Kelurahan 20 Ilir D.Iv Palembang, 20 Ilir D.Iv, Ilir Timur I, Kota Palembang, Sumatera Selatan, sebagai **Tergugat IV**

Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, tempat kedudukan Jalan Kapten A.Rivai No.99, Kelurahan 26 Ilir D.I, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang, Provinsi

Halaman 1 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumatera Selatan, 26 Ilir D I, Ilir Barat I, Kota Palembang, Sumatera Selatan, sebagai **Tergugat V**;

- Pengadilan Negeri tersebut;
- Setelah membaca berkas perkara dan surat - surat yang bersangkutan;
- Setelah mendengar serta memperhatikan segala sesuatu selama pemeriksaan dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 26 Januari 2022, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 27 Januari 2022 dalam Register Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Plg, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah hak milik seluas $\pm 9.794 \text{ M}^2$ (Sembilan ribu Tujuh ratus Sembilan puluh Empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Keramasan, Kecamatan Kertapati (dahulu Kecamatan Seberang Ulu I), Kota Palembang (dahulu Kotamadya Palembang), Provinsi Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.78/Keramasan yang diterbitkan tanggal 16 Januari 2002 dengan NIB 04.01.13.95.00022 dan batas batas sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 5/Keramasan/2001 (selanjutnya disebut **SHM 78/Keramasan tanggal 16 Januari 2002**), dengan batas-batas dahulu sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Dahlan HY (GS No.1042/1989) dan Tanah belum terdaftar;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Jepang;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Zainal Abidin Ning sebagaimana GS No. 816/1987;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Jalan dan tanah Raswan Sekarang berbatasan dengan :
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Tergugat I dan Tergugat II;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Satibi Darwis (dahulu Jalan Jepang);
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Tergugat I dan Tergugat II;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Tergugat I dan Tergugat II.
2. Bahwa tanah tersebut diperoleh Penggugat pada tahun 2001 dengan cara membeli dari ahli waris Abdullah Arsyad yang telah mengusahakan tanah tersebut dan telah mengajukan Permohonan Hak Milik dan telah diterbitkan

Halaman 2 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Plg



GS No 817/1987 pada tanggal 03 April 1987, namun karena Abdulah Arsyad meninggal dunia proses penerbitan sertipikat tanah tersebut belum selesai, dan barulah setelah dibeli Penggugat, Penggugat melanjutkan permohonan hak milik tersebut dan diterbitkan SHM 78/Keramasan tanggal 16 Januari 2002.

3. Bahwa setelah Penggugat membeli tanah tersebut pada tahun 2001, di lokasi tanah tersebut telah ada sebuah pondok milik keluarga Abdulah Arsyad dan Penggugat membuat siring (parit) pembatas tanah serta pemasangan patok besi di setiap sudut tanah tersebut dan selanjutnya Penggugat jadikan tempat pengumpulan dan penyimpanan barang-barang proyek milik Penggugat berupa Tangki Bahan Bakar ukuran 5000 Liter dan bermacam-macam material konstruksi dan pekerjaan proyek milik Penggugat namun karena pada tahun 2005 Pekerjaan Penggugat dan kegiatan usaha Penggugat lebih banyak beraktivitas di Jakarta maka tanah tersebut jarang Pengugat kunjungi.
4. Bahwa Penggugat baru mengetahui bahwa tanah Penggugat ternyata telah dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II pada tahun 2018 karena mendapat informasi dari ahli waris Zainal Abidin Ning.
5. Bahwa pada tahun 2020, saat Penggugat melakukan peninjauan lokasi di tanah Penggugat sebagaimana tersebut pada angka 1 di atas, ternyata tanah tersebut telah menjadi tempat usaha Tergugat I dan Tergugat II ;
6. Bahwa karena situasi Pandemi Covid-19 Pengugat memiliki keterbatasan untuk memperjuangkan hak Penggugat, namun langkah demi langkah akhirnya Penggugat mendapat informasi bahwa tanah Penggugat yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II tersebut ternyata diperoleh Tergugat I dan Tergugat II dengan cara membeli dari Tergugat III , sedangkan Tergugat III memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari Tergugat IV, dan Tergugat IV mendapat tanah tersebut dengan cara mengajukan Permohonan Hak Milik kepada Tergugat V.
7. Bahwa perbuatan Tergugat IV yang telah mengajukan permohonan hak milik kepada Tergugat V terhadap tanah hak milik Penggugat yang telah bersertipikat hak milik sebagaimana SHM No.78/Keramasan adalah perbuatan Melawan Hukum.
8. Bahwa begitupun perbuatan Tergugat V yang telah mengabulkan permohonan pemberian hak milik kepada Tergugat IV dengan cara menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.86/ Keramasan tanggal 30 Januari 2006 NIB 04.01.13.05.00039 dengan Surat Ukur No.4/Keramasan/2006



dengan luas +/- 19.998 m² (**selanjutnya disebut SHM 86/Keramasan tanggal 30 Januari 2006**) diatas sebagian tanah hak milik Penggugat yang telah bersertipikat hak milik sebagaimana SHM No.78/Keramasan yang telah terbit tahun 2002 adalah Perbuatan Melawan Hukum.

9. Bahwa karena Sertipikat Hak Milik No.86/ Keramasan tanggal 30 Januari 2006 dengan NIB 04.01.13.05.00039 dengan Surat Ukur No.4/2006 merupakan produk dari perbuatan melawan hukum maka sepantasnya bila Sertipikat Hak Milik No.86/ Keramasan tanggal 30 Januari 2006 tersebut berikut segala bentuk dokumen turunannya dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
10. Bahwa karena Sertipikat Hak Milik No.86/ Keramasan tanggal 30 Januari 2006 dengan NIB 04.01.13.05.00039 dengan Surat Ukur No.4/2006 merupakan produk dari perbuatan melawan hukum maka Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang telah menjual belikannya haruslah dinyatakan sebagai Perbuatan melawan hukum.
11. Bahwa karena Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV merupakan Perbuatan melawan hukum, maka sepantasnya bila seluruh perbuatan hukum, seluruh akte jual beli maupun surat menyurat turunannya dan seluruh hak-hak yang lahir dari perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV terhadap Sertipikat Hak Milik No.86/ Keramasan tanggal 30 Januari 2006 dengan NIB 04.01.13.05.00039 dengan Surat Ukur No.4/2006 haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
12. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah berakibat sangat merugikan Penggugat secara materil, karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah Penggugat tersebut sejak tahun 2006 karena telah dikuasai Tergugat IV, Tergugat III, Tergugat II dan Tergugat I berdasarkan Pemberian Hak dari Tergugat V sampai saat gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Palembang yang mana setiap tahun dapat menghasilkan uang sewa sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan bila dihitung sampai tahun 2022 (kurang lebih 16 tahun) telah menyebabkan kerugian sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), selain itu Penggugat juga dirugikan karena harus mengeluarkan biaya-biaya selama menjalani proses hukum pengurusan permasalahan dalam perkara ini berupa biaya transport, penginapan serta biaya lain lain



yang saat ini di taksir telah mencapai sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);

13. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut diatas, juga telah merugikan Penggugat secara Immateril karena Penggugat dan keluarga telah terganggu ketenangan kehidupannya sebagai Pengusaha yang ditaksir bila dinominalkan setara dengan uang sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

14. Bahwa karena Penggugat telah dirugikan secara materil dan immateril oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, maka Penggugat Mohon pada Pengadilan Negeri Palembang agar menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada Penggugat berupa :

- Kerugian Materil sebesar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah), dengan rincian : uang sewa sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) ditambah biaya selama menjalani proses hukum seperti transportasi, penginapan, dan lain-lain sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah)
- Kerugian Immateril sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah),

yang harus dibayar secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat.

15. Bahwa karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah perbuatan melawan hukum maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dan/atau siapa pun yang mengakui, menguasai dan/atau menduduki terhadap sebidang tanah hak milik seluas ± 9.794 M² (Sembilan ribu Tujuh ratus Sembilan puluh Empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Keramasan, Kecamatan Kertapati (dahulu Kecamatan Seberang Ulu I), Kota Palembang (dahulu Kotamadya Palembang), Provinsi Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.78/Keramasan dengan NIB 04.01.13.95.00022 yang diterbitkan tanggal 16 Januari 2002 dengan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam Surut Ukur No.5/Keramasan/2001 harus dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah a quo dalam keadaan baik kepada Penggugat atau bila diperlukan dikosongkan dengan bantuan alat kekuasaan negara;

16. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak illusoir (sia-sia) maka Penggugat mohon pada Pengadilan Negeri Palembang agar



diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas barang-barang bergerak berikut tanah dan bangunan milik Tergugat I dan Tergugat II yang masing-masing terletak di Jalan Manunggal No.06 RT.07 RW.13, Kelurahan 30 Ilir, Kecamatan Ilir Barat II, Kota Palembang; dan atau di Jalan Manunggal No 11 RT.37, RW.13, Kelurahan 30 Ilir, Kecamatan Ilir Barat II, Kota Palembang.

17. Bahwa karena Gugatan Penggugat didasari dengan bukti-bukti otentik dan tidak disangkal oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang merupakan bukti yang memiliki kekuatan bukti yang bernilai sempurna (*Velledigbewijskracht*) dan bernilai Mengikat (*Bindenbewijskracht*) maka berdasarkan ketentuan pasal 191 RBG dan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.3 tahun 2000, maka Penggugat Mohon Pada Pengadilan Negeri Palembang agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaarbijvoorgeraad*) walaupun ada Verzet, Banding maupun kasasi.

18. Bahwa karena Penggugat selama ini telah banyak menderita kerugian maka Penggugat juga mohon pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang mengadili perkara ini agar menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng, membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) bila tidak mematuhi putusan perkara ini.

Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil tersebut, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang mengadili perkara ini agar kiranya berkenan mengabulkan gugatan Penggugat dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sebagai hukum sebidang tanah seluas ± 9.794 M² (Sembilan ribu Tujuh ratus Sembilan puluh Empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Keramasan, Kecamatan Kertapati (dahulu Kecamatan Seberang Ulu I), Kota Palembang (dahulu Kotamadya Palembang), Provinsi Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.78/Keramasan dengan NIB 04.01.13.95.00022 yang diterbitkan tanggal 16 Januari 2002 dengan batas batas sebagaimana diuraikan dalam Surut Ukur No. 5/Keramasan/2001 (selanjutnya disebut SHM 78/Keramasan), dengan batas-batas dahulu sebagai berikut :



- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Dahlan HY (GS No.1042/1989) dan Tanah belum terdaftar;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Jepang;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Zainal Abidin Ning sebagaimana GS No. 816/1987;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jalan dan tanah Raswan
Sekarang berbatasan dengan :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Tergugat I dan Tergugat II ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Satibi Darwis (dahulu Jalan Jepang);
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Tergugat I dan Tergugat II;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Tergugat I dan Tergugat II adalah sah milik Penggugat dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No.86/ Keramasan tanggal 30 Januari 2006 NIB 04.01.13.05.00039 dengan Surat Ukur No.4/2006 (selanjutnya disebut SHM 86/Keramasan) berikut segala bentuk dokumen turunannya sepanjang yang diterbitkan diatas tanah hak milik Penggugat seluas ± 9.794 M² (Sembilan ribu Tujuh ratus Sembilan puluh Empat meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.78/Keramasan yang diterbitkan tanggal 16 Januari 2002 dengan NIB 04.01.13.95.00022 dan batas batas sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 5/Keramasan/2001 dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
5. Menyatakan seluruh perbuatan hukum, seluruh akte jual beli maupun surat menyurat turunannya dan seluruh hak-hak yang lahir dari perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV terhadap Sertipikat Hak Milik No.86/ Keramasan tanggal 30 Januari 2006 dengan NIB 04.01.13.05.00039 dengan Surat Ukur No.4/2006 haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara Tanggung Renteng membayar kerugian kepada Penggugat berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian Materil sebesar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah), dengan rincian : uang sewa sebesar 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah),,- ditambah biaya selama menjalani proses hukum seperti transportasi, penginapan, dan lain-lain sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah)
- Kerugian Immateril sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah),

yang harus dibayar secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat;

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dan/atau siapapun yang mengakui, menguasai dan/atau menduduki tanah Penggugat seluas \pm 9.794 M² (Sembilan ribu Tujuh ratus Sembilan puluh Empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Keramasan, Kecamatan Kertapati (dahulu Kecamatan Seberang Ulu I), Kota Palembang (dahulu Kotamadya Palembang), Provinsi Sumatera Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.78/Keramasan dengan NIB 04.01.13.95.00022 yang diterbitkan tanggal 16 Januari 2002 dengan batas batas sebagaimana diuraikan dalam Surut Ukur No. 5/Keramasan/2001 untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah a quo dalam keadaan baik kepada Penggugat atau bila diperlukan dikosongkan dengan bantuan alat kekuasaan negara;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir beslag*) yang telah diletakkan atas barang-barang bergerak berikut tanah dan bangunan milik Tergugat I yang masing-masing terletak di Jalan Manunggal No.06 RT.07 RW.13, Kelurahan 30 Ilir, Kecamatan Ilir Barat II, Kota Palembang; dan atau di Jalan Manunggal No 11 RT.37, RW.13, Kelurahan30 Ilir,Kecamatan Ilir Barat II, Kota Palembang.
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi (*Uit voerbaar bij voorraad*) ;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara Tanggung Renteng membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) bila tidak mematuhi putusan perkara ini;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara Tanggung Renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Plg



ATAU: Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditetapkan, telah menghadap dipersidangan Kuasa para pihak tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Paul Marpaung, S.H.,M.H**, Hakim pada Pengadilan Negeri Palembang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Maret 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang oleh karena mediasi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Para Tergugat telah mengajukan eksepsi, jawaban pokok perkara, masing - masing sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I dan Tergugat II:

A. DALAM EKSEPSI :

1. Tentang Kewenangan Pengadilan untuk Mengadili Suatu Perkara menurut Obyek, Materi atau Pokok Sengketa (Kompetensi Absolut)

Bahwa pada Posita Point 7 dan 8 Gugatan Penggugat menjelaskan Tergugat V telah mengabulkan permohonan pemberian hak milik kepada Tergugat IV dengan cara menerbitkan Sertifikat hak milik kepada Tergugat IV artinya Penggugat sudah mengetahui Tergugat I dan Tergugat II menguasai objek lahan tanah yang menjadi sengketa a quo berdasarkan alas hak sertifikat hak milik yang sah menurut hukum, jadi Gugatan Penggugat di nilai salah sasaran mengajukan dan mendaftarkan Gugatannya di Pengadilan Negeri yang belum berwenang mengadili perkara sengketa Pertanahan, karena lahan Tanah milik Tergugat I dan



Tergugat II sudah memiliki Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan dan dibukukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang, dan seharusnya Para Penggugat harus mengajukan terlebih dahulu Gugatan masalah Pertanahan di Peradilan PTUN untuk menggugat Prosedur Penerbitan Sertifikat yang sudah menjadi kewenangan Peradilan PTUN berdasarkan UU RI No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, setelah itu baru Penggugat mengajukan Gugatannya ke Peradilan Perdata/Pengadilan Negeri untuk menggugat keabsahan Sertifikat untuk mencari kebenaran Materiil.

2. Gugatan Para Penggugat Error in Persona

- a. Bahwa Gugatan Para Penggugat mengandung **cacat formil error in persona dalam kualifikasi Salah Sasaran pihak** yang di gugat, pada point 4 Gugatan Penggugat menuliskan sebagai Pihak Tergugat adalah Tergugat I dan Tergugat II yang artinya Menggugat secara Pribadi, sedangkan Objek lahan tanah yang menjadi sengketa a quo di kuasai dan aset dari PT. Rotari Persada, jadi Gugatan para Penggugat tidak jelas pihak yang menjadi Tergugat dalam Perkara ini A Quo.
- b. Bahwa Gugatan para Penggugat mengandung **cacat formil error in persona dalam Kualifikasi Kurang Pihak (plurium litis consortium)**, karena di dalam Gugatan para Penggugat tidak lengkap karena tidak memasukkan serta pihak-pihak yang dilibatkan seperti Notaris yang membuat Akta Jual Beli dan lain-lainnya dalam proses pembuatan hingga terbitnya Sertifikat Hak Milik, sedangkan untuk mendapatkan dan menguasai lahan yang menjadi Objek sengketa Tergugat I dan II sebelumnya membeli lahan tanah tersebut dari tergugat III Pemilik tanah asal dengan prosedur yang sah dimata Hukum dengan melibatkan Pihak Notaris dalam pembuatan Akta Jual Beli. Oleh karena itu Gugatan para Penggugat Kurang Pihak (plurium litis consortium) tidak memasukkan Para Pihak yang harus ditarik sebagai Tergugat supaya perkaranya menjadi jelas dan terang karena informasi dan fakta akan diperoleh secara utuh. Kurang pihaknya dalam Gugatan para Penggugat dapat mengakibatkan hukum Gugatan para Penggugat **Cacat Formil**.
 - Bahwa dalam suatu perkara Perdata haruslah tuntas keseluruhan (uitgemacht) sehingga kekurangan pihak dalam suatu perkara haruslah dipandang sebagai gugatan tidak sempurna dan tidak lengkap. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1424K/Sip/1975,



tanggal 8 Juni 1976 menyatakan “Mahkamah Agung membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri : “Bahwa Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formil tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya digugat, tetapi ternyata tidak digugat atau dilibatkan dalam perkara ini.”

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

- a. Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (Obscuur Libel), karena di dalam Gugatan Penggugat objek Tanah yang menjadi sengketa (a quo), Penggugat tidak menjelaskan siapa ahli waris yang berhak atas objek tanah sengketa dan ahli waris melakukan jual beli dengan Penggugat.
- b. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (Obscuur Libel), karena tidak jelas mengenai ukuran /luas tanah yang disebut dalam gugatan Penggugat dengan ukuran/luas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 86/keramasan, tanggal 30 Januari 2006 dengan surat ukur no.4/2006.
- c. Bahwa dalam posita dan petitum gugatan Penggugat menyebutkan ukuran /luas tanah objek sengketa $\pm 9.794 \text{ m}^2$, sedangkan ukuran /luas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 86/keramasan, tanggal 30 Januari 2006 dengan surat ukur no.4/2006 dengan Luas $\pm 19.998 \text{ m}^2$.

4. Gugatan Penggugat mengandung Exceptio Domini.

- a. Bahwa, gugatan Penggugat mengandung *exceptio domini* karena tanah objek sengketa yang digugat bukan pemilik Penggugat, tetapi milik tergugat I dan tergugat II.
- b. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II memperoleh tanah objek sengketa melalui peralihan hak yang dilakukan dengan cara jual beli dari Tergugat III selaku penjual dan Tergugat I dan Tergugat II selaku Pembeli serta proses dengan prosedur yang sah dimata Hukum dengan melibatkan Pihak Notaris dalam pembuatan Akta Jual Beli djual beli tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat(1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.



Berdasarkan segenap uraian tersebut diatas, sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya dan menyatakan menolak gugatan para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dalil-dalil dalam Eksepsi diatas, merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, yang tidak berdasarkan fakta dan tidak berdasarkan hukum.
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat pada angka 2 dan 3 adalah tidak benar sehingga layak di tolak.

Bahwa , Proses Permohonan hak milik atas tanah tidak berhenti hanya karena pengurus pelaksanaan permohonan tersebut meninggal dunia, yang dapat menyebabkan proses permohonan hak milik atas tanah tidak dapat diproses karena pemohon tidak dapat menghadirkan pembuktian haknya kepada Panitia Ajudikasi Badan Pertanahan.

Bahwa setelah Tergugat I dan Tergugat II membeli sebidang tanah a quo dari Tergugat III hingga melibatkan Tergugat V untuk penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah a quo tersebut sampai Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah a quo tersebut tidak pernah ada sebuah Pondok maupun Siring (parit) yang di klaim di buat oleh Penggugat. Melainkan tergugat I dan Tergugat II lah yang membuat Siring (parit) untuk kepentingan kegiatan PT. ROTARI PERSADA.

4. Bahwa dalil para Penggugat pada **angka 7** tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sehingga layak untuk ditolak.

Bahwa, tindakan tergugat V yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 86/ Keramasan, tanggal 30 Januari 2006 dengan surat Ukur Nomor.4/2006 seluas ±19.998 m². Atas nama tergugat III tidak dapat diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat V dalam menerbitkan sertifikat tersebut telah sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang Menyatakan Sebagai berikut: “ sertifikat diterbitkan untuk



Keputusan Pemegang Hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat(1)”

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada **angka 9 dan angka 10** adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sehingga layak untuk ditolak. Bahwa, oleh karena tergugat V pada tahun 2006 telah menerbitkan Sertifikat Tanah Objek Sengketa tersebut sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan Penggugat tidak mengajukan tuntutan hukum mengenai penguasaan tanah atau mengenai penerbitan sertifikat tersebut berdasarkan waktu yang telah ditentukan oleh peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu (5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat), maka penggugat tidak diperkenankan lagi untuk melakukan tuntutan hukum terhadap para Tergugat, hal tersebut sesuai dengan Ketentuan pasaln 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
6. Bahwa dalil Gugatan Penggugat **angka 12, angka 13 dan angka 14** tidak benar serta tidak berdasarkan hukum sehingga layak untuk ditolak apalagi harus membayar ganti rugi atas kerugian yang dialami oleh Penggugat tanpa ada dasar hukum, karena selama Tergugat I dan Tergugat II dari membeli tanah dari Tergugat III sampai mengajukan penerbitan Sertifikat Hak Milik ke intansi Tergugat V, Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah merasa menjual sebidang tanah a quo tersebut kepada Penggugat, jadi terlalu mengada-ada alasan Penggugat jika akibat Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanahnya yang dibeli secara legal dan berdasarkan dasar hukum yang benar dapat mengakibatkan Penggugat tidak dapat menguasai tanah milik Tergugat I dan Tergugat II sehingga Penggugat mengalami kerugian dengan Nominal yang tertera di dalam Posita Gugatan Penggugat.
7. Bahwa dalili gugatan Penggugat **angka 16** atas permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak berdasarkan hukum sehingga layak untuk ditolak, karena barang-barang bergerak berikut tanah dan bangunan milik Tergugat I dan Tergugat II yang dimohonkan untuk diletakkan sita jaminan oleh penggugat sangat tidak relevan dan tidak ada hubungan hukum dalam perkara ini.
8. Bahwa dalil gugatan penggugat **angka 17** adalah tidak benar sehingga layak untuk ditolak karena dari seluruh dalil gugatan Penggugat tidak

Halaman 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Plg



ditemukan satu dalil pun yang menyebutkan mengenai adanya bukti-bukti otentik dari penggugat dalam perkara ini dan seluruh dalil gugatan penggugat telah tergugat I dan tergugat II sangkal satu persatu dengan menyertakan aturan-aturan hukum yang berlaku.

9. Bahwa dalil gugatan penggugat **angka 18** tidak patut menurut hukum sehingga layak ditolak, karena tidak ada alasan serta dasar hukum kuat bagi penggugat untuk menuntut agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp.10.000.00 perhari kepada Penggugat.

Berdasarkan segenap uraian tersebut diatas, cukup alasan hukum apabila Majelis Hakim yang mulia yang mengadili perkara ini memutuskan Perkara ini dengan amar putusan :

A. DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

B. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Aquo Et Bono);

Jawaban Tergugat III dan Tergugat IV:

A. DALAM EKSEPSI :

1. **Gugatan Penggugat Error In Persona.**

- Bahwa, gugatan Penggugat mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk gugatan yang diajukan Penggugat Kurang Pihak yang ditarik sebagai Tergugat (Plurium Litis Consortium).
- Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat **angka 5**, Penggugat menuntut untuk dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap seluruh akta jual beli maupun surat menyurat turunannya yang lahir dari perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 86/Keramasan, tanggal 30 Januari 2006, NIB 04.01.13.05.00039, dengan Surat Ukur Nomor 4/Keramasan/2006, tanggal 11 Januari 2006, seluas 19.998 M² (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi).



a. Bahwa Tergugat III dalam memperoleh hak milik atas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 86/Keramasan, tanggal 30 Januari 2006, NIB 04.01.13.05.00039, dengan Surat Ukur Nomor 4/Keramasan/2006, tanggal 11 Januari 2006, seluas 19.998 M² (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) melalui peralihan hak yang dilakukan dengan cara jual beli dari Tergugat IV selaku Penjual dengan Tergugat III selaku Pembeli dihadapan **ATALANTA DIAH ANDRIANI, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Palembang**, sebagaimana tertuang dalam AKTA JUAL BELI Nomor 249/2014, tanggal 10 Desember 2014, serta proses jual beli tersebut telah dijalankan sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan sebagai berikut :

“(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

- Bahwa, oleh karena dalam petitum gugatan Penggugat **angka 5** Penggugat menuntut untuk dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap seluruh akta jual beli maupun surat menyurat turunannya yang lahir dari perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 86/Keramasan, tanggal 30 Januari 2006, NIB 04.01.13.05.00039, dengan Surat Ukur Nomor 4/Keramasan/2006, tanggal 11 Januari 2006, seluas 19.998 M² (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi), maka gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap serta masih ada pihak yang harus ditarik sebagai Turut Tergugat yaitu **ATALANTA DIAH ANDRIANI, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Palembang**, yang menerbitkan AKTA JUAL BELI Nomor 249/2014, tanggal 10



Desember 2014 yang dibuat antara Tergugat IV selaku Penjual dengan Tergugat III selaku Pembeli.

- Bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut diatas perlu ditarik sebagai Turut Tergugat karena produk hukum yang telah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut **telah diminta oleh Penggugat untuk dibatalkan.** Oleh sebab itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut lazimnya harus diminta untuk tunduk terhadap isi putusan yang akan dijatuhkan dalam perkara ini.
- b. Bahwa begitu juga Tergugat IV dalam memperoleh hak milik atas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 86/Keramasan, tanggal 30 Januari 2006, NIB 04.01.13.05.00039, dengan Surat Ukur Nomor 4/Keramasan/2006, tanggal 11 Januari 2006, seluas 19.998 M² (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) melalui peralihan hak yang dilakukan dengan cara Pengoperan dan Penyerahan Hak dari **SAID ABDULLAH** selaku Penjual dengan Tergugat IV selaku Pembeli dihadapan **SYAMSUL ALAM, SH., Notaris di Kota Palembang,** sebagaimana tertuang dalam AKTA PENGOPERAN DAN PENYERAHAN HAK Nomor 06, tanggal 13 Februari 2004.
 - Bahwa dengan demikian, maka gugatan Penggugat menjadi sangat tidak lengkap dan masih ada pihak lain yang harus ditarik sebagai Turut Tergugat yaitu **SAID ABDULLAH** selaku Penjual awal dengan **SYAMSUL ALAM, SH., Notaris di Kota Palembang,** yang menerbitkan AKTA PENGOPERAN DAN PENYERAHAN HAK Nomor 06, tanggal 13 Februari 2004, yang dibuat antara SAID ABDULLAH selaku Penjual dengan Tergugat IV selaku Pembeli.
 - Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak lengkap dan masih ada pihak lain yang harus ditarik sebagai Turut Tergugat yaitu : **ATALANTA DIAH ANDRIANI, SH.,** selaku **Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Palembang ; SAID ABDULLAH,** selaku pemilik pertama objek sengketa ; dan **SYAMSUL ALAM, SH.,** selaku **Notaris di Kota Palembang,** maka sudah sepatasnya menurut hukum

Halaman 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Plg



untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima
(Niet Ontvankelijke Verklaard).

2. Gugatan Penggugat *Error In Objecto*.

- Bahwa, gugatan Penggugat mengandung cacat formil *Error In Objecto* (kekeliruan terhadap objek yang digugat).
- Bahwa setelah mempelajari dengan seksama mengenai gugatan Penggugat disandingkan dengan **eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV pada angka 1** tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan :
Jika menurut Penggugat tanah objek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 78/Keramasan, Tanggal 16 Januari Januari 2002, seluas 9.794 M² (sembilan ribu tujuh ratus sembilan puluh empat meter persegi) tersebut baik data fisik maupun data yuridis yang termuat didalamnya benar adanya, maka secara jelas terdapat *error in objecto* (kekeliruan terhadap objek), karena menurut Tergugat III dan Tergugat IV, tanah objek sengketa tersebut secara jelas dan nyata-nyata berada diluar tanah yang pernah dimiliki dan dikuasai Tergugat III dan Tergugat IV berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 86/Keramasan, tanggal 30 Januari 2006, NIB 04.01.13.05.00039, Surat Ukur Nomor 4/Keramasan/2006, tanggal 11 Januari 2006, seluas 19.998 M² (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) **yang sekarang telah dipecah menjadi 2 sertipikat hak milik** yaitu : Sertipikat Hak Milik Nomor 1118/Keramasan, tanggal 08 Maret 2016, NIB 04.01.13.05.01411, Surat Ukur Nomor 49/Keramasan/2016, tanggal 24 Februari 2016, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1117/Keramasan, tanggal 08 Maret 2016, NIB 04.01.13.05.01410, Surat Ukur Nomor 48/Keramasan/2016, tanggal 24 Februari 2016. Oleh sebab itu, seyogyanya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

3. Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*/tidak jelas/kabur.

- Bahwa, gugatan Penggugat mengandung cacat formil *Obscuur Libel*/formulasi gugatan yang Tidak Jelas/Kabur dalam bentuk tidak saling mendukung dan tidak ada sinkronisasi antara posita gugatan Penggugat dengan petitum gugatan Penggugat.
- Bahwa, dalam petitum gugatan Penggugat **angka 11**, Penggugat menuntut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV

Halaman 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Plg



secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, sedangkan dalam posita gugatan Penggugat, Penggugat tidak mengemukakan/menyampaikan mengenai siapa saja yang akan dibebankan atas biaya perkara yang timbul dalam perkara ini. Oleh sebab itu, gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur, sehingga layak menurut hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

- Bahwa hal tersebut telah ditegaskan oleh **M. Yahya Harahap, SH.**, dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Edisi Kedua, **Halaman 519**, sebagai berikut :

“posita dengan petitum gugatan harus saling mendukung. Tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Sehubungan dengan itu, hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum, harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Mesti terbina sinkronisasi dan konsistensi antara posita dengan petitum. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum, oleh karena itu petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, Tergugat III dan Tergugat IV menolak keras semua dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya;
2. Bahwa, dalil-dalil Dalam Eksepsi mohon diberlakukan juga menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara ini;
3. Bahwa, dalil gugatan Penggugat **angka 2 dan angka 3** adalah tidak benar sehingga layak untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut :
Bahwa awal mula Tergugat IV membeli tanah objek sengketa tersebut dari SAID ABDULLAH, tanah objek sengketa tersebut masih berstruktur tanah rawa yang digenangi air (lebak). Sehingga, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pada tahun 2001 dilokasi tanah objek sengketa dijadikan tempat pengumpulan dan penyimpanan barang-barang proyek dan material konstruksi milik Penggugat adalah dalil yang dibuat-buat, karena sejatinya struktur tanah rawa yang digenangi air (lebak) tidak mungkin dapat dijadikan tempat



untuk pengumpulan dan penyimpanan barang-barang proyek dan material konstruksi.

Bahwa kemudian pada tanggal 21 April 2010, Tergugat V pernah melakukan Pengukuran ulang terhadap tanah objek sengketa atas permohonan Tergugat IV, berdasarkan **Berita Acara Pengukuran Ulang Sertipikat Hak Milik Nomor : 86 Surat Ukur Nomor : 04/2006 dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 88 Surat Ukur Nomor : 02/2006**, Nomor 15/BPN/2010, tertanggal 31 Mei 2010, yang ditandatangani oleh Para Petugas pada Kantor Tergugat V yang bertanggung jawab untuk itu.

4. Bahwa pada tahun 2014 Tergugat III membeli tanah objek sengketa tersebut dari Tergugat IV, kemudian pada awal tahun 2015 barulah tanah objek sengketa yang berstruktur tanah rawa yang digenangi air (lebak) tersebut ditimbun oleh Tergugat III dengan tanah uruk sampai tanah objek sengketa tersebut benar-benar padat dan dapat dimanfaatkan.

Bahwa pada saat Tergugat III melakukan penimbunan terhadap tanah objek sengketa, tidak ada satupun pihak-pihak yang keberatan dan merasa dirugikan atas proses penimbunan tersebut, dan tidak ada pihak-pihak yang mengklaim sebagai pemilik dari tanah objek sengketa. Sehingga, proses penimbunan terhadap tanah objek sengketa tersebut berjalan dengan lancar tanpa hambatan suatu apapun.

5. Bahwa pada tanggal 17 April 2015, Tergugat I dan Tergugat II membeli sebagian tanah objek sengketa dari Tergugat III seluas 9.937 M² (sembilan ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh meter persegi) melalui Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 30, tanggal 17 April 2015, dibuat dihadapan ATALANTA DIAH ANDRIANI, SH., selaku Notaris di Kota Palembang.

Bahwa sejak saat itu, demi kepentingan balik nama sertipikat hak milik dikantor Tergugat V, Sertipikat Hak Milik Nomor 86/Keramasan, tanggal 30 Januari 2006, NIB 04.01.13.05.00039, Surat Ukur Nomor 4/Keramasan/2006, tanggal 11 Januari 2006, seluas 19.998 M² (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) ditarik dan di pecah oleh Tergugat V menjadi 2 (dua) sertipikat hak milik, yaitu :

- Sertipikat Hak Milik Nomor 1118/Keramasan, tanggal 08 Maret 2016, NIB 04.01.13.05.01411, Surat Ukur Nomor 49/Keramasan/2016, tanggal 24 Februari 2016, dan



- Sertipikat Hak Milik Nomor 1117/Keramasan, tanggal 08 Maret 2016, NIB 04.01.13.05.01410, Surat Ukur Nomor 48/Keramasan/2016, tanggal 24 Februari 2016.

6. Bahwa kemudian pada tahun 2018, Tergugat I dan Tergugat II membeli lagi sebagian sisa tanah objek sengketa tersebut dari Tergugat III sehingga seluruh tanah objek sengketa menjadi milik Tergugat I dan Tergugat II, dan pada saat itu Tergugat I dan Tergugat II melakukan pemagaran dengan pagar panel conblock setinggi \pm 2 meter sebagai pagar pembatas disetiap sisi dari tanah milik Tergugat I dan Tergugat II termasuk sisi depan Tanah objek sengketa yang digunakan untuk memperluas area/lahan usaha milik Tergugat I dan Tergugat II secara terus menerus hingga sekarang;

Bahwa ketika Tergugat I dan Tergugat II melakukan pemagaran dengan pagar panel conblock terhadap tanah objek sengketa, juga tidak ada satupun pihak-pihak yang keberatan dan merasa dirugikan atas proses pemagaran tersebut, dan tidak ada satupun pihak yang mengklaim sebagai pemilik dari tanah objek sengketa. Sehingga, proses pemagaran dengan pagar panel conblock tersebut berjalan dengan lancar tanpa kendala, sampai dengan gugatan perkara ini diajukan, barulah Penggugat mengklaim bahwa tanah objek sengketa adalah milik Penggugat.

7. Bahwa, terhadap dalil gugatan Penggugat **angka 7** sampai dengan **angka 11** adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sehingga layak untuk ditolak, dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV pernah menjadi pemilik yang sah atas tanah objek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 86/Keramasan, tanggal 30 Januari 2006, NIB 04.01.13.05.00039, dengan Surat Ukur Nomor 4/Keramasan/2006, tanggal 11 Januari 2006, seluas 19.998 M² (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi), yang penerbitan dan pendaftarannya telah sesuai dengan Pasal 19 angka (1) dan (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria) sebagai berikut:

“(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;



- b. **pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;**
- c. **pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”**

juncto Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut :

“(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Bahwa Tergugat III dalam memperoleh hak milik atas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 86/Keramasan, tanggal 30 Januari 2006, NIB 04.01.13.05.00039, dengan Surat Ukur Nomor 4/Keramasan/2006, tanggal 11 Januari 2006, seluas 19.998 M² (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) melalui peralihan hak yang dilakukan dengan cara jual beli dari Tergugat IV selaku Penjual dengan Tergugat III selaku Pembeli dihadapan **ATALANTA DIAH ANDRIANI, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Palembang**, sebagaimana tertuang dalam AKTA JUAL BELI Nomor 249/2014, tanggal 10 Desember 2014, serta proses jual beli tersebut telah dijalankan sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan sebagai berikut :

“(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, perbuatan Tergugat III yang telah membeli tanah objek sengketa dari Tergugat IV, maupun Tergugat IV yang telah mengajukan permohonan hak milik kepada Tergugat V terhadap tanah objek sengketa (Sertipikat Hak Milik Nomor 86/Keramasan, tanggal 30 Januari 2006), tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV tersebut telah sesuai dengan ketentuan Peraturan



Perundang-Undangan yang berlaku. Oleh karena itu, sudah sepatutnya menurut hukum Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

8. Bahwa, dalil gugatan Penggugat **angka 8** sangat tidak berdasarkan hukum sehingga layak untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa, tindakan Tergugat V yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 86/Keramasan, tanggal 30 Januari 2006, NIB 04.01.13.05.00039, dengan Surat Ukur Nomor 4/Keramasan/2006, tanggal 11 Januari 2006, seluas 19.998 M² (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi), tidak dapat diklasifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat V dalam menerbitkan sertifikat hak milik tersebut telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku khususnya **Pasal 31** ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan sebagai berikut :

“Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).”

Sehingga, sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

9. Bahwa, terhadap dalil gugatan Penggugat **angka 12, angka 13, dan angka 14** tidak benar serta tidak berdasarkan hukum sehingga layak untuk ditolak dan alasannya telah Tergugat III dan Tergugat IV uraikan pada Jawaban **angka 7** dan **angka 8** Dalam Pokok Perkara di atas sehingga tidak perlu diulang;

10. Bahwa, tuntutan ganti rugi immateril yang didalilkan Penggugat tidak berdasarkan hukum sehingga patut untuk ditolak karena tidak sesuai dengan pedoman yang diberikan Mahkamah Agung melalui Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 650/PK/Pdt/1994, kaidah hukumnya yang menyatakan :

“tuntutan ganti kerugian immateril hanya dapat diajukan terbatas pada perkara kematian, luka berat, dan penghinaan saja”;

11. Bahwa, terhadap dalil gugatan Penggugat **angka 16** atas permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir beslag*) yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak berdasar hukum sehingga layak untuk ditolak, karena barang-barang bergerak berikut tanah dan bangunan masing-masing milik Tergugat I dan



Tergugat II yang dimohonkan untuk diletakkan Sita Jaminan oleh Penggugat sangat tidak relevan dan tidak ada hubungan hukumnya dalam perkara ini;

12. Bahwa, terhadap dalil gugatan Penggugat **angka 17** adalah tidak benar sehingga layak untuk ditolak karena seluruh dalil gugatan Penggugat telah Tergugat III dan Tergugat IV sangkal satu persatu dengan menyertakan aturan-aturan hukum yang berlaku dalam dalil-dalil bantahan Tergugat III dan Tergugat IV, sehingga tidak cukup alasan bagi Penggugat untuk menuntut putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta.
13. Bahwa, dalil gugatan Penggugat **angka 18** tidak patut menurut hukum sehingga layak untuk ditolak, karena tidak ada alasan serta dasar hukum yang kuat bagi Penggugat untuk menuntut agar Tergugat III dan Tergugat IV dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)/hari kepada Penggugat;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka Tergugat III dan Tergugat IV mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini, agar berkenan kiranya memutus perkara ini dengan amar yang berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

A. DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat III dan Tergugat IV;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang Kelas I.A Khusus berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai hukum yang berlaku (Ex Aequo et Bono);

Jawaban Tergugat V:

Dalam Eksepsi

1. Bahwa **Tergugat V** secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali yang telah diakui secara tegas dan bulat;



2. Bahwa gugatan Penggugat terhadap **Tergugat V Salah Alamat (*Error in Persona*)**, dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan bahwa **"Memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, Badan Hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah"**. Jadi Penggugat memiliki kewajiban untuk menjaga dan memelihara tanah yang dimilikinya. Penggugat tidak menjaga tanahnya dengan baik sesuai dengan Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. **Untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang menolak atau setidaknya tidak menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;**
3. Bahwa gugatan Penggugat terdapat **kekeliruan terhadap objek (*Error in Objecto*)**, dimana terdapat perbedaan luas objek sengketa *a quo* yang dimaksud Penggugat, yaitu SHM No. 78/Kel. Keramasan luas 9.794 M² atas nama Ir. M. Irwan MA. MBA. dan SHM No. 86/Kel. Keramasan luas 19.998 M² atas nama Kwee Sek Ming.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa **Tergugat V** mohon agar segala hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi termasuk bagian dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada kantor **Tergugat V** objek sengketa *a quo* Sertipikat Hak Milik No. 86/Keramasan tanggal 30/01/2006, Surat Ukur No. 4/2006 tanggal 11/01/2006 Luas 19.998 M² tercatat atas nama Kwee Sek Ming.
3. Bahwa untuk memastikan letak objek sengketa *a quo* dapat dilakukan pemeriksaan setempat terhadap perkara ini.
Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas dengan ini mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut:
 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak menyatakan gugatan tidak diterima (***Niet Onvankelijke Verklaard***);
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sesuai dengan ketentuan.Dan atau majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;



Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat tersebut di atas, pihak Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 12 April 2022, dan atas Replik tersebut, pihak Tergugat I dan Tergugat II mengajukan duplik tertanggal 19 April 2022, pihak Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan duplik tertanggal 18 April 2022 dan Tergugat V mengajukan duplik tertanggal April 2022, dimana masing-masing pihak pada pokoknya tetap dipegang teguh dengan apa yang telah dikemukakan semula;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini pihak Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi tentang Kompetensi Absolut, dimana pihak Tergugat I dan Tergugat II berpendapat Pengadilan Negeri Palembang dinyatakan tidak berwenang memeriksa serta mengadili perkara a-quo, maka Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang Kompetensi Absolut tidak dapat diterima;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat yang disampaikan dimuka persidangan yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.78/Keramasan Tanggal 16 Januari 2002, Surat Ukur No. 05/Keramasan/01 tanggal 27 September 2001 seluas 9.794 m² atas nama M. IRWAN, MA.MBA, selanjutnya diberi tanda bukti **P-1**;
2. Fotokopi Surat Keterangan dari BANKSUMSELBABEL yang menerangkan bahwa Asli Sertipikat Hak Milik No.78/Keramasan tanggal 16 Januari 2022 saat ini berada pada BANKSUMSELBABEL dan tercatat menjadi agunan kredit sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.426/2022 Tanggal 01 April 2022, selanjutnya diberi tanda bukti **P-2**;
3. Fotokopi Gambar Situasi No.816/1987, atas nama yang minta ukur H. Zainal Abidin Ning, tanggal 3 April 1987, selanjutnya diberi tanda bukti **P-3**;
4. Fotokopi Surat dari Kepala Kantor Agraria Kotamadya Palembang selaku Ketua Panitia "A" Nomor: 157/Panitia "A"/1987, tanggal 7 Mei 1987, Perihal Pemeriksaan tanah oleh Panitia "A", selanjutnya diberi tanda bukti **P-4**;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya kecuali bukti P-1, P-3, P-4 Sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah dipersidangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat, pihak Penggugat juga telah menghadirkan 1 (satu) orang saksi yaitu:

1. Moch Nur Fajri, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dan tidak pula mempunyai hubungan kerja dengan kedua belah pihak yang berperkara;
- Bahwa saksi mengetahui perkara ini yaitu mengenai adanya sengketa tanah antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Abdul Rasyad karena ia adalah ajudan kakek saksi;
- Bahwa kakek saksi adalah Mantan Ketua DPRD yaitu Zainal Abidin;
- Bahwa tanah tersebut diperoleh kakek saksi dari pemerintah;
- Bahwa waktu itu belum ada alas hak atas tanah tersebut, pengajuan sertifikatnya pada tahun 1987;
- Bahwa saksi pernah datang kelokasi sekitar tahun 1997, tahun 2021 dan tahun 2022;
- Bahwa tanah tersebut bentuknya saksi sudah tidak tahu lagi karena sudah menjadi semak-semak atau rawa;
- Bahwa setahu saksi, objek sengketa tersebut adalah lahan kosong;
- Bahwa luas tanah objek sengketa tersebut luasnya 100 x 200 meter bukan objek sengketa kalau digugat luas tanah objek sengketa tersebut 50 meter x 200 meter atau seluas 10.000 M²;
- Bahwa tanah tersebut milik satu orang yaitu Penggugat;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat sama-sama ada sertifikat;
- Bahwa sertifikat Penggugat tahun 2002 namun sertifikat Tergugat saksi lupa antara tahun 2004 atau tahun 2006;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut ada tembok sekitar tahun 2020;
- Bahwa setahu saksi Penggugat pernah menguasai tanah sengketa tersebut sekitar tahun 2001;
- Bahwa saksi bertemu dengan Penggugat terakhir 3 (tiga) bulan lalu;
- Bahwa jual beli tanah tersebut oleh Penggugat dengan pemilik awal SPH (Surat Pelepasan Hak) yang diterangkan oleh kakek saksi;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah sengketa tersebut yaitu ada di Jalan Jepang Kelurahan Keramasan Kecamatan Kertapati Kotamadya Palembang;

Halaman 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah datang kelokasi tanah tersebut sekitar tahun 1997 karena diajak kakek saksi yaitu Zainal Abidin;
- Bahwa saksi pernah melihat Surat dari Kepala Kantor Agraria Kotamadya Palembang selaku Ketua Panitia "A" Nomor: 157/Panitia "A"/1987, tanggal 7 Mei 1987, Perihal Pemeriksaan tanah oleh Panitia "A" berupa bukti P-4;
- Bahwa setahu saksi batas-batas tanah objek sengketa tersebut apabila dilihat di Jalan Jepang menghadap ketanah objek sengketa, sebelah kanan berbatas dengan tanah GS No. 816/1987, sebelah kiri berbatas dengan tanah kosong, sebelah depan berbatas tanah H.Dahlan Hayi;
- Bahwa saksi melihat tanah objek sengketa tersebut terakhir pada tahun 2020 dan sudah ditimbun;
- Bahwa ciri-ciri khusus tanah tersebut adalah didepannya ada Mushollah;
- Bahwa ada perkara lain selain perkara ini;
- Bahwa yang menguasai objek tanah sengketa itu sekarang adalah Penggugat;
- Bahwa terakhir saksi datang kelokasi tanah objek sengketa tersebut pada tahun 2022 lokasi sudah ditembok;
- Bahwa saksi tahu bagian apa yang disengketakan yaitu dari luar sampai kebagian dalam pagar tembok;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, pihak Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan, demikian pula Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil sangkalannya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat-surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.1117/ Kel. Keramasan dengan Surat Ukur No. 48/ Keramasan/ 2016 Tanggal 24 Febuari 2016 atas sebidang tanah seluas \pm 8.220 M² yang terletak di Jl. Kel. Keramasan Kec. Kertapati Aslinya ada di PT. Bank Panin Dubai Syariah. Tbk, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I.T.II-1**;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Notaris M. Hafiz Tafdhil, SH.M.Kn No.15/Kertapati/ 2018 tanggal 10 Juli 2018, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I.T.II-2**;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.1118/ Kel. Keramasan dengan Surat Ukur No. 49/Keramasan/2016 tanggal 24 Februari 2016 atas sebidang tanah seluas \pm 9.937 M² yang terletak di Jl. Jepang Kel. Keramasan Kec. Kertapati, Aslinya ada di PT. Bank Panin Dubai Syariah. Tbk, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I.T.II-3**;

Halaman 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Plg



4. Fotokopi Surat Keterangan No.175/PDSB-PLG/KET/II /2022 dari PT. Bank Panin Dubai Syariah, Tbk yang ditanda tangani oleh Kms. Afandi Abdullah selaku Branch Manager dan Abdan MA selaku RM Aslinya ada di Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I.T.II-4**;
5. Fotokopi Surat Keterangan No.256/PDSB-PLG/KET/III /2022 dari PT. Bank Panin Dubai Syariah, Tbk yang ditanda tangani oleh Kms. Afandi Abdullah selaku Branch Manager dan Dede Anggakusuma selaku Operation Manager Aslinya ada di Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I.T.II-5**;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya sedangkan untuk bukti T.I.T.II-1 dan T.I.T.II-5 hanya menunjukkan fotokopinya, sehingga dapat dijadikan alat bukti dipersidangan;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I dan Tergugat II menyatakan tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil sangkalannya, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan bukti surat-surat berupa:

1. Fotokopi Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak, Nomor : 06, tanggal 13 Februari 2004, antara SAID ABDULLAH dengan Tergugat IV, dibuat dihadapan SYAMSUL ALAM, SH., Notaris di Palembang, selanjutnya diberi tanda bukti **T.III. T.IV-1**;
2. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, Nomor 784-520.1-26.01-2005, tanggal 28 Desember 2005, Tentang Pemberian Hak Milik Kepada RONY YASUDIN, JAW (Tergugat IV) atas tanah terletak di Kelurahan Keramasan Kecamatan Kertapati Kota Palembang, selanjutnya diberi tanda bukti **T.III. T.IV-2**;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor : 86/Keramasan, tanggal 30 Januari 2006, dengan Surat Ukur Nomor : 04/Keramasan/2006, tanggal 11 Januari 2006, seluas 19.998 M2 (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi), selanjutnya diberi tanda bukti **T.III. T.IV-3**;
4. Fotokopi Berita Acara Pengukuran Ulang Sertipikat Hak Milik Nomor : 86 Surat Ukur Nomor : 04/2006 dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 88 Surat Ukur Nomor : 02/2006, Nomor: 15/BPN/2010, tanggal 31 Mei 2010, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang (Tergugat V), selanjutnya diberi tanda bukti **T.III. T.IV-4**;
5. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 249/2014, tanggal 10 Desember 2014, dibuat dihadapan ATALANTA DIAH ANDRIANI, SH., selaku Pejabat



Pembuat Akta Tanah di Palembang, atas nama KWEE SEK MING Alias SETIAWAN (Tergugat III), selanjutnya diberi tanda bukti **T.III. T.IV-5**;

6. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor: 1117/Keramasan, tanggal 08 Maret 2016, dengan Surat Ukur Nomor: 48/Keramasan/2016, tanggal 24 Pebruari 2016, seluas 8.220 M2 (delapan ribu dua ratus dua puluh meter persegi), selanjutnya diberi tanda bukti **T.III. T.IV-6**;
7. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor : 1118/Keramasan, tanggal 08 Maret 2016, dengan Surat Ukur Nomor : 49/Keramasan/2016, tanggal 24 Pebruari 2016, seluas 9.937 M2 (sembilan ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh meter persegi), selanjutnya diberi tanda bukti **T.III. T.IV-7**;
8. Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli, Nomor : 30, tanggal 17 April 2015, antara Tergugat III dengan Tergugat I dan Tergugat II, dibuat dihadapan ATALANTA DIAH ANDRIANI, SH., Notaris di Palembang, selanjutnya diberi tanda bukti **T.III. T.IV-8**;
9. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 15/Kertapati/2018, tanggal 10 Juli 2018, dibuat dihadapan M. HAFIZ TAFDHIL, SH., M.Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Palembang, atas nama Tergugat I dan Tergugat II, selanjutnya diberi tanda bukti **T.III. T.IV-9**;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya kecuali bukti T.III. T.IV-1 sampai T.III. T.IV-4, T.III. T.IV-6 sampai dengan T.III. T.IV-9 hanya menunjukkan fotokopinya, sehingga dapat dijadikan alat bukti dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, pihak Tergugat III dan Tergugat IV juga telah menghadirkan 1 (satu) orang saksi yaitu:

1. **M. Jupri**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan kenal dengan Tergugat IV akan tetapi saksi tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II Tergugat III serta Tergugat V dan tidak mempunyai hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dan tidak pula mempunyai hubungan kerja dengan kedua belah pihak yang berperkara;
 - Bahwa saksi mengetahui perkara ini yaitu mengenai adanya sengketa tanah antara Penggugat dan Para Tergugat;
 - Bahwa saksi tahu lokasi tanah sengketa tersebut ada di Jalan Jepang Kelurahan Keramasan Kecamatan Kertapati Kotamadya Palembang;
 - Bahwa tanah tersebut didalam areal PT. Rotari;



- Bahwa saksi tahu tanah tersebut sebelumnya dijual kepada Aming;
- Bahwa saksi mengetahui waktu dilakukan penimbunan terhadap tanah tersebut;
- Bahwa dari luas tanah 8 hektar, ada 4 sertifikat yaitu milik sdr Roni, Gunawan, Latif dan Kakak Roni;
- Bahwa pada waktu dijual tanah tersebut sudah menjadi sertifikat;
- Bahwa lokasi tanah tersebut sudah berpagar beton;
- Bahwa yang memagari tanah tersebut adalah PT. Rotari;
- Bahwa sebelumnya tanah tersebut berpagar seng dan saat itu saksi yang memasangnya;
- Bahwa PT. Rotari adalah pembuatan semen;
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli dengan PT. Rotari;
- Bahwa saksi tahu dahulu diatas tanah tersebut ada pondok;
- Bahwa saksi tinggal dipondok tersebut sejak tahun 2011 sampai dengan tahun 2017;
- Bahwa luas tanah yang dipagar seluas 8 hektar;
- Bahwa saksi disuruh menjaga tanah tersebut oleh Roni;
- Bahwa saksi tahu alas hak terhadap tanah tersebut adalah Sertifikat;
- Bahwa saksi tinggal disana dengan 1 (satu) keluarga;
- Bahwa sebelumnya tidak ada yang ganggu terhadap tanah tersebut;
- Bahwa tidak ada pihak dari Bank yang mensurvei tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah mengukur tanah tersebut;
- Bahwa ada pihak BPN datang kelokasi tanah tersebut waktu mau membuat PBB;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses jual beli tanah tersebut;
- Bahwa waktu saksi menjaga tanah tersebut, tidak pernah ada yang mengkomplain;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut ada 4 (empat) sertifikat namun saksi belum pernah melihat sertifikat tersebut;
- Bahwa yang membeli tanah tersebut adalah sdr Roni dan tanah tersebut sudah dijual dan sekarang milik PT. Rotari;
- Bahwa kondisi tanah tersebut sebelumnya rawa dan belum ditimbun;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, pihak Penggugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan, demikian pula Para Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil sangkalannya, Tergugat V telah mengajukan bukti surat-surat berupa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 86/Kel. Keramasan tanggal 30 januari 2006 Luas 19.998 M² atas nama Kwee Sek Ming alias Setiawan, selanjutnya diberi tanda bukti **T.V-1**;
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 1117/Kel. Keramasan tanggal 08 Maret 2016 Luas 8.220 M² atas nama Hj. Muhammad Erwin, ST dan Mohammad Syafarudin, selanjutnya diberi tanda bukti **T.V-2**;
3. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 1118/Kel. Keramasan tanggal 08 Maret 2016 Luas 9.937 M² atas nama Mohammad Syafarudin dan Hj. Muhammad Erwin, ST dan, selanjutnya diberi tanda bukti **T.V-3**;
4. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang Nomor : 784-520.1-26.01-2005 tanggal 28 Desember 2005, selanjutnya diberi tanda bukti **T.V-4**;
5. Fotokopi Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 06 tanggal 13 Februari 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Syamsul Alam, S.H, selanjutnya diberi tanda bukti **T.V-5**;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya, sehingga dapat dijadikan alat bukti dipersidangan;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat V menyatakan tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa atas persetujuan para pihak, pada hari Jumat, tanggal 26 Agustus 2022 Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas Tanah Objek Perkara yang berlokasi di Kelurahan Keramasan, Kecamatan Kertapati (dahulu Kecamatan Seberang Ulu I), Kota Palembang (dahulu Kotamadya Palembang), Provinsi Sumatera Selatan, dan hasil pemeriksaan batas-batas tanah Objek Perkara adalah sebagai berikut:

Versi Para Tergugat:



Halaman 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Plg



Dengan batas-batas dahulu sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Dahlan HY (GS No.1042/1989) dan Tanah belum terdaftar;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Jepang;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Zainal Abidin Ning sebagaimana GS No. 816/1987;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jalan dan tanah Raswan

Sekarang berbatasan dengan:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Tergugat I dan Tergugat II;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Satibi Darwis (dahulu Jalan Jepang);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Tergugat I dan Tergugat II;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Tergugat I dan Tergugat II.

Menimbang, bahwa para pihak telah menyerahkan konklusinya/kesimpulannya secara elektronik tanggal 13 September 2022, yang pada pokoknya tetap dengan dalil pendiriannya yang dikuatkan alat - alat buktinya;

Menimbang, bahwa untuk ringkasnya, maka segala sesuatu yang termaktub dalam Berita Acara persidangan dianggap telah tercantum dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa para pihak sudah tidak mengajukan apa-apa lagi di persidangan dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dengan alasan sebagaimana termuat dalam jawabannya pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Tentang Kewenangan Pengadilan (Kompetensi Absolut);
2. Gugatan Penggugat Error in Persona;
3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas atau Kabur (Obscuur Libel);
4. Gugatan Penggugat mengandung Exceptio Dominii;
5. Gugatan Penggugat Error In Objecto;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi para Tergugat tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana tersebut dibawah ini:



Ad. 1. Tentang Kewenangan Pengadilan (Kompetensi Absolut);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi tentang tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Palembang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, maka Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela yang amar nya berbunyi sebagai berikut:

1. Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang Kompetensi Absolut tidak dapat diterima;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Palembang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang Kompetensi Absolut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Ad. 2. Gugatan Penggugat Error in Persona;

Menimbang, bahwa di dalam gugatan yang diajukan, Penggugat menuliskan sebagai salah satu pihak Tergugat adalah Tergugat I (Mohammad Syafarudin) dan Tergugat II (H.Muhammad Erwin, ST) yang artinya Penggugat menggugat secara pribadi, kedua orang tersebut;

Menimbang, bahwa berdasar bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sertifikat Hak Milik No 1117 Kel. Keramasan dengan surat ukur No 48/keramasan/2016 tanggal 24 Februari 2016, adalah bukti surat kepemilikan tanah seluas 8.220 M2 dan sertifikat Hak Milik No 1118 Kel. Keramasan dengan surat ukur No 49/keramasan/2016 tanggal 24 Februari 2016 adalah bukti surat kepemilikan tanah seluas 9.937M2 terletak di Jl. Jepang, kel. Keramasan, Kec. Kertapati.Kota Palembang, atas nama Mohamad Syafarudin dan H. Muhammad Erwin, ST. Adalah tanah yang menjadi objek sengketa para pihak (videbukti T1 dan bukti T3);

Menimbang, bahwa berdasar atas bukti surat tersebut diatas diketahui pula bahwa sertifikat Hak Milik No 1117 Kel keramasan dan 1118 Kel Keramasan adalah merupakan pemecahan dari sertifikat Hak Milik No 86 Kel. Keramasan, yang pada saat ini adalah jaminan fasilitas kredit atas nama PT. Rotary Persada di PT. Bank Panin Dubai syaria, Tbk, kantor Cabang Palembang (vide bukti T4);

Menimbang, bahwa untuk memperoleh data fisik yang konkrit terhadap objek sengketa, baik menyangkut letak, bentuk, luas dan penguasaan atas



tanah objek sengketa, Majelis telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 26 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa berdasar keadaan dilapangan, diketahui bahwa tanah objek sengketa ada dalam penguasaan PT. Rotary Persada, dan berdasar yang bukti yang diajukan, diketahui bahwa tanah yang menjadi objek sengketa diantara para pihak sebagaimana bukti surat tersebut diatas secara fakta adalah aset ataupun kekayaan dari PT. Rotary Persada yang dijadikan agunan/jaminan fasilitas kredit di PT Bank panin Dubai Syariah, Tbk, kantor cabang Palembang;

Menimbang, bahwa berdasar hal tersebut, Penggugat telah error in persona/salah pihak dalam mengajukan gugatan terhadap Muhamad Syafarudin Dkk, sebagai Tergugat I dan H. Muhammad Erwin, ST sebagai Tergugat II, karena objek sengketa adalah milik PT. Rotary Persada, maka sudah seharusnya gugatan diajukan kepada PT. Rotary Persada tersebut;

Menimbang, bahwa berdasar uraian pertimbangan tersebut diatas, telah ternyata bahwa gugatan Penggugat error in persona/salah pihak, dengan demikian eksepsi dari Tergugat I dan tergugat II terhadap hal tersebut harus dinyatakan dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat tentang Error in Persona dinyatakan dapat diterima, maka terhadap eksepsi selain dan selebihnya tidak dipertimbangkan dan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah menerima eksepsi dari Para Tergugat tentang Error in Persona, maka menurut hukum, gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan, sehingga gugatan Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*), maka Penggugat berada di pihak yang kalah, sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana dalam amar putusan di bawah ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, memperhatikan ketentuan dalam Rbg, Rv, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkenaan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Para Tergugat tentang Error in Persona;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp 2.390.000,00 (dua juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang pada hari Selasa, tanggal 20 September 2022, oleh kami: **Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Yohannes Panji Prawoto, S.H., M.H.** dan **Eddy Cahyono, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik pada hari **Selasa, tanggal 27 September 2022** oleh Hakim Ketua, didampingi hakim – hakim anggota tersebut dan dihadiri oleh **Darlian Tulup Putra, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, dan Kuasa Para Tergugat.

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Yohannes Panji Prawoto, S.H., M.H.

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

Eddy Cahyono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Darlian Tulup Putra, S.H., M.H.

Halaman 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/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

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	: Rp	30.000,00;
2. Biaya ATK	: Rp	75.000,00;
3. Biaya Panggilan	: Rp	1.125.000,00;
4. Materai putusan sela	: Rp	10.000,00;
5. Materai putusan	: Rp	10.000,00;
6. Redaksi	: Rp	10.000,00;
7. Biaya PS	: Rp	1.060.000,00;
8. PNBP Surat Kuasa	: Rp	10.000,00;
9. PNBP Panggilan	: Rp	60.000,00;

Jumlah : Rp 2.390.000,00;

(dua juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah);

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)