



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

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

- 1. NUR ENDAH RETNOWATY**, bertempat tinggal di Komplek Hankam, Jalan Apel, Nomor 115, Kelurahan Kelapa II Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Darmanto, S.H., 2. Eko Berdikariyanto, S.H., 3. Rizqi Trio Hendri, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum Posbakum AAI, berkantor di Jalan Way Pangubuan, Nomor 24, Yoserejo, Metro Timur, Kota Metro, Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 September 2019;
Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat III;
- 2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG**, berkedudukan di Jalan Kapten A. Rivai, Nomor 99, Palembang, yang diwakili oleh Edison, S.H., M.Hum., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Ahmad Syahabuddi, S.H., Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, 2. Novi Armita Muslim, S.H., M.H., Kasubsi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, 3. Umi Kalsum, S.H., M.Si., Kasubsi Pengendalian Pertanahan, 4. Armiana Agriani, S.H., Analis Permasalahan Pertanahan, 5. Putri Septi Lia, S.H., Staf Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, kesemuanya berkantor di Jalan Kapten A. Rivai, Nomor 99, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2019;
Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat II;

L a w a n

ISNU BALADIPA, S.H., M.M., bertempat tinggal di Jalan

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 1703 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Bukit Kecil, Kota Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Aya Sofia, S.H., M.H., 2. Hendri Ferdy, S.H., M.H., 3. Jon Ericka, S.H., 4. Ahmad Nadhmi, S.H., Para Advokat berkantor di Jalan AKBP H. Umar, Nomor 95, Kelurahan Ario Kemuning, Kecamatan Kemuning, Kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2019;

Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat;

D a n

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MUSI BANYUASIN, berkedudukan di Jalan Kolonel Wahid Udin, LK VII, Nomor 262, Sekayu, Kabupaten Musi Banyuasin;

Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Palembang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan secara hukum:
 - Berita Acara Pengukuran Ulang Sertifikat Hak Milik 2909, Gambar Situasi Nomor 883/1982 di Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang Alang Lebar atas nama Tergugat III, Nomor 06/16.71/BPN/2015 tertanggal 27 Maret 2015;
 - Berita Acara Pengukuran Ulang Sertifikat Hak Milik Nomor 4250 Gambar Situasi Nomor 2790/1984 atas nama Penggugat Nomor 34/16.71/BPN/2015 tanggal 13 Oktober 2015;
 - Berita Acara Pengembalian Batas Sertifikat Hak Milik Nomor 4250 Gambar Situasi Nomor 2790/1984 atas nama Penggugat dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2909 dengan Gambar Situasi Nomor 883/1982 Nomor 29/1.71/BPN-ATR/2017 tanggal 13 Juli 2017;cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 1703 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id
dengan Gambar Situasi Nomor 2790/1984, atas nama Penggugat seluas kurang lebih 6.106 m² dengan batas-batas yang diuraikan dalam posita ke-1 dan ke-3 gugatan ini adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

5. Menyatakan tanah berikut bangunan rumah, toko, dan tempat makan/*food court* milik Penggugat yang berdiri di atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4250/Sukarami tahun 1985 dengan Gambar Situasi Nomor 2790/1984, atas nama Penggugat, seluas kurang lebih 6.106 m² dengan batas-batas yang diuraikan dalam posita ke-1 dan ke-3 gugatan ini adalah sah milik Penggugat;
 6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar kerugian materil yang ditaksir sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan rincian: uang sewa bangunan sebesar Rp200.000.000,00 ditambah biaya selama mengikuti proses hukum seperti biaya transportasi, penginapan, dan lain-lain sebesar Rp100.000.000,00 dan kerugian immateril yang ditaksir sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat;
 7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan atas barang-barang bergerak berikut tanah dan bangunan milik Tergugat III yang terletak di Komplek Hankam Jalan Apel, Nomor 115, Kelurahan Kelapa II Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur;
 8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
 9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara Tanggung Renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) bila tidak mematuhi putusan perkara ini;
 10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Atau: apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 1703 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan eksepsi yang pada pokoknya:

- gugatan Penggugat merupakan kompetensi absolut pengadilan tata usaha negara bukan pengadilan negeri;
- gugatan Penggugat terhadap Tergugat salah alamat (*error in persona*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palembang telah memberikan Putusan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Plg tanggal 31 Januari 2019 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.157.000.00,00 (dua juta seratus lima puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Palembang dengan Putusan Nomor 46/PDT/2019/PT PLG tanggal 15 Agustus 2019 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Klas I A Khusus Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Plg tanggal 31 Januari 2019 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbanding II semula Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Terbanding III semula Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan secara hukum:

1. Berita Acara Pengukuran Ulang Sertifikat Hak Milik Nomor 2909, Gambar Situasi Nomor 883 atas nama Terbanding III semula Tergugat III Nomor 06/16.71/BPN/2015 tertanggal 27 Maret 2015;
2. Berita Acara Pengukuran Ulang Sertifikat Hak Milik Nomor 4250 Gambar Situasi Nomor 2790/1984 atas nama Pembanding

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 1703 K/Pdt/2020

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 Nomor 883/1982 Nomor 21/1.71/BPN-ATR/2017

tanggal 2017;

3. Berita Acara Pengembalian batas Sertifikat Hak Milik Nomor 4250 Gambar Situasi Nomor 2790/1984 atas nama Pembanding semula Penggugat dan SHM Nomor 2909 dengan Gambar Situasi Nomor 883/1982 Nomor 29/1.71/BPN-ATR/2017 tanggal 13 Juli 2017;

adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 4250/Sukarami tahun 1985 dengan Gambar Situasi Nomor 2790/1984 atas nama Pembanding semula penggugat seluas kurang lebih 6.106 m² dengan batas-batas yang diuraikan dalam posita ke-1 dan ke-3 adalah sah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Menyatakan tanah berikut bangunan rumah, toko, dan tempat makan/*food court* milik Pembanding semula Penggugat yang berdiri diatas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4250/Sukarami dengan Gambar Situasi Nomor 2790/1984 atas nama Pembanding semula penggugat seluas kurang lebih 6.106 m² dengan batas-batas yang diuraikan dalam posita ke-1 dan ke-3 gugatan ini adalah sah milik Pembanding semula Penggugat;
- Menghukum Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
- Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I pada tanggal 6 September 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 September 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 September 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Plg *juncto* Nomor 41/Srt.Pdt/2019/PN Plg yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Palembang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 1703 K/Pdt/2020

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada

Pemohon Kasasi II pada tanggal 30 Agustus 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi II dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 September 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 54/Pdt.G/2018/PN.Plg *juncto* Nomor 42/Srt.Pdt/2019/PN Plg yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Palembang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 September 2019;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima dari Pemohon Kasasi I pada tanggal 25 September 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi I meminta agar:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi III;
2. Mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi III secara keseluruhan;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 46/PDT/2019/PT PLG tanggal 15 Agustus 2019;
4. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Palembang Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Plg tanggal 31 Januari 2019;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 9 Oktober 2019 yang pada pokoknya mohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima dari Pemohon Kasasi II pada tanggal 26 September 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi II meminta agar:

1. Menerima permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi II/Terbanding II dahulu Tergugat II;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 1703 K/Pdt/2020

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 tanggal 18 Agustus 2019 juncto Putusan Pengadilan Negeri Klas IA

Palembang Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Plg tanggal 31 Januari 2019;

3. Menyatakan pihak Terbanding/Penggugat sebagai pihak yang kalah dan membayar biaya perkara ini sesuai dengan ketentuan;

Dan atau Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 9 Oktober 2019 yang pada pokoknya mohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II;

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

Bahwa alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tidak dapat dibenarkan, oleh karena *judex facti* Pengadilan Tinggi Palembang tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- bahwa objek sengketa termasuk dalam bagian Sertifikat Hak Milik Nomor 4250/Sukarami tahun 1985 dengan Gambar Situasi Nomor 2790/1984 atas nama Penggugat yang diperoleh dari orang tuanya dan dikuasai serta diusahakan secara terus menerus oleh Penggugat;
- Bahwa pengukuran dan pengembalian batas yang dilakukan oleh pihak Tergugat II atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2909 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4250 adalah cacat hukum karena tidak sesuai dengan prosedur yaitu hanya atas dasar penunjukan dan penetapan dari Tergugat sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 2909 tanpa melibatkan Penggugat sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 4250 yang berbatasan dengan tanah milik Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Palembang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: NUR ENDAH RETNOWATY dan Pemohon Kasasi II: KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II ditolak dan Pemohon Kasasi Kasasi I dan

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 1703 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan permohonan kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **NUR ENDAH RETNOWATY** dan Pemohon Kasasi II: **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 6 Juli 2020 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./
 Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.
 Ttd./
 Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./
 Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Ttd./
 Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. M e t e r a i..... | Rp 6.000,00 |
| 2. R e d a k s i..... | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi Kasasi..... | <u>Rp484.000,00</u> |



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

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.,
NIP 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 1703 K/Pdt/2020