



PUTUSAN

Nomor 260/Pdt.G/2022/PN Plg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SYAILENDRA, SE.,MM, tempat tanggal lahir Musi Banyuasin, 21 April 1959, Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Alamat Jl. R. Sukamto Lr. Kelinci No.250 Rt.003 Rw.001, Kelurahan Pipa Reja, Kecamatan Kemuning, Kota Palembang, dalam hal ini Penggugat memberikan kuasa kepada Nopri yansah, S.Sy., Sudarman Sahri, S.H., A. Hadi, Makia, SH., Kasmuri, S.H dan Adrian Taufik, S.H Kesemuanya Advokat dari Law Office Nopri Yansah Rm & Associates beralamat di kantor Jln. Kelapa Gading Ruko Sentral Land No.27 Palembang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 November 2022 yang selanjutnya disebut sebagai

PENGGUGAT

- l a w a n -

1. **SONNY LISTON Bin RAMAYULIS**, Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 02 Desember 1970, Agama : Islam, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Alamat : Jln. R. Sukamto Lr. Kelinci No. 267, RT.003/RW.001, Kelurahan Pipa Reja, Kecamatan Kemuning, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**.
2. **ADI TIAWARMAN Bin RAMAYULIS**, Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 27 Nopember 1965, Agama : Islam, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Alamat : Jln. R. Sukamto Lr. Kelinci No. 267, RT.003/RW.001, Kelurahan Pipa Reja, Kecamatan Kemuning, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**.
3. **Dra. ERLINA Binti RAMAYULIS**, Tempat/Tanggal Lahir: Padang, 12 Juni 1968, Agama : Islam, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, Alamat : Jln. R. Sukamto Lr. Kelinci No. 268, RT.003/RW.001, Kelurahan Pipa

Halaman 1 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Reja, Kecamatan Kemuning, Kota Palembang. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**.

4. **ASNITA Binti RAMAYULIS**, Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 27 Mei 1972, Agama : Islam, Pekerjaan :Mengurus Rumah Tangga, Alamat : Jln. R. Sukamto Lr. Kelinci No. 268, RT.003 / RW.001, Kelurahan Pipa Reja, Kecamatan Kemuning, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**.
5. **HUSNAWATY, S.H.**, berkedudukan sebagai Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beralamat : Jln. Candi Angkoso Nomor 66 Kota Palembang. Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**.
6. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Selatan Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang. Beralamat: Jln. Kapten A. Rivai No. 99, Kelurahan 26 Ilir D.I, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan. Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 9 November 2022 dalam Register Nomor 260/Pdt.G/2022/PN Plg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGGUGAT** memiliki sebidang tanah seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) sejak membeli secara sah dari Almarhum RAMAYULIS selaku Penerima Kuasa Menjual dari Almarhumah ENGGANI berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 138 Tanggal 16 April 2016 dan Akta Jual Beli Nomor 13/2018 tanggal 09 Januari 2018 dibuat di hadapan Turut Tergugat I sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 1217 dengan Surat Ukur Nomor : 342/Pipa Reja/2017 tanggal 31 Juli 2017 terletak di Jln. Seduduk Putih /Jln. R. Sukamto Lr. Kelinci No. 267, RT.003/RW.001 Kelurahan Pipa Reja (Dahulu Kelurahan 20 Ilir),

Halaman 2 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2022/PN Plg



Kecamatan Kemuning (Dahulu Kecamatan Ilir Timur I), Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

SEBELAH UTARA : Sepanjang 24 M (dua puluh empat meter) berbatasan dengan Jalan Seduduk Putih / Jalan Waduk Retensi.

SEBELAH SELATAN : Sepanjang 22.50 M (dua puluh dua koma lima puluh meter) berbatasan dengan tanah milik Sdr. Amir Bur.

SEBELAH BARAT : Sepanjang 24.85 M (dua puluh empat koma delapan puluh lima meter) berbatasan dengan tanah milik Sdr. Wartono.

SEBELAH TIMUR : Sepanjang 26.95 M (dua puluh enam koma sembilan puluh lima meter) berbatasan dengan Saluran Air / Sungai.

Dengan demikian disebut dalam perkara ini sebagai **TANAH TERSENGKETA**;

2. Bahwa **PENGGUGAT** memiliki sebidang tanah seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) sejak membeli secara sah dari Almarhum RAMAYULIS selaku Penerima Kuasa Menjual dari Almarhumah ENGGANI berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 138 Tanggal 16 April 2016 dan Akta Jual Beli Nomor 13/2018 tanggal 09 Januari 2018 dibuat di hadapan Turut Tergugat I sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 1217 dengan Surat Ukur Nomor : 342/Pipa Reja/2017 tanggal 31 Juli 2017. Bahwa sebelum Tanah Tersengketadijual oleh Almarhum RAMAYULIS selaku Penerima Kuasa Menjual dari Almarhumah ENGGANI kepada Penggugat, di atas Tanah Tersengketatelah ada bangunan rumah (bedeng) berjumlah 4 pintu yang masing-masing ditempati oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV. Oleh karenanya terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV telah diminta oleh Almarhum RAMAYULIS dan Penggugat selaku pembeli beritidak baik untuk mengosongkan bangunan rumah (bedeng) paling lama 3 bulan sejak penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 138 tanggal 16 April 2016 sebagaimana Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 139 tanggal 16 April 2016 ;
3. Bahwa **TERGUGAT I** selaku orang yang ikut menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 138 tanggal 16 April 2016 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 139 tanggal 16 April 2016 berkedudukan

Halaman 3 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2022/PN Plg



sebagai SAKSI, dan Tergugat I telah diminta oleh Penggugat selaku pembeli beritikad baik untuk mengosongkan bangunan rumah (bedeng) paling lama bulan Juli 2016, akan tetapi semenjak Juli 2016 hingga gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang TIDAK ADA ITIKAD BAIK dari Tergugat I untuk menyerahkan Tanah Tersengketa, Bahkan Tergugat I tetap menguasai Tanah Tersengketa secara melawan hukum dan main hakim sendiri (*eigenrechting*) dengan cara menguasai Tanah Tersengketa dan menempati bangunan rumah (bedeng) milik Penggugat walaupun perbuatan Tergugat I telah dilarang oleh Penggugat namun Tergugat I tetap melakukannya secara main hakim sendiri (*eigenrechting*) dalam menguasai Tanah Tersengketa dengan tanpa alas hak yang sah dan berkekuatan hukum.

Oleh karena perbuatan Tergugat I merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan main hakim sendiri (*eigenrechting*), berdasarkan ketentuan **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 684 K/SIP/1982 tahun 1982** tanpa harus dipertimbangkan alas hak milik Tergugat I, Tanah Tersengketa berikut bangunan rumah (bedeng) di atasnya harus dikembalikan penguasaannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa ada benda apapun milik Tergugat I atau pihak-pihak lainnya yang mendapat hak dari Tergugat I dan menyerahkan Tanah Tersengketa dalam keadaan kosong dari bangunan yang dibuat oleh Tergugat I atau pihak-pihak lainnya yang mendapat hak dari Tergugat I.

Oleh karenanya mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Tanah Tersengketa berikut bangunan rumah (bedeng) di atasnya kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa ada benda apapun milik Tergugat I atau pihak-pihak lainnya yang mendapat hak dari Tergugat I dan menyerahkan Tanah Tersengketa dalam keadaan kosong dari bangunan yang dibuat oleh Tergugat I atau pihak-pihak lainnya yang mendapat hak dari Tergugat I ;

4. Bahwa **TERGUGAT II** yang juga telah mengetahui adanya jual beli antara Almarhum RAMAYULIS selaku Penerima Kuasa Menjual dari Almarhumah ENGGANI dengan Penggugat sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 138 Tanggal 16 April 2016, dan Tergugat II telah diminta oleh Penggugat selaku pembeli beritikad baik untuk mengosongkan bangunan rumah (bedeng) paling lama bulan Juli 2016,



akan tetapi semenjak Juli 2016 hingga gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang TIDAK ADA ITIKAD BAIK dari Tergugat II untuk menyerahkan Tanah Tersengketa, Bahkan Tergugat II tetap menguasai Tanah Tersengketa secara melawan hukum dan main hakim sendiri (*eigenrechting*) dengan cara menguasai Tanah Tersengketa dan menempati bangunan rumah (bedeng) milik Penggugat walaupun perbuatan Tergugat II telah dilarang oleh Penggugat namun Tergugat II tetap melakukannya secara main hakim sendiri (*eigenrechting*) dalam menguasai Tanah Tersengketa dengan tanpa alas hak yang sah dan berkekuatan hukum.

Oleh karena perbuatan Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan main hakim sendiri (*eigenrechting*), berdasarkan ketentuan **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 684 K/SIP/1982 tahun 1982** tanpa harus dipertimbangkan alas hak milik Tergugat II, Tanah Tersengketa berikut bangunan rumah (bedeng) di atasnya harus dikembalikan penguasaannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa ada benda apapun milik Tergugat II atau pihak-pihak lainnya yang mendapat hak dari Tergugat II dan menyerahkan Tanah Tersengketa dalam keadaan kosong dari bangunan yang dibuat oleh Tergugat II atau pihak-pihak lainnya yang mendapat hak dari Tergugat II.

Oleh karenanya mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Tergugat II untuk menyerahkan Tanah Tersengketa berikut bangunan rumah (bedeng) di atasnya kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa ada benda apapun milik Tergugat II atau pihak-pihak lainnya yang mendapat hak dari Tergugat II dan menyerahkan Tanah Tersengketa dalam keadaan kosong dari bangunan yang dibuat oleh Tergugat II atau pihak-pihak lainnya yang mendapat hak dari Tergugat II ;

5. Bahwa **TERGUGAT III** yang juga telah mengetahui adanya jual beli antara Almarhum RAMAYULIS selaku Penerima Kuasa Menjual dari Almarhumah ENGGANI dengan Penggugat sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 138 Tanggal 16 April 2016, dan Tergugat III telah diminta oleh Penggugat selaku pembeli beritikad baik untuk mengosongkan bangunan rumah (bedeng) paling lama bulan Juli 2016, akan tetapi semenjak Juli 2016 hingga gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang TIDAK ADA ITIKAD BAIK



dari Tergugat VIII untuk menyerahkan Tanah Tersengketa, Bahkan Tergugat III tetap menguasai Tanah Tersengketa secara melawan hukum dan main hakim sendiri (*eigenrechting*) dengan cara menguasai Tanah Tersengketa dan menempati bangunan rumah (bedeng) milik Penggugat walaupun perbuatan Tergugat III telah dilarang oleh Penggugat namun Tergugat III tetap melakukannya secara main hakim sendiri (*eigenrechting*) dalam menguasai Tanah Tersengketa dengan tanpa alas hak yang sah dan berkekuatan hukum.

Oleh karena perbuatan Tergugat III merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan main hakim sendiri (*eigenrechting*), berdasarkan ketentuan **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 684 K/SIP/1982 tahun 1982** tanpa harus dipertimbangkan alas hak milik Tergugat III, Tanah Tersengketa berikut bangunan rumah (bedeng) di atasnya harus dikembalikan penguasaannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa ada benda apapun milik Tergugat III atau pihak-pihak lainnya yang mendapat hak dari Tergugat III dan menyerahkan Tanah Tersengketa dalam keadaan kosong dari bangunan yang dibuat oleh Tergugat III atau pihak-pihak lainnya yang mendapat hak dari Tergugat III.

Oleh karenanya mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Tergugat III untuk menyerahkan Tanah Tersengketa berikut bangunan rumah (bedeng) di atasnya kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa ada benda apapun milik Tergugat III atau pihak-pihak lainnya yang mendapat hak dari Tergugat III dan menyerahkan Tanah Tersengketa dalam keadaan kosong dari bangunan yang dibuat oleh Tergugat III atau pihak-pihak lainnya yang mendapat hak dari Tergugat III ;

6. Bahwa **TERGUGAT IV** yang juga telah mengetahui adanya jual beli antara Almarhum RAMAYULIS selaku Penerima Kuasa Menjual dari Almarhumah ENGGANI dengan Penggugat sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 138 Tanggal 16 April 2016, dan Tergugat IV telah diminta oleh Penggugat selaku pembeli beritikad baik untuk mengosongkan bangunan rumah (bedeng) paling lama bulan Juli 2016, akan tetapi semenjak Juli 2016 hingga gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang TIDAK ADA ITIKAD BAIK dari Tergugat IV untuk menyerahkan Tanah Tersengketa, Bahkan Tergugat IV tetap menguasai Tanah Tersengketa secara melawan hukum



dan main hakim sendiri (*eigenrechting*) dengan cara menguasai Tanah Tersengketa dan menempati bangunan rumah (bedeng) milik Penggugat walaupun perbuatan Tergugat IV telah dilarang oleh Penggugat namun Tergugat IV tetap melakukannya secara main hakim sendiri (*eigenrechting*) dalam menguasai Tanah Tersengketa dengan tanpa alas hak yang sah dan berkekuatan hukum.

Oleh karena perbuatan Tergugat IV merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan main hakim sendiri (*eigenrechting*), berdasarkan ketentuan **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 684 K/SIP/1982 tahun 1982** tanpa harus dipertimbangkan alas hak milik Tergugat IV, Tanah Tersengketa berikut bangunan rumah (bedeng) di atasnya harus dikembalikan penguasaannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa ada benda apapun milik Tergugat IV atau pihak-pihak lainnya yang mendapat hak dari Tergugat IV dan menyerahkan Tanah Tersengketa dalam keadaan kosong dari bangunan yang dibuat oleh Tergugat IV atau pihak-pihak lainnya yang mendapat hak dari Tergugat IV.

Oleh karenanya mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Tergugat IV untuk menyerahkan Tanah Tersengketa berikut bangunan rumah (bedeng) di atasnya kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa ada benda apapun milik Tergugat IV atau pihak-pihak lainnya yang mendapat hak dari Tergugat IV dan menyerahkan Tanah Tersengketa dalam keadaan kosong dari bangunan yang dibuat oleh Tergugat IV atau pihak-pihak lainnya yang mendapat hak dari Tergugat IV ;

7. Bahwa **TURUT TERGUGAT I** merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Adapun ditariknya Turut Tergugat I dalam perkara ini adalah agar terjamin kepastian hukum dalam hal jual beli yang dilakukan oleh Almarhum RAMAYULIS selaku Penerima Kuasa Menjual dari Almarhumah ENGGANI dengan Penggugat adalah sah dan berkekuatan hukum sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 138 tanggal 16 April 2016 yang mana uang pembayarannya telah dibayar lunas oleh Penggugat sehingga dapat dibuatkan Akta Jual Beli di hadapan Turut

Halaman 7 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2022/PN Plg



Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 13/2018 tanggal 09 Januari 2018 yang kemudian dijadikan dasar bagi pendaftaran peralihan hak yang dilakukan oleh Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 1217 dengan Surat Ukur Nomor : 342/Pipa Reja/2017 tanggal 31 Juli 2017. Mohon Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 138 tanggal 16 April 2016 dan Akta Jual Beli Nomor 13/2018 Tanggal 09 Januari 2018 adalah sah dan berkekuatan hukum. Oleh karenanya telah benar secara hukum Tanah Tersengketa adalah Sah dimiliki dan dikuasai Penggugat. Maka Turut Tergugat I harus mematuhi putusan perkara ini. Mohon Yang Mulia Majelis Hakim menghukum Turut Tergugat I mematuhi putusan perkara ini;

8. Bahwa **TURUT TERGUGAT II** merupakan pelaksana tugas Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Kota Palembang dalam bidang pertanahan sebagaimana Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Tentang Penetapan Hak Dan Pendaftaran Tanah, Penataan Agraria, Penertiban Tanah Dan Ruang Serta Penanganan Sengketa Dan Konflik Pertanahan. Adapun ditariknya Turut Tergugat II dalam perkara ini adalah agar dapat dibuktikan alur administrasi yang dilakukan Penggugat adalah sudah benar dan sesuai dengan aturan hukum yang ada sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 1217 dengan Surat Ukur Nomor: 342/Pipa Reja/2017 tanggal 31 Juli 2017 dapat diterbitkan oleh Turut Tergugat II. Mohon Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 1217 dengan Surat Ukur Nomor: 342/Pipa Reja/2017 tanggal 31 Juli 2017 adalah sah dan berkekuatan hukum. Oleh karenanya telah benar secara hukum Tanah Tersengketa Sah dimiliki dan dikuasai Penggugat. Maka Turut Tergugat II harus mematuhi putusan perkara ini. Mohon Yang Mulia Majelis Hakim menghukum Turut Tergugat II mematuhi putusan perkara ini;
9. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV diduga keras merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan Gugatan Penggugat disertai bukti-bukti otentik. Oleh karenanya Penggugat berhak menuntut ganti rugi materiil yang ditimbulkan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV terhadap Penggugat, yaitu kerugian Penggugat berupa keuntungan yang diharapkan jika Tanah Tersengketa tidak dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV, apabila Tanah Tersengketa disewakan kepada pihak penyewa patut

Halaman 8 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2022/PN Plg



harga sewa Tanah Tersengketa seharga Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) setiap bulannya, jadi rincian kerugian Penggugat dari keuntungan yang diharapkan ialah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV telah menguasai Tanah Tersengketa sampai perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang selama 76 (tujuh puluh enam) bulan dari semenjak bulan Juli 2016 sampai dengan bulan November 2022 kerugian Penggugat terinci menjadi Rp. 304.000.000,- (tiga ratus empat juta rupiah) dan kerugian Penggugat terus bertambah setiap bulannya Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) sampai Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV mematuhi putusan perkara ini secara sukarela dan atau Tanah Tersengketa berikut bangunan rumah (bedeng) di atasnya dikembalikan kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa ada benda apapun milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV atau pihak-pihak lainnya mendapat hak dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV oleh Pengadilan ;

10. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV jelas merupakan perbuatan melawan hukum dan Gugatan Penggugat disertai bukti-buktiootentik, oleh karenanya Penggugat berhak menuntut ganti rugi moril (immateriil) yang ditimbulkan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV terhadap Penggugat karena tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV menguasai Tanah Tersengketa secara melawan hukum dan main hakim sendiri (*eigenrechtig*) sangat menyakitkan Penggugat secara moril (immateriil). Oleh karenanya layaklah Penggugat menuntut ganti rugi moril (immaterial) terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV akibat menahan rasa malu dan sakit secara moril layaklah dinilai dengan nominal Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap bulannya semenjak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV menguasai Tanah Tersengketa sampai perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang selama 76 (tujuh puluh enam) bulan dari semenjak bulan Juli 2016 sampai dengan bulan November 2022 kerugian Penggugat terinci menjadi Rp. 760.000.000,- (tujuh ratus enam puluh juta rupiah) dan kerugian Penggugat terus bertambah setiap bulannya Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sampai Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV mematuhi putusan perkara ini secara sukarela dan atau Tanah Tersengketa berikut bangunan rumah (bedeng) di atasnya dikembalikan kepada Penggugat

Halaman 9 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2022/PN Plg



dalam keadaan kosong tanpa ada benda apapun milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV atau pihak-pihak lainnya mendapat hak dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV;

11. Bahwa berdasarkan Pasal 261 Rbg. untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*) dan diduga terlihat adanya iktikad tidak baik dari Tergugat I, Tergugat II Tergugat III Dan Tergugat IV, dengan ini Penggugat mohon diletakkan sita jaminanterhadap Tanah Tersengketa dan terhadap seluruh harta benda milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak;
12. Bahwa karena Gugatan Penggugat dalam perkara ini disertai bukti-bukti yang sah dan berkekuatan hukum sertaTergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karenanya Penggugat menuntut uang paksa (*dwang soom*) Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabilaTergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV tidak mematuhi putusan perkara ini secara sukarela sampai dengan putusan perkara ini dapat dijalankan atau dikosongkan Tanah Tersengketa berikut bangunan rumah (bedeng) di atasnya oleh Pengadilan ;
13. Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini disertai bukti-bukti otentik dan berkekuatan hukum sertaTergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IVtelah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka mohon Yang Mulia Majelis Hakim memutuskan dan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *Verzet*, *Banding*, *Kasasi* dan upaya hukum Peninjauan Kembali(*uitvoerbaar bij voorraad*) ;
14. Bahwa karena Penggugat adalah pihak yang benar danTergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara ini, mohon Yang Mulia Majelis Hakim membebaskan seluruh biaya perkara kepadaTergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV.

Berdasarkan dalil-dalil posita di atas,Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Palembang Klas IA Khusus untuk memanggil pihak-pihak dalam perkara ini, menentukan hari sidang dan menyidangkan perkara ini serta memberi putusan dengan amar sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Tanah Tersengketa seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) sah milik Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 1217 dengan Surat Ukur Nomor : 342/Pipa Reja/2017 tanggal 31 Juli 2017 terletak di Jln. Seduduk Putih /Jln. R. Sukamto Lr. Kelinci No. 267, RT.003/RW.001 Kelurahan Pipa Reja (Dahulu Kelurahan 20 Ilir), Kecamatan Kemuning (Dahulu Kecamatan Ilir Timur I), Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
SEBELAH UTARA : Sepanjang 24 M (dua puluh empat meter) berbatasan dengan Jalan Seduduk Putih / Jalan Waduk Retensi.
SEBELAH SELATAN : Sepanjang 22.50 M (dua puluh dua koma lima puluh meter) berbatasan dengan tanah milik Sdr. Amir Bur.
SEBELAH BARAT : Sepanjang 24.85 M (dua puluh empat koma delapan puluh lima meter) berbatasan dengan tanah milik Sdr. Wartono.
SEBELAH TIMUR : Sepanjang 26.95 M (dua puluh enam koma Sembilan puluh lima meter) berbatasan dengan Saluran Air / Sungai.
4. Menyatakan Tanah Tersengketa Tidak Sah dikuasai Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV ;
5. Menyatakan Tanah Tersengketa sah dikuasai Penggugat ;
6. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 138 tanggal 16 April 2016 dan Akta Jual Beli Nomor 13/2018 Tanggal 09 Januari 2018 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I ;
7. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 1217 dengan Surat Ukur Nomor : 342/Pipa Reja/2017 tanggal 31 Juli 2017 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II ;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV dan pihak-pihak lainnya yang mendapat hak dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV untuk menyerahkan Tanah Tersengketa berikut bangunan rumah (bedeng) di atasnya dalam keadaan kosong tanpa ada benda apapun kepada Penggugat dan menyerahkan Tanah Tersengketa dalam keadaan kosong dari bangunan yang dibuat oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV kepada Penggugat ;



9. Menghukum Turut Tergugat I mematuhi putusan perkara ini ;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV secara sendiri-sendiri dan atau secara tanggung renteng dan tunai membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 304.000.000,- (tiga ratus empat juta rupiah) dan terus bertambah setiap bulannya Rp. 4.000.000 (empat juta rupiah) semenjak didaftarkanya perkara ini di Pengadilan Negeri Palembang sampai Tanah Tersengketa dikuasai oleh Penggugat ;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV secara sendiri-sendiri dan atau secara tanggung renteng dan tunai membayar ganti rugi moriil (immateriil) kepada Penggugat sebesar Rp. 760.000.000,- (tujuh ratus enam puluh juta rupiah) dan terus bertambah setiap bulannya Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) semenjak didaftarkanya perkara ini di Pengadilan Negeri Palembang sampai Tanah Tersengketa dikuasai oleh Penggugat;
12. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum sita jaminan yang telah diletakkan ;
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV untuk membayar uang paksa (*dwang soom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV tidak mematuhi putusan perkara ini ;
14. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *Verzet*, *Banding*, *Kasasi*, dan *Peninjauan Kembali* (*uitvoerbaarbijvoorraad*) ;
15. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Mohon Putusan Yang Seadil-Adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya tersebut di atas, Tergugat II hadir sendiri di persidangan, Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV hadir kuasa insidentilnya yaitu Tergugat II Adi Tiawarman Bin Ramayulis berdasarkan surat kuasa insidentil tanggal 31 Januari 2023, Turut Tergugat II hadir kuasanya Putri Septilia, S.H berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Januari 2023 sedangkan Turut Tergugat I tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil dengan sah dan patut sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh



alasan yang sah, maka Tergugat I dianggap tidak menggunakan haknya untuk mempertahankan kepentingannya;

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 Agus Rahardjo, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Palembang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Januari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I, II, III dan Tergugat IV

DALAM EKSEPSI / SANGGAHAN

1. Bahwa pada prinsipnya TERGUGATI, II, III dan IV membantah Sebagian besar dari dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam Jawaban ini;
2. Bahwa gugatan PENGGUGAT secara umum terfokus pada Akta Pengikatan Jual Beli nomor 138 Tanggal 16 April 2016 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 139 Tanggal 16 April 2016 serta Juga Akta Jual Beli Nomor 13 Tanggal 09 Januari 2018 yang mana akta-akta tersebut kami anggap tidak SAH karena terdapat perselisihan terkait jumlah uang pembayaran jual beli antara PENGGUGAT selaku Pembeli dengan Almarhum RAMAYULIS selaku Penjual, yang belum tuntas atau lunas pembayaran uang jual beli tanah kepada Almarhum RAMAYULIS dari PENGGUGAT, sehingga gugatan PENGGUGAT Kabur dan tidak jelas oleh karenanya sangat beralasan apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara tersebut berkenan menolak gugatan PENGGUGAT;
3. Bahwa benar TERGUGAT I, II, III dan IV mengetahui adanya Pengikatan Jual Beli antara PENGGUGAT dengan Almarhum RAMAYULIS pada Tahun 2016 akan tetapi secara detail dan jelas tentang isi dari Pengikatan Jual Beli itu TERGUGAT I, II, III dan IV tidak mengetahui. Dan juga untuk diketahui pada saat itu Almarhum RAMAYULIS berusia (umur) 80 (delapan puluh) Tahun, tentunya sebagai LANSIA sangat

Halaman 13 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2022/PN Plg



rentan terjadi kesalahan menganalisis, memformat dan membuat kesepakatan-kesepakatan untuk melakukan negosiasi dalam jual beli dan terlebih lagi pada waktu itu tidak didampingi oleh ahli waris Almarhum RAMAYULIS. Maka kami meminta kepada Majelis Hakim yang Mulia agar sekiranya PENGGUGAT memberitahukan kepada kami akte Pengikatan Jual Beli dan Akte Penjanjian Pengosongan tersebut;

4. Bahwa dalam uraian poin 3 PENGGUGAT menyatakan bahwa TERGUGAT I ikut menanda tangani Akta Pengikatan Jual Beli nomor 138 Tanggal 16 April 2016 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 139 Tanggal 16 April 2016 adalah benar. Namun ada juga yang ditandatangani TERGUGAT I dan Almarhum RAMAYULIS yaitu kertas kosong atau kertas yang tidak ada tulisan dirumah PENGGUGAT atas permintaan PENGGUGAT pada hari yang sama;
5. Bahwa selaku Ahli Waris dari Almarhum RAMAYULIS, TERGUGAT I, II, III dan IV sampai dengan saat ini kami juga tidak mengetahui berapa harga Jual beli Tanah Tersebut, yang kami ketahui ada pembayaran secara Cash (Tunai) sebanyak Rp. 80.000.000 (*Delapan Puluh Juta Rupiah*) dan Ada Uang Rp. 40.000.000 (*Empat Puluh Juta Rupiah*) di Rekening Almarhum RAMAYULIS Pada saat itu. dan TERGUGAT I, II, III dan IV meyakini dengan sangat bahwa jual beli antara PENGGUGAT dengan Almarhum RAMAYULIS belum TUNTAS dan tidak SAH secara Hukum karena adanya kekurangan uang terkait jumlah uang pembayaran yang disepakati, maka atas permasalahan itu sehingga sebagai penjual Almarhum RAHAYULIS pada Tanggal 18 Bulan Mei Tahun 2016 membuat SURAT KUASA yang dikuasakan kepada TERGUGAT II yang intinya isi dari surat kuasa tersebut untuk menyelesaikan perselisihan tentang jumlah uang (belum lunas uang) jual beli tersebut. Maka dari itu kami meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk kiranya meminta kepada PENGGUGAT untuk memberitahukan kepada TERGUGAT I, II, III dan IV bukti transfer Uang dari nomor rekening PENGGUGAT ke nomor rekening Almarhum RAMAYULIS maupun Kwitansi dan foto-foto dokumentasi Pembayaran uang jual beli tanah dari PENGGUGAT kepada Almarhum RHMAYULIS, serta untuk menghadirkan siapa saja yang menjadi saksi pembayaran uang jual beli tersebut;
6. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli nomor 138 Tanggal 16 April 2016 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 139 Tanggal 16 April 2016 adalah tidak SAH disebabkan terjadinya perselisihan atau ketidak sepakatan antara



Penjual dalam hal ini Almarhum RAMAYULIS dan Pembeli dalam hal ini PENGGUGAT, mohon Yang Mulia Majelis hakim untuk menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 138 Tanggal 16 April 2016 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 139 Tanggal 16 April 2016 tidak memiliki kekuatan hukum yang sah;

7. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 13 Tanggal 09 Januari 2018 tidak sah karena tidak didasari oleh Akta Pengikatan Jual Beli yang sah atau Akta Jual Beli Lunas, sedangkan yang didalilkan oleh PENGGUGAT yaitu Akta Pengikatan Jual Beli nomor 138 Tanggal 16 April 2016 dan juga PENGGUGAT tidak diringi dengan Akta Kuasa Jual sehingga Akta Pengikatan Jual Beli nomor 138 Tanggal 16 April 2016 adalah Akta Jual Beli Tidak Lunas. Artinya bila akan dilanjutkan untuk diterbitkan Akta Jual Beli Pihak Pembeli (PENGGUGAT) harus melunasi uang pembayaran dan Pihak Penjual (Almarhum RAMAYULIS) pada saat itu Harus hadir dan berada ditempat atau dikantor Notaris tapi kenyataannya tidak demikian;
8. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 13 dibuat pada Tanggal 09 Januari Tahun 2018, sementara Almahum RAMAYULIS (pihak penjual) Meninggal Dunia atau wafat pada Tanggal 27 Bulan Desember 2017 sebagaimana Surat Keterangan Kematian Nomor : LXXII / XII / RSSAC / RPU / 2017 yang diterbitkan Pihak Rumah Sakit SARI ASIH CIPUTAT, secara logis siapa yang datang dan menandatangani Akta Jual Beli Nomor 13 dibuat pada Tanggal 09 Januari Tahun 2018 dihadapan Notaris karena pihak menjual sudah wafat. Mohon berkenan Yang Mulia Majelis Hakim Membatalkan Akta Jual Beli Nomor 13 dibuat pada Tanggal 09 Januari Tahun 2018;
9. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1217 dengan Surat Ukur Nomor : 342/Pipa Reja/2017 tanggal 31 Juli 2017 yang didalilkan oleh PENGGUGAT adalah tidak memiliki kekuatan hukum sah karena belum lunas uang pembayaran oleh PENGGUGAT, Mohon Yang Mulia Majelis Hakim untuk meninjau Kembali Sertifikat Hak Milik tersebut;
Dikarenakan ketidakjelasan Gugatan PENGGUGAT dalam mengajukan Gugatan kepada Pihak TERGUGAT I, II, III dan IV maka mohon Gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

Halaman 15 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2022/PN Plg



1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh TERGUGAT I, II, III dan IV dalam bagian eksepsi/jawaban TERGUGAT I, II, III dan IV masuk dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tidak benar bahwa TERGUGAT I, II, III dan IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Main Hakim Sendiri dengan cara Menguasai Tanah Tersengketa dan menempati bangunan rumah (bedeng) yang diklaim sebagai milik sah PENGGUGAT, bahwa TERGUGAT I, II, III dan IV mempunyai alasan yang jelas dan sah, karena Akta Pengikatan Jual Beli nomor 138 Tanggal 16 April 2016 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 139 Tanggal 16 April 2016 yang didalilkan PENGGUGAT adalah cacat demi hukum, PENGGUGAT tidak melunasi uang jual beli tanah kepada Almarhum RAMAYULIS. Sehingga tanah berikut bangunan bedeng tersebut terdapat hak Almarhum Rahmayulis atau TERGUGAT I, II, III dan IV sebagai Ahli Waris yang sah;
3. Bahwa pada tanggal 07 Juli 2018 PENGGUGAT melaporkan Para TERGUGAT di Kepolisian Resor Kota Besar Palembang (POLRESTABES) Laporan Polisi Nomor : LBP / 1383 / VII / 2018 / SUMSEL / RESTA / SPK Pelapor an. SYAILENDRA dalam perkara masuk dalam rumah tanpa Hak, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHP, kemudian proses hukum berjalan sebagaimana mestinya atau telah dilakukan penyelidikan oleh Penyidik Kepolisian dan sehingga pada tanggal 26 April 2021 terbitlah Surat pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) Nomor : B / 761-L / IV / 2021 / Reskrim POLTABES PALEMBANG dengan isi surat adalah : diberitahukan kepada Sdr. SYAILENDRA (Pelapor) bahwa penyidik telah melakukan gelar perkara, dengan kesimpulan gekar bahwa terhadap laporan yang sdr laporkan belum dapat ditingkatkan ke tingkat penyidikan, dikarenakan belum terpenuhi unsur pidana terhadap perkara Memasuki dalam Rumah Tanpa Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHP;
4. Bahwa pada tanggal 15 September 2020 PENGGUGAT telah Melaporkan TERGUGAT II (ADITIAWARMAN,DKK) di Mapolda Sumatera Selatan, Laporan Polisi Nomor : LPB/695/IX/2020/SPKT, dengan tuduhan dugaan tindak pidana Pengrusakan secara Bersama-sama, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 170 KUHP, namun proses laporan itu juga tidak dapat dilanjutkan keproses selanjutnya;

Halaman 16 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2022/PN Plg



5. Akta Pengikatan Jual Beli nomor 138 Tanggal 16 April 2016, Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 139 Tanggal 16 April 2016, Akta Jual Beli Nomor 13 Tanggal 09 Januari 2018 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1217 dengan Surat Ukur Nomor : 342/Pipa Reja/2017 tanggal 31 Juli 2017 merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau memiliki keterkaitan satu sama lain yang saling berhubungan, yang patut untuk dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang sah;

Berdasarkan semua hal-hal yang terurai diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI:

Menerima atau mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I, II, III dan IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;
3. Menerima Jawaban Tergugat I, II, III dan IV;
4. Menyatakan kepemilikan hak atas objek sengketa kepada Tergugat I, II, III dan IV adalah sah;
5. Membebaskan biaya perkara kepada PENGGUGAT;

ATAU:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Jawaban Turut Tergugat II :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Palembang Sertipikat Hak Milik No. 1217/ Kel. Pipa Reja tanggal 06 September 2009 Surat Ukur No. 342/Pipa Reja/2017 tanggal 31 Juli 2017 Luas 600 M2 pertama tercatat atas nama Enggani kemudian beralih karena jual beli kepada Syailendra berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 13/2018 tanggal 09 Januari 2018 yang dibuat oleh Husnawaty, SH selaku PPAT Kota Palembang, yang penerbitan dan peralihan haknya telah sesuai dengan peraturanperundang-undang yang berlaku khususnya Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria jo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 3 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Bahwa ditariknya Kantor Pertanahan sebagaimana dalil Penggugat halaman 6 (enam) angka 8 (delapan) “yang menyatakan ditariknya Kantor Pertanahan sebagai Turut Tergugat II agar dapat dibuktikan alur administrasi yang dilakukan Penggugat adalah sudah benar dan sesuai dengan aturan hukum yang ada” sudah sesuai dengan Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 1. Huruf d Surat Edaran Mahkamah Agung No. 10 tahun 2020 karena dalam gugatan Penggugat terdapat petitum mengenai perbuatan hukum tertentu atas Sertipikat sebagaimana dalam petitum Penggugat poin 7 (tujuh) yang menyatakan Sah dan berkekuatan hukum SHM No. 1217 dengan Surat Ukur Nomor 342/Pipa Reja/2017 tanggal 31 Juli 2017 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas 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 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 terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat II tersebut Kuasa Penggugat mengajukan Replik, selanjutnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat II masing-masing mengajukan Duplik sebagaimana dalam Berita Acara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Kuasa Penggugat mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1217 Atas Nama Syailendra (Penggugat), diberi tanda Bukti P-1;
2. Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 138 Tanggal 16 April 2016, diberi tanda Bukti P-2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 13/2018 Tanggal 09 Januari 2018, diberi tanda Bukti P-3;

Halaman 18 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Akta Perjanjian Pengosongan Nomor **139** Tanggal 16 April 2016, diberi tanda Bukti P-4;
5. Fotokopi Akta Kuasa Menjual Nomor **109** Tanggal 19 Januari 2016, diberi tanda Bukti P-5;
6. Fotokopi Akta Kuasa Mengurus Nomor **110** Tanggal 19 Januari 2016, diberi tanda Bukti P-6;
7. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Uang Sejumlah Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) Tanggal 18 Januari 2016, diberi tanda Bukti P-7;
8. Fotokopi Kwitansi Pembayaran uang sejumlah Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) Tanggal 18 Januari 2016, diberi tanda Bukti P-8;
9. Fotokopi Bukti Transfer uang Pembayaran sejumlah Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) ke Rekening Bank BRI Atas Nama RAMAYULIS Tanggal 16 April 2016, diberi tanda Bukti P-9;
10. Fotokopi Bukti Transfer uang sejumlah Rp20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) ke Rekening Bank BRI Atas Nama Ramayulis Tanggal 03 Maret 2016, diberi tanda Bukti P-10;
11. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 4670 Atas Nama Enggani, diberi tanda Bukti P-11;
12. Fotokopi surat pernyataan tanggal 3 Nopember 2022, diberi tanda Bukti P-12;

Bukti P-1, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, dan P-8, P-12 fotokopi dilegalisasi dan bermaterai sesuai dengan asli, dan Bukti P-2, P-11 fotokopi dilegalisasi dan bermaterai sesuai dengan fotokopi, lalu bukti P-9 dan P-10 fotokopi dilegalisasi dan bermaterai sesuai dengan printout,;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Kuasa Penggugat juga mengajukan bukti saksi sebagai berikut :

1. Wartono, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat saksi tidak ada hubungan Keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan ;
- Bahwa Saksi ada membeli tanah dengan Ramayulis tahun 1994;
- Bahwa tanah yang Saksi beli tersebut kepemilikannya atas nama Ramayulis karena pada saat itu Saksi diperlihatkan fotocopy sertifikatnya ;
- Bahwa tanah milik Saksi sudah balik nama atas nama isteri Saksi ;

Halaman 19 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi memproses balik nama tanah Saksi setelah pelunasan akan tetapi karena prosesnya tidak selesai tiba-tiba Saksi diberitahu Sertifikat tersebut atas nama Enggani, lalu Saksi mengurus sendiri proses balik nama tersebut hingga berubah menjadi nama isteri Saksi;
- Bahwa tanah milik Saksi berdekatan dengan tanah objek sengketa ;
- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah objek sengketa tersebut ;
- Bahwa ketika Saksi membeli tanah milik Ramayulis, diatas tanah objek sengketa ada bangunan berupa bedeng 3 (tiga) pintu;
- Bahwa Saksi lupa siapa yang menempati bedeng tersebut ;
- Bahwa Saksi tidak ingat kapan sertifikat tanah milik Saksi berganti atas nama Engganti ;
- Bahwa Saksi tidak tahu antara Penggugat dan Tergugat ada permasalahan apa;
- Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat mendapatkan tanah dari siapa ;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut terletak di Jl. Seduduk Putih Lr. Kelinci No. 267 Rt.003 Rw.001 Kelurahan Pipa Reja Palembang;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Penggugat membeli tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi pernah memberi uang kepada Penggugat sebesar Rp.35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) untuk kepengurusan balik nama sertifikat;
- Bahwa Saksi mengurus sendiri proses balik nama sertifikat milik Saksi hingga berubah menjadi nama isteri Saksi;
- Bahwa bangunan yang ada diatas tanah objek sengketa berupa rumah permanen dan bedeng;
- Bahwa setahu Saksi yang bertempat tinggal di tanah objek sengketa tersebut keluarga Tergugat diantaranya Tergugat II ;
- Bahwa sebelumnya Saksi tidak pernah mendengar antara Penggugat dan Tergugat ada berselisih paham ;

2.Siswanto, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan saksi tidak ada hubungan Keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan, sedangkan dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III saksi kenal, dan Tergugat IV Saksi tidak kenal, tidak ada hubungan Keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan ;

Halaman 20 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2022/PN Plg



- Bahwa Saksi tidak tahu permasalahan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa ketika Saksi mengurus balik nama Seritikat Hak Milik tanah milik Saksi sudah sekitar 5 sampai dengan 6 tahun, akan tetapi tidak pernah selesai;
- Bahwa kondisi tanah pada saat itu masih berupa rawa;
- Bahwa kondisi di kiri dan kanan tanah Saksi sudah ada bangunan rumah permanen;
- Bahwa Saksi menjual tanah milik Saksi tersebut sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi membeli tanah tersebut dengan harga Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa Saksi menjual tanah tersebut kepada Penggugat tahun 2018;
- Bahwa yang membeli tanah kepada Ramayulis setahu Saksi ada 4 (empat) orang;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut terletak Jalan Seduduk Putih Lr. Kelinci No. 267 Kelurahan Pipa Reja Kecamatan Kemuning Palembang;

3. Hisbullah Basri, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan saksi tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan ;
- Bahwa Saksi ada beli tanah dengan Ramayulis;
- Bahwa tanah tersebut berdekatan dengan objek sengketa;
- Bahwa Saksi membeli tanah tersebut tahun 1994 ;
- Bahwa ketika Saksi membeli tanah tersebut hanya berupa kwitansi;
- Bahwa sebelumnya Saksi tidak tahu Penggugat ada membeli tanah dengan Ramayulis;
- Bahwa Penggugat ada membeli tanah dengan Ramayulis ketika ada berita terakhir bahwa tanah tersebut bisa diurus surat-suratnya, karena tanah tersebut tidak ada surat-suratnya ;
- Bahwa sebelumnya Saksi pernah minta diurus Sertifikat Hak Milik tanah milik Saksi, akan tetapi tidak keluar;
- Bahwa alasannya karena sertifikat tanah tersebut berada di Bank BRI ;
- Bahwa Saksi sudah berkali-kali bertanya kepada Ramayulis ;
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan fotocopy SHM induk tanah tersebut;
- Bahwa Sertifikat tanah milik Saksi sekarang atas nama Enggani;
- Bahwa Saksi pernah mengikuti rapat RT terkait permasalahan surat tanah ;

Halaman 21 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah objek sengketa tersebut satu bagian dengan tanah milik Saksi;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat sertifikat tanah objek sengketa tersebut;
Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi Surat Kuasa dari Almarhum RAMAYULIS kepada Ahli Waris (Tergugat II), Tertanggal 17 Februari 2017, diberi tanda Bukti T.I,T.II,T.III, T.IV-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan dari Ahli waris tentang keterangan jumlah ukuran tanah yang dijual oleh Almarhum RAMAYULIS, diberi tanda Bukti T.I,T.II,T.III, T.IV -2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor. LXXII/XII/RSSAC/RPU/2017 Tanggal 27 Desember 2017 Atas nama RAMAYULIS, diberi tanda Bukti T.I,T.II,T.III, T.IV -3;
4. Fotokopi SP2HP dari Ke polisian Resort Kota Palembang Nomor : B/761-L/IV/2021/ReskrimTanggal 26 April 2021, diberi tanda Bukti T.I,T.II,T.III, T.IV -4;

Bukti T.I,T.II,T.III,T.IV-1, T.I,T.II,T.III,T.IV-2, T.I,T.II,T.III,T.IV-3, dan T.I,T.II,T.III,T.IV-4, fotokopi dilegalisasi dan bermaterai sesuai dengan asli;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV juga mengajukan bukti saksi sebagai berikut :

1. Baco Hanzami, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat saksi tidak ada hubungan Keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan ;
- Bahwa Saksi mengetahui kejadian ini karena kebetulan tanah milik Ramayulis bersebelahan dengan tanah milik Saksi;
- Bahwa setahu Saksi bangunan yang ditempati oleh Para Tergugat diatas tanah objek sengketa sejak tahun 1973 sudah ada ;
- Bahwa Saksi hanya tahu saja dengan Ramayulis;
- Bahwa Saksi tahu letak tanah objek sengketa tersebut ;
- Bahwa setahu Saksi tanah objek sengketa tersebut milik Ramayulis ;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa tanah objek sengketa tersebut milik Ramayulis karena Saksi lihat sertifikatnya;
- Bahwa posisi tanah saksi terletak dibelakang tanah Ramayulis;

Halaman 22 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah mendengar ada jual beli tanah antara Ramayulis dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi mendengar ada jual beli tanah antara Ramayulis dengan Penggugat sekitar 2 atau 3 tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi tahu karena pada tahun 2017 Saksi dipanggil petugas dari BPN untuk menghadiri pengukuran ulang tanah dalam rangka untuk jual beli, akan tetapi tidak selesai karena ada permasalahan patok yang tidak sesuai;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Enggani;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah yang akan dijual belikan antara Ramayulis dengan Penggugat ;
- Bahwa Saksi tahu jual beli tersebut dibawah tangan atau dihadapan notaris;
- Bahwa alas hak terhadap tanah yang akan diperjualbelikan antara Ramayulis dengan Penggugat tersebut adalah sertifikat ;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa nomor sertifikatnya ;
- Bahwa setahu Saksi pengukuran terhadap tanah tersebut tidak sampai selesai karena ada permasalahan patok tanah, sehingga Saksipun tidak mengikuti pengukuran tersebut sampai selesai;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Kelurahan Pipa Reja Kecamatan Kemuning Palembang ;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut yaitu :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan waduk;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan waduk tanah Saksi;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Penggugat;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Sungai Retensi;
- Bahwa diatas tanah objek sengketa tersebut ada bangunan rumah;
- Bahwa bangunan rumah tersebut berdiri sejak tahun 1973;
- Bahwa Saksi tidak ingat ada berapa rumah yang berdiri diatas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada berapa penghuni dirumah tersebut;
- Bahwa penghuni dirumah tersebut adalah Para Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa yang menjadi permasalahan antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat fotocopy sertifikat tanah objek sengketa tersebut ;
- Bahwa tanah yang mau diperjualbelikan oleh Ramayulis kepada Penggugat adalah tanah yang menjadi objek sengketa sekarang ini;

Halaman 23 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga tanah tersebut mau dijual;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa ukuran tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar ada mediasi sebelumnya mengenai permasalahan ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Turut Tergugat II mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1217 Kelurahan Pipa Reja tanggal 06/09/2017, Surat Ukur Nomor 342/Pipa Reja/2017 tanggal 31 Juli 2017 atas nama Syailendra, selanjutnya diberi tanda Bukti T.T.II-1;

Bukti T.T.II-1, fotokopi dilegalisasi dan bermaterai sesuai dengan asli,;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan kejelasan mengenai letak, batas-batas objek perkara, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan setempat tanggal 26 Mei 2023;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Tergugat IV, Turut Tergugat II mengajukan kesimpulan masing-masing tanggal 5 Juni 2023;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas;

Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Tergugat IV selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara juga mengajukan eksepsi ;

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah suatu bantahan atau sanggahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan (vide Prof.Dr.Sudikno Mertokusumo, SH, Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty Yogyakarta, Edisi Kedua, Cetakan Pertama, Tahun 1985, hal.94);

Halaman 24 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2022/PN Plg



Bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima; Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, putusan pengadilan, cetakan keempat, tahun 2006, hal. 418);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Tergugat IV, Majelis Hakim berpendapat apa yang disampaikan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Tergugat IV bukanlah menyangkut syarat-syarat ataupun formalitas gugatan akan tetapi merupakan permasalahan dalam pokok perkara, oleh karena itu eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Tergugat IV Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Tergugat IV akan dipertimbangkan dalam pokok perkara, sehingga eksepsi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan Penggugat adalah pemilik sebidang tanah terperkara seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) terletak di Jln. Seduduk Putih /Jln. R. Sukanto Lr. Kelinci No. 267, RT.003/RW.001 Kelurahan Pipa Reja (Dahulu Kelurahan 20 Ilir), Kecamatan Kemuning (Dahulu Kecamatan Ilir Timur I), Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- SEBELAH UTARA** : Sepanjang 24 M (dua puluh empat meter) berbatasan dengan Jalan Seduduk Putih / Jalan Waduk Retensi.
- SEBELAH SELATAN** : Sepanjang 22.50 M (dua puluh dua koma lima puluh meter) berbatasan dengan tanah milik Sdr. Amir Bur.
- SEBELAH BARAT** : Sepanjang 24.85 M (dua puluh empat koma delapan puluh lima meter) berbatasan dengan tanah milik Sdr. Wartono.



SEBELAH TIMUR : Sepanjang 26.95 M (dua puluh enam koma sembilan puluh lima meter) berbatasan dengan Saluran Air / Sungai.

Dan menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV menyangkal dalil- dalil gugatan Penggugat dan mendalilkan tidak benar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menguasai tanah sengketa dan menempati bangunan rumah (bedeng) yang diklaim sebagai milik sah Penggugat dengan alasan :

- Akta Pengikatan Jual Beli nomor 138 Tanggal 16 April 2016 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 139 Tanggal 16 April 2016 yang didalilkan PENGGUGAT adalah cacat demi hukum, PENGGUGAT tidak melunasi uang jual beli tanah kepada Almarhum RAMAYULIS;
- Akta Jual Beli Nomor 13 Tanggal 09 Januari 2018 tidak sah karena tidak didasari oleh Akta Pengikatan Jual Beli yang sah atau Akta Jual Beli Lunas, sedangkan yang didalilkan oleh PENGGUGAT yaitu Akta Pengikatan Jual Beli nomor 138 Tanggal 16 April 2016 dan juga PENGGUGAT tidak diringi dengan Akta Kuasa Jual sehingga Akta Pengikatan Jual Beli nomor 138 Tanggal 16 April 2016 adalah Akta Jual Beli Tidak Lunas. Artinya bila akan dilanjutkan untuk diterbitkan Akta Jual Beli Pihak Pembeli (PENGGUGAT) harus melunasi uang pembayaran dan Pihak Penjual (Almarhum RAMAYULIS)
- Akta Jual Beli Nomor 13 dibuat pada Tanggal 09 Januari Tahun 2018, sementara Almahum RAMAYULIS (pihak penjual) Meninggal Dunia atau wafat pada Tanggal 27 Bulan Desember 2017 sebagaimana Surat Keterangan Kematian Nomor : LXXII / XII / RSSAC / RPU / 2017 yang diterbitkan Pihak Rumah Sakit SARI ASIH CIPUTAT, secara logis siapa yang datang dan menandatangani

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak pernah hadir maupun mengirimkan wakilnya ke persidangan meskipun sudah dipanggil dengan patut, maka Majelis berpendapat Turut Tergugat I menyerahkan sepenuhnya pada pertimbangan Majelis Hakim dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV menyangkal dalil- dalil gugatan Penggugat, maka Penggugat sebagai pihak yang mendalilkan mempunyai hak atas tanah sengketa tersebut berdasarkan



pasal 283 Rbg dibebani untuk terlebih dahulu membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II ;menyampaikan berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Palembang Sertipikat Hak Milik No. 1217/ Kel. Pipa Reja tanggal 06 September 2009 Surat Ukur No. 342/Pipa Reja/2017 tanggal 31 Juli 2017 Luas 600 M2 pertama tercatat atas nama Enggani kemudian beralih karena jual beli kepada Syailendra.

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Penggugat, maka terlebih dahulu Majelis akan menguraikan kenyataan-kenyataan yang diperoleh di lapangan pada saat pemeriksaan setempat di lokasi yang menjadi objek sengketa sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dapat menunjukkan dengan pasti batas-batas tanah sengketa;
2. Bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV masing-masing membenarkan lokasi dari tanah yang menjadi objek sengketa;
3. Bahwa di atas tanah objek sengketa ada bangunan rumah bedeng yang dikuasai Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV;
4. Bahwa ukuran tanah sengketa yang dikemukakan Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV tidak sama;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara, selanjutnya akan dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan atau sebaliknya apakah gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-12 dan 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk mendukung dalil-dalil bantahannya, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV telah mengajukan bukti-bukti surat diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-4 dan 1 (satu) orang saksi, Turut Tergugat II mengajukan bukti surat diberi tanda bukti T.T II -1 dan tidak mengajukan saksi;



Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah dimana Penggugat mendalilkan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai tanah sengketa dan menempati bangunan rumah (bedeng) milik Penggugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk itu akan dipertimbangkan satu persatu petitum gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa pada prinsipnya terletak pada petitum nomor 3 gugatan, maka Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan petitum nomor 3 gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum 3 mohon menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah terperkara seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) terletak di Jln. Seduduk Putih /Jln. R. Sukanto Lr. Kelinci No. 267, RT.003/RW.001 Kelurahan Pipa Reja (Dahulu Kelurahan 20 Ilir), Kecamatan Kemuning (Dahulu kecamatan Ilir Timur I), Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) sejak membeli secara sah dari Almarhum RAMAYULIS selaku Penerima Kuasa menjual dari Almarhumah ENGGANI berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 138 Tanggal 16 April 2016 dan Akta Jual Beli Nomor 13/2018 tanggal 09 Januari 2018 dibuat di hadapan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa akta Pengikatan Jual Beli adalah pengikat, sebagai tanda jadi transaksi jual beli sambil menunggu terpenuhinya persyaratan untuk Akta Jual Beli, bisa jadi karena pembayaran belum lunas/dicicil, sertipikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu membayar pajak, atau kondisi lainnya yang legal. Jika bentuknya adalah PJB belum lunas, maka di dalamnya tidak ada kuasa, kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban. Sedangkan jika pembayaran sudah lunas dan dibuatkan PJB lunas, maka di dalamnya dibarengi dengan Kuasa untuk menjual, dari penjual kepada pembeli. Jadi, ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual-karena sudah terwakili-sudah memberikan kuasa, dengan redaksi kuasa untuk menjual kepada pembeli, Notaris/PPAT dapat langsung membuat Akta Jual Belinya untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya.



Bahwa akta pengikatan jual beli bukan merupakan bukti pengalihan hak atas tanah. Setelah Akta Pengikatan Jual Beli untuk peralihan hak atas tanah masih diperlukan tindakan hukum lain yaitu pembuatan Akta Jual Beli sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah sebagai syarat perubahan hak milik atas tanah karena jual beli tanah pada sertipikat.

Menimbang, bahwa dari bukti P-5 berupa kuasa menjual nomor 109 tanggal 19 Januari 2016 dihadapan Husnawaty, S.H Notaris di Palembang (Turut Tergugat I) Nyonya janda Enggani sebagai pemberi kuasa memberikan kuasa kepada Ramayulis selaku penerima kuasa untuk menjual haknya/miliknya pemberi kuasa kepada orang lain atau diri sendiri penerima kuasa berupa sebidang tanah bersertifikat hak milik No. 4670/kel 20 ilir yang terletak di kecamatan Ilir Timur I kelurahan 20 Ilir dengan sisa luas 2.804 m²;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Pengikatan Jual Beli Nomor 138 Tanggal 16 April 2016 di hadapan Turut Tergugat I, Tuan Ramayulis sebagai pihak pertama bertindak berdasarkan akta kuasa menjual nomor 109 tanggal 19 Januari 2016, pihak kedua Tuan Syailendra (Penggugat) bersetuju dan berjanji : pasal 1 : Pihak pertama berjanji dan mengikatkan dirinya untuk menjual kepada pihak kedua yang berjanji dan mengikatkan dirinya untuk membeli dari pihak pertama sebidang tanah seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) atau dengan ukuran Panjang 20 m dan lebar 30 m yang merupakan bagian dari sebidang tanah sertifikat hak milik No. 4670/kel 20 ilir yang terletak dalam propinsi Sumatera Selatan kota Palembang kecamatan Ilir Timur I kelurahan 20 Ilir dengan sisa luas 2.804 m²; Pasal 2 : uang konpensasi harga atas penyelesaian sengketa atas sebidang tanah tersebut adalah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dibayar pihak kedua kepada pihak pertama dengan cara sebagai berikut : a. sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dibayarkan kepada nyonya janda Enggani untuk penyelesaian sengketa tanah tersebut, b. sisanya sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari bukti P-3 berupa Akta Jual Beli Nomor 13/2018 tanggal 09 Januari 2018 dibuat di hadapan Turut Tergugat I, Tuan Syailendra (Penggugat) berdasarkan kuasa yang termaktub dalam pasal 6 Pengikatan Jual Beli Nomor 138 Tanggal 16 April 2016 selaku penjual (Pihak pertama), menjual kepada Tuan Syailendra (Penggugat) selaku pembeli (pihak kedua) atas hak milik No. 1217/kelurahan Pipa Reja seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) dengan harga Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah);



Menimbang, bahwa dari bukti P-7 berupa kuitansi tanggal 18 Januari 2016 pembayaran dari Syailendra (Penggugat) kepada Ramayulis sebidang tanah terletak di Rt.03 Rw 01 kelurahan Pipa Reja kecamatan kemuning sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), sisanya Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setelah penyelesaian administrasi pengurusan jual beli dan sertifikat keluar;

Menimbang, bahwa dari bukti P-8 berupa kuitansi tanggal 19 Januari 2016 pembayaran dari Ramayulis kepada Enggani; Bukti P-9 bukti transfer dari Syailendra (Penggugat) kepada Ramayulis sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) tanggal 16 April 2016, Bukti P-10 bukti transfer dari Syailendra (Penggugat) kepada Ramayulis sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tanggal 3 Maret 2016;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti tersebut, sesuai bukti P-7 sebelum adanya pengikatan jual beli Nomor 138 Tanggal 16 April 2016, pada tanggal 18 Januari 2016 Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Ramayulis sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), kemudian sesuai bukti P-8, pembayaran tersebut diteruskan oleh Ramayulis kepada Enggani. Sedangkan terhadap sisa Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sudah dibayar oleh Penggugat sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) tanggal 16 April 2016 (bukti P-9), dan sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tanggal 3 Maret 2016 (bukti P-10), sehingga dengan demikian masih ada sisa Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) yang belum dibayarkan oleh Penggugat kepada Ramayulis;

Menimbang, bahwa bukti P-12 yang diajukan Penggugat hanyalah berupa surat pernyataan dari Penggugat dan bukanlah bukti pembayaran, demikian pula dari keterangan Saksi-saksi Penggugat, ternyata tidak satu orang Saksipun yang menerangkan mengetahui mengenai proses peralihan objek perkara kepada Penggugat dan pelunasan harga kepada Ramayulis, sehingga Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Penggugat sudah membayar lunas obyek sengketa sebagaimana bantahan para Tergugat;

Menimbang, bahwa selain itu Majelis mempertimbangkan pula bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat belum terlihat adanya peralihan hak dari Enggani kepada Ramayulis, dimana dari bukti P-5 berupa kuasa menjual tanggal 19 Januari 2016 dari Enggani kepada Ramayulis, belum dilakukan Akta Jual beli dan selanjutnya penerbitan sertifikat hak milik atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ramayulis, sehingga Ramayulis belum mempunyai hak untuk melakukan peralihan hak atas objek sengketa, akan tetapi telah dibuat Pengikatan Jual Beli Nomor 138 Tanggal 16 April 2016 dari Ramayulis kepada Penggugat terhadap tanah objek sengketa. Selanjutnya sesuai dengan bukti P-3 dibuat Akta Jual Beli Nomor 13/2018 tanggal 09 Januari 2018 dari Tuan Syailendra (Penggugat) selaku penjual menjual objek sengketa kepada Tuan Syailendra (Penggugat) selaku pembeli. Hal tersebut bersesuaian dengan bukti P-1 dan bukti T.T II-1 berupa sertifikat hak milik dimana tercantum pemegang hak awal/sebelumnya adalah Enggani;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum ke 3 (tiga) harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke 3 (tiga) dinyatakan ditolak, maka petitum lainnya dinyatakan ditolak pula;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan Tergugat tidak ada mengajukan gugatan rekonsensi;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan gugatan Penggugat telah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menperhatikan pasal-pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata serta ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 31 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar dalam perkara ini sejumlah Rp. 3.945.000,00 (tiga juta sembilan ratus empat puluh lima ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang, pada hari Senin tanggal 12 Juni 2023 oleh kami, Fatimah, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Taufik Rahman, S.H dan Kristanto Sahat Hamonangan Sianipar, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 260/Pdt.G/2022/PN Plg tanggal 28 Maret 2023, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 19 Juni 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut Rendy Hermana, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, Tergugat II, kuasa insidentil Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, tanpa dihadiri Kuasa Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat I.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Taufik Rahman, S.H.

Fatimah, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti,

Rendy Hermana, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Redaksi Putusan	Rp. 10.000,00
3. Materai	Rp. 10.000,00
4. Atk	Rp. 75.000,00
5. PNPB Surat Kuasa	Rp. 10.000,00
6. Panggilan	Rp.2.675.000,00
7. PNPB Relas	Rp. 70.000,00
8. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 885000,00
9. Pemberitahuan putusan	Rp. 150.000,00
10. PNPB Pbt. Putusan	Rp. 30.000,00

JUMLAH.....Rp.3.945.000,00

(tiga juta sembilan ratus empat puluh lima ribu rupiah)