



**PUTUSAN**

**Nomor 103/Pdt.G/2023/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:

**Dr. H. KONAR ZUBER, S.H., M.H.**, bertempat tinggal di Jl. Sultan Hasanuddin I No. 2432-A Rt.36 Rw.11 Kel. Karya Baru Kec.Alang-Alang Lebar Kota Palembang, Karya Baru, Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, Sumatera Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Hj. Nurmalah, S.H., M.H., CLA, Hj. Eka Novianti, S.H., M.H, Zulfatah, S.H., Fitriisia Madina, S.H., Andi Saputra, S.H., Dr. Megawati Prabowo, S.H., M.Kn., Elda Mutila wti, S.H., M.H., Rini Susanti Sari, S.H., R.A. Utami, S.H., R.A Mutiara Dinda, S.H., Ahmad Satria Utama, S.H., Alex Pratama, S.H. dan Tegar Hidayat, S.H., adalah Advokat yang berkantor di Kantor Hukum H. Idham Khalid & Hj. Nurmalah berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 April 2023 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang No. 754/SK/2023/PN Plg, tanggal 09 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat;**

**Lawan :**

**ABDUL AZIZ HAMID**, bertempat tinggal di Komplek Bukit Demang Azhar Blok Az.1 Rt.051 Rw015 Kel. Lorok Pakjo Kec. Ilir Barat I Palembang, Lorok Pakjo, Ilir Barat I, Kota Palembang, Sumatera Selatan, selanjutnya disebut sebagai....**Tergugat I;**

**RATNA RAHMWATY**, bertempat tinggal di Komplek Bukit Demang Azhar Blok Az.1 Rt.051 Rw015 Kel. Lorok Pakjo Kec. Ilir Barat I Palembang, Lorok Pakjo, Ilir Barat I, Kota Palembang, Sumatera Selatan, selanjutnya disebut sebagai...**Tergugat II;**

Halaman 1 dari 33 Putusan Nomor 103/Pdt.G/2023/PN Plg



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

Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini diwakili Kuasanya oleh Sdr. KMS. Muhammad Amin, S.H., M.H., Sulyaden, S.H. dan Roy Octario Farhan, S.H., Advokat/Penasihat Hukum dari Kantor Hukum – Law Office KMA & Partners, yang beralamat di Jalan Tanjung Enim No. 64 Komplek DPRD, Bukit Sangkal – Kalidoni Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2023 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang No. 803/SK/2023/PN PLG tanggal 19 Mei 2023;

**BELLY FEBRIASYAH**, bertempat tinggal di Jl. Bambu Apus Raya Blok F.27 Kel. Bambu Apus Kec. Cipayung Rt.001 Rw.001 Jakarta Timur, Bambu Apus, Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Dki Jakarta dan atau bertempat tinggal di Komplek Demang Azhar Blok AZ.1 Rt.051 Rw. 015 Kel. Lorok Pakjo Kec. Ilir Barat I Palembang, selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat I;**

**MUHAMMAD ERLAN RAZALI, MT**, bertempat tinggal di Jl. Seduduk Putih I No.118 Rt.018 Rw.007 Kel. 8 Ilir Kec. Ilir Timur li Palembang, Karya Baru, Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, Sumatera Selatan, selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat II;**

**Hajjah ASMA, S.E.Ak**, bertempat tinggal di Jl. Barito Blok B No.15 Rt.022 Rw.011 Kel. Sukamaju Kec. Sako Palembang, Suka Maju, Sako, Kota Palembang, Sumatera Selatan, selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat III;**

**MUHAMMAD BAHARUDIN, MT**, bertempat tinggal di Komp. Perumahan Rakyat No.12 Rt.022 Rw.003 Kel. Sungai Buah Kec. Ilir Timur II Palembang, Sei Buah, Ilir Timur li, Kota Palembang, Sumatera Selatan, selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat IV;**

**PT. Sumber Gaya Azhar**, tempat kedudukan Jl. Demang Lebar Daun No.51 Palembang Kel. Lorok Pakjo Kec. Ilir Barat I, Lorok Pakjo, Ilir Barat I, Kota Palembang, Sumatera Selatan, selanjutnya disebut sebagai .....**Turut Tergugat V;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Notaris EVI SYARKOWI**, bertempat tinggal di Jl. Letkol Iskandar No.761 Kel. 15 Ilir Kec. Ilir Timur 1 Palembang, 15 Ilir, Ilir Timur I, Kota Palembang, Sumatera Selatan, selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat VI;**

**AGUS HENDRATMO**, bertempat tinggal di Jl. Jepang/alwi Rt.40 Rw.11 Kel. Karya Baru Kec. Alang-Alang Lebar Palembang, Karya Baru, Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, Sumatera Selatan, selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat VII;**

**Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang**, tempat kedudukan Jl. Kapt. Arivai No.99 Kel. 26 Ilir D.1 Kec. Ilir Barat I Palembang, 26 Ilir D. I, Ilir Barat I, Kota Palembang, Sumatera Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Sdri. Armawati, S.H., S.Mn., M.H., Kholisah, S.Sos., Dwi Nugraha, S.H., M.H., Putri Septi Lia, S.H., M.H., Edo Septiawan, S.H., Raudy Januarita, S.Kom., Irmansyah Teguh, S.H., Cahya Hamzah Putra, S.H., M.Kn., Emeilda Ummi Daniati, S.E. dan Lovita Try Khairani, A.Md, kesemuanya adalah Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 112/Sku-16.71.MP.02/V/2023 tanggal 29 Mei 2023 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang No. 882/SK/2023/PN PLG tanggal 31 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat VIII;**

## **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 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 9 Mei 2023 dalam Register Nomor 103/Pdt.G/2023/PN Plg. telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. **ABDUL AZIZ HAMID**, pekerjaan: wiraswasta (Direktur PT. Sumber Gaya Achar), NIK: 1671061212530005, Tempat/Tanggal lahir: Palembang/12 Desember 1953, alamat: Komplek Bukit Demang Azhar

Halaman 3 dari 33 Putusan Nomor 103/Pdt.G/2023/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok AZ.1 Rt. 051 Rw. 015 Kel. Lorok Pakjo Kec. Ilir Barat I Palembang (Baik dalam kapasitas pribadi ataupun dalam kapasitas pernah terikat kerjasama dalam hal pembangunan perumahan Villa Azhar di Jl. Jepang/Alwi Rt. 40 Rw. 11 Kel. Karya Baru Kec. Alang-alang Lebar Palembang)

Selanjutnya disebut: Tergugat I

2. RATNA RAHMAWATY, Pekerjaan: Ibu Rumah Tangga, NIK: 1671067006590002, Tempat/Tanggal lahir: Palembang/30 Juni 1959, alamat: alamat: Komplek Bukit Demang Azhar Blok AZ.1 Rt. 051 Rw. 015 Kel. Lorok Pakjo Kec. Ilir Barat I Palembang (Baik dalam kapasitas pribadi ataupun dalam kapasitas pernah terikat kerjasama dalam hal pembangunan perumahan Villa Azhar di Jl. Jepang/Alwi Rt. 40 Rw. 11 Kel. Karya Baru Kec. Alang-alang Lebar Palembang ataupun sebagai Pihak yang mengadakan pengikatan Jual Beli dan peminjaman tanah seluas 16.997 M2 yang terletak di Jl. Jepang/Alwi Rt. 40 Rw. 11 Kel. Karya Baru Kec. Alang-alang Lebar Palembang sesuai Surat Pengakuan dan Pernyataan tertanggal 25-02-2010)

Selanjutnya disebut: Tergugat II

3. BELLY FERDIANSYAH, Pekerjaan: swasta, NIK: 09.5409.080281.8567, Tempat/Tanggal lahir: Bangka/08 Februari 1981, alamat: Jl. Bambu Apus Raya Blok F. 27 Kel. Bambu Apus Kec. Cipayung Rt. 001 Rw. 001 Jakarta Timur, dan atau alamat: Komplek Demang Azhar Blok AZ.1 Rt. 051 Rw. 015 Kel. Lorok Pakjo Kec. Ilir Barat I Palembang).

Selanjutnya disebut: Turut Tergugat I

4. MUHAMMAD ERLAN ROZALI, MT, Pekerjaan: swasta (Karyawan PT. Sumber Gaya Azhar), NIK: 1671062305560002, Tempat/Tanggal Lahir: Palembang/23 Mei 1956, Alamat: Jl. Seduduk Putih I No. 118 Rt. 018 Rw. 007 Kel. 8 Ilir Kec. Ilir Timur II Palembang (baik dalam kapasitas pribadi ataupun dalam kapasitas pernah terikat kerjasama dalam hal pembangunan perumahan Villa Azhar di Jl. Jepang/ Alwi Rt. 40 Rw. 11 Kel. Karya Baru Kec. Alang-alang Lebar Palembang)

Selanjutnya disebut: Turut Tergugat II

5. HAJJAH ASMA, SE.Ak., Pekerjaan: swasta (Karyawan PT. Sumber Gaya Azhar), NIK: 1671084902590002, Tempat/Tanggal Lahir: Palembang/02 Februari 1959, Alamat: Komplek Pusri Sukamaju Jl. Barito Blok B No. 15 Rt. 022 Rw. 011 Kel. Sukamaju, Kec. Sako Palembang (baik dalam kapasitas pribadi ataupun dalam kapasitas pernah terikat kerjasama dalam hal pembangunan perumahan Villa Azhar di Jl.

#### 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

Jepang/ Alwi Rt. 40 Rw. 11 Kel. Karya Baru Kec. Alang-alang Lebar Palembang)

Selanjutnya disebut: Turut Tergugat III

6. MUHAMMAD BAHARUDIN, MT. Pekerjaan: swasta (Karyawan PT.

Sumber Gaya Azhar), NIK: 1671063108660002, Tempat/Tanggal Lahir:

Palembang/31 Agustus 1966, Alamat: Komp. Perumahan Rakyat No. 12

Rt. 022 Rw. 003 Kel. Sungai Buah Kec. Ilir Timur II Palembang (baik

dalam kapasitas pribadi ataupun dalam kapasitas pernah terikat

kerjasama dalam hal pembangunan perumahan Villa Azhar di Jl.

Jepang/ Alwi Rt. 40 Rw. 11 Kel. Karya Baru Kec. Alang-alang Lebar

Palembang)

Selanjutnya disebut: Turut Tergugat IV

7. PT. Sumber Gaya Azhar yang berkedudukan di Jl. Demang Lebar

Daun No. 51 Palembang (dalam kapasitas sebagai Pihak Perusahaan

yang dipakai Namanya untuk melaksanakan pembangunan Perumahan

Villa Azhar yang terletak di Jl. Jepang/ Alwi Rt. 40 Rw. 11 Kel. Karya Baru

Kec. Alang-alang Lebar Palembang)

Selanjutnya disebut: Turut Tergugat V

8. NOTARIS EVI SYARKOWI, Pekerjaan: Notaris/PPAT, Alamat: Jl.

Letkol Iskandar No. 761 Palembang (dalam kapasitas selaku notaris yang

membuat akta Perjanjian Kerjasama dan akta pembatalan Kerjasama

serta sebagai pihak yang membuat Pengikatan Jual Beli)

Selanjutnya disebut: Turut Tergugat VI

9. AGUS HENDRATMO, Pekerjaan: swasta, alamat: Jl. Jepang/ Alwi

Rt. 40 Rw. 11 Kel. Karya Baru Kec. Alang-alang Lebar Palembang (dalam

kapasitas sebagai pihak yang menempati rumah type 70 yang beralamat

di Villa Azhar Jl. Jepang/ Alwi Rt. 40 Rw. 11 Kel. Karya Baru Kec. Alang-

alang Lebar Palembang yang merupakan rumah yang dibangun saat

terjadinya kerjasama di atas objek tanah seluas 176 M2 sesuai SHM No.

2981 tahun 2010)

Selanjutnya disebut: Turut Tergugat VII

10. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PALEMBANG, yang

beralamat di Jl. Kapt. Arivai No. 99 Palembang (dalam kapasitasnya

sebagai pihak yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 2857 tahun 2010

an. Hj. Ratna Rahmawaty dan SHM No. 2981 tahun 2010)

Selanjutnya disebut: Turut Tergugat VIII

**Adapun duduk perkaranya hingga Gugatan ini diajukan adalah sebagai berikut:**

1. Bahwa bermula dari Penggugat (DR. H. Konar Zuber, SH., MH.) adalah sebagai pemilik tanah seluas 19.997 M2 yang terletak di Kel. Karya Baru Kec. Sukarame Kota Palembang sesuai Akta Pengikatan Jual





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli No. 34 tertanggal 11 Februari 2008 dibuat dihadapan Notaris Robert Tjahjaindra, SH., MBA. dan SHM No. 5495 atas nama Amantjik Bin Mahidin. Dengan Batas-Batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara: berbatasan dengan Jl. Jepang/Alwi Rt. 40 Rw. 11 Kel. Karya Baru Kec. Alang-alang Lebar
- Sebelah Selatan: berbatasan dengan tanah milik penduduk (belum terdaftar)
- Sebelah Barat: berbatasan dengan tanah milik penduduk (belum terdaftar)
- Sebelah Timur: berbatasan dengan tanah milik penduduk (belum terdaftar)

2. Bahwa selanjutnya Penggugat bermaksud untuk menjual tanahnya kepada Tergugat I (Abdul Aziz Hamid), namun Tergugat I mengajak kerjasama untuk membangun perumahan di atas tanah tersebut, akan tetapi belum disetujui oleh Penggugat.

3. Bahwa 1 minggu kemudian melalui HP Tergugat I menghubungi Penggugat dan terjadi pembicaraan antara Tergugat I dan Penggugat. Selanjutnya Tergugat I bermaksud menemui Penggugat langsung dan terjadilah pertemuan. Dalam pertemuan itu menurut Tergugat I kerjasama membangun perumahan lebih menguntungkan daripada bila Penggugat menjual lepas dan Tergugat I berjanji dan menyatakan menjamin dalam waktu 5 bulan kalau terjadi kerjasama maka Penggugat akan menerima uang milyaran Rupiah.

Akhirnya hal tersebut membuat Penggugat tertarik dan terpengaruh oleh rangkaian kata-kata Tergugat I. Selanjutnya Tergugat I meminta istrinya Ratna Rahmawaty (Tergugat II) untuk mengadakan kerjasama dengan Penggugat, maka terjadilah kesepakatan dengan Tergugat II, NAMUN dengan alasan agar pihak Tergugat II dan Tergugat I supaya punya modal tanah juga dalam kerjasama tersebut, maka Tergugat II ingin membeli tanah milik Penggugat tersebut seluas 3000 M2 dengan harga Rp. 200.000,-/M lalu dihadapan Notaris Evi Syarkowi (Turut Tergugat VI) dibuatlah Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 06 Agustus 2009 dengan harga Rp. 600.000.000 (enam ratus juta Rupiah) yang dibayar secara bertahap:

Tahap I	Rp. 150.000.000,-
Tahap II	Rp. 100.000.000,-
Tahap III	Rp. 350.000.000,-
Jumlah	Rp. 600.000.000,-

Kemudian Tergugat I dan Tergugat II langsung mengajak Penggugat membuat perjanjian kerjasama di depan Notaris Evi Syarkowi (Turut Tergugat VI) dengan akta Nomor 46 tertanggal 24 Agustus 2009 dan akta

Halaman 6 dari 33 Putusan Nomor 103/Pdt.G/2023/PN Plg



47 tertanggal 24 Agustus 2009 yang notabene Notaris tersebut adalah kolega Tergugat I dan II. Notaris tersebut memang selalu digunakan oleh pihak Tergugat I dan II dalam hal melakukan transaksi karena sebelumnya Penggugat tidak kenal dan tidak pernah bertemu.

4. Bahwa karena sudah ada Perjanjian Kerjasama, maka dimulailah pekerjaan di atas tanah Penggugat sebagaimana dituangkan dalam akta Perjanjian Kerjasama No. 46 tertanggal 24 Agustus 2009. Dalam perjanjian tersebut pada intinya adalah:

- Konar Zuber (Pihak I) sebagai pemilik tanah seluas  $\pm$  16.997 M1 (sebelum dibeli Ratna Rahmawaty luasnya adalah  $\pm$  19.997M2)
- Ratna Rahmawaty (Pihak II) adalah pemilik modal dan tanah seluas 3000 M2
- Belly Ferdiansyah (Pihak III) menantu Ratna Rahmawaty sebagai pengelola. Pembagian keuntungan adalah sebagai berikut:

- a. Konar Zuber (Pihak I) 35 %
- b. Ratna Rahmawaty (Pihak II) 45 %
- c. Belly Ferdiansyah (Pihak III) 20 %

5. Bahwa dalam waktu yang sama yaitu tanggal 24 Agustus 2009 dibuat pula perjanjian dengan tiga pihak yaitu H. Konar Zuber (Penggugat), Ratna Rahmawaty (tergugat II), Belly Ferdiansyah (Turut Tergugat I) MEMINJAM nama PT. Sumber Gaya Azhar (Turut Tergugat V) dan Abdul Aziz (Tergugat I) dengan imbalan fee 2,5 %, sesuai akta nomor 47 tertanggal 24 Agustus 2009

6. Bahwa karena APA YANG DIPERJANJIKAN TERNYATA SETELAH 5 (LIMA) BULAN TIDAK ADA SATU RUMAH PUN YANG SUDAH DIBANGUN DAN PEKERJAAN TERBENGKALAI diduga Tergugat I dan II tidak mempunyai modal usaha, akhirnya Tergugat I dan II bicara dengan Penggugat yang isi pembicaraannya adalah bahwa Tergugat II tidak senang dengan Turut Tergugat I dan minta agar Turut Tergugat I dikeluarkan dari pengelola karena Turut Tergugat I akan bercerai dengan anak dari Tergugat I dan II, atas permintaan Tergugat I dan II tersebut maka Penggugat menyetujuinya, MAKA pada tanggal 18 Januari 2010 di hadapan Notaris Evi Syarkowi (Turut Tergugat VI) dibuatlah AKTA PEMBATALAN KERJASAMA SESUAI AKTA NOMOR 41 TERTANGGAL 18 JANUARI 2010, yang intinya adalah MEMBATALKAN AKTA PERJANJIAN KERJASAMA NOMOR 46 TERTANGGAL 24 AGUSTUS 2009 DAN AKTA PERJANJIAN NOMOR 47 TERTANGGAL 24 AGUSTUS 2009.

7. Bahwa pada tanggal yang sama yaitu tanggal 18 Januari 2010 dibuat pula AKTA PERJANJIAN KERJASAMA NOMOR 42



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERTANGGAL 18 JANUARI 2010 DAN 43 TERTANGGAL 18 JANUARI 2010 dibuat di hadapan Notaris Evi Syarkowi (Turut Tergugat VI) yang intinya sama dengan perjanjian kerjasama terdahulu tetapi Belly Ferdiansyah (Turut Tergugat I) diganti dengan karyawan Tergugat I dan II yaitu Muhammad Erlan Rozali (Turut Tergugat II), Hj. Asmawaty, SE.Ak (Turut Tergugat III), Muhammmad Baharudin, MT (Turut Tergugat IV)

8. Bahwa pengeluaran sangat besar, semua gaji karyawan yang mengerjakan proyek lain selain proyek kerjasama pembangunan perumahan ini dibebankan pada proyek kerjasama pembangunan perumahan ini.

9. Bahwa Tergugat I dan II di depan Turut Tergugat VI (Notaris Evi Syarkowi) akan meminjam uang di Bank dan dengan alasan agar pihak Bank menyetujui pinjaman yang akan diajukan maka tanah yang sudah dilakukan pengikatan jual beli sesuai Akta Pengikatan Jual Beli nomor 10 TERTANGGAL 06 AGUSTUS 2009 seluas 3000 M2 akan dipecah dan dimintakan kepada Turut Tergugat VI (Notaris Evi Syarkowi) untuk dibuatkan Akta Jual Beli dan pada saat itu ditandatangani oleh Penggugat atas konsep yang disodorkan oleh Notaris dengan luas tanah 3000 M2 dengan harga Rp. 600 juta ditulis dengan pensil, dan jelas pada waktu itu yang akan dipecah dan dibaliknamakan kepada Tergugat I adalah hanyalah 3000 M2, namun ternyata dibaliknamakan adalah seluas 19.997 M2 (akta Jual Beli No. 485/Alang-alang Lebar/2009 tertanggal 28 Desember 2009, yang mana akta ini yang luas tanahnya yang sebelumnya ditulis dengan pensil 3000 M2), berdasarkan akta inilah Tergugat I membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 5495/Kel. Karya Baru, SU tanggal 23 Agustus 2000. Atas hal ini maka Penggugat memanggil dan menemui Tergugat II dan I dan Turut Tergugat VI di kantor Turut Tergugat VI (Notaris Evi Syarkowi), Penggugat mempertanyakan mengapa yang dibalik namakan adalah seluas 19.997 M2 seharusnya 3000 M2, maka dibuatlah surat pengikatan jual beli tertanggal 04 Januari 2010 untuk tanah seluas 16.997 M2 (Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat I sebagai Penjual). Bahwa atas alasan telah dibuat parit di atas tanah ini maka sertifikat SHM No. 5495/Karya Baru tahun 2001 dipecah menjadi:

- SHM No. 02858/2010 atas nama Penggugat (Konar Zuber SH., MH.) seluas 8.762 M2
- SHM No. 02857/2010 atas nama Tergugat II (Ratna Rahmawaty) seluas 11.235 M2

Halaman 8 dari 33 Putusan Nomor 103/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Bahwa Tergugat I dan II tetap ingin melanjutkan kerjasama membangun perumahan tersebut, namun dalam perjalanan kerjasama tersebut Tergugat I dan II tetap tidak mampu memenuhi janjinya untuk membangun perumahan, mau kerjasama saja tapi tidak ada modal dan tidak bisa membayar keseluruhan tanah seluas 11.235 M2 tersebut, maka Tergugat I dan II meminjam uang di bank BII dengan jaminan SHM No. 02857/2010 atas nama Tergugat II (Ratna Rahmawaty) seluas 11.235 M2 tersebut, dan Tergugat I dan II serta Penggugat membuat **Surat Pengakuan dan Pernyataan tertanggal 25 Pebruari 2010** yang pokok isinya: sehubungan dengan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 42 dan Akta Perjanjian Nomor 43 tertanggal 18 Januari 2010 yang dibuat oleh Notaris Evi Syarkowi, bahwa tanah tersebut milik Penggugat dan hanya pinjam pakai saja.

**10.** Bahwa selanjutnya tanah seluas 11.235 M2 yang dibuat atas nama Ratna Rahmawaty (Tergugat II) dijaminakan oleh Abdul Aziz Hamid (Tergugat I) ke BII yang uang pinjaman tersebut rencananya akan dibayarkan kepada Penggugat. Bahwa Tergugat I dan II meminta Penggugat untuk membayar cicilan pada bank BII, Penggugat setuju,

**11.** Bahwa karena selama 5 (lima) bulan proyek tidak berjalan normal hanya membuat parit, pagar roboh, dan pembangunan rumah 2 unit rumah belum selesai juga diduga Tergugat I dan II tidak punya modal usaha, sementara pengeluaran sangat besar dan tidak dikelola secara transparan sehingga pengeluaran sangat besar (termasuk gaji karyawan proyek), maka pada tanggal 14 Juni 2010 antara TERGUGAT I DAN II dengan Penggugat sepakat untuk membatalkan kerjasama tersebut (AKTA PERJANJIAN KERJASAMA NOMOR 42 TERTANGGAL 18 JANUARI 2010 DAN 43 TERTANGGAL 18 JANUARI 2010) dengan AKTA PEMBATALAN KERJASAMA NOMOR 25 TERTANGGAL 14 JUNI 2010 dibuat dihadapan Notaris Evi Syarkowi (Turut Tergugat VI).

**12.** Bahwa pada tanggal 14 Juni 2010 dibuat AKTA PERJANJIAN KERJASAMA LAGI sesuai Nomor 26 tertanggal 14 Juni 2010 dibuat dihadapan Notaris Evi Syarkowi (Turut Tergugat VI) dan Akta 27 tertanggal 14 Juni 2010 dibuat dihadapan Notaris Evi Syarkowi (Turut Tergugat VI) yaitu sama dengan perjanjian-perjanjian terdahulu.

**13.** Bahwa selanjutnya pada tanggal yang sama juga yaitu tanggal 14 Juni 2010 dibuat lagi Akta 28 tertanggal 14 Juni 2010 dibuat dihadapan Notaris Evi Syarkowi (Turut Tergugat VI) yang isinya adalah perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II yang disetujui oleh suaminya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat I) telah pinjam uang di BII sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) untuk dibayarkan kepada Penggugat sebagai tambahan pembayaran tanah seluas 11.235 M2 yang sisanya telah dihitung saat itu harus dibayarkan lunas ke Penggugat dengan cara MEMBAYAR LAGI sebesar Rp. 647.000.000,- (enam ratus empat puluh juta Rupiah) selambat-lambatnya pada tanggal 01 Januari 2011 dan Penggugat diminta membayar administrasi di bank. Kewajiban Penggugat untuk membayar administrasi dan bunga bank sudah dilaksanakan bahkan Penggugat diminta pula untuk membantu membayar cicilan pinjaman di Bank BII dan sudah dibayarkan 4 kali yaitu sebesar Rp. 26.921.686,-/bulan dengan total yang sudah dibayarkan sebesar Rp.103.000.000,- ke rekening an. A. Aziz Hamid (Tergugat I) dan ketika akan dibayar angsuran ke 5 rekening Tergugat I ternyata sudah ditutup sesuai bukti slip setoran. Penggugat membayar cicilan bank tersebut pada:

- Tanggal 09-11-2010
- Tanggal 09-12-2010
- Tanggal 07-01-2011
- Tanggal 09-02-2022
- pas pada cicilan ke 5 (tanggal 09-03-2011) rekening telah ditutup oleh Tegugat II.

**14.** Bahwa sebaliknya kewajiban Tergugat II untuk melunasi pembayaran pembelian tanah seluas 11.235 M2 itu sebesar Rp. 647.000.000,- (enam ratus empat puluh juta Rupiah) TIDAK TERGUGAT II LAKSANAKAN, DAN SUDAH JATUH TEMPO TANGGAL 01 JANUARI 2011 sehingga pada tanggal 30 Maret 2011 Akta Kesepakatan Perjanjian Kerjasama Akta Nomor 26 tertanggal 14 Juni 2010 dan Akta Nomor 27 tertanggal 14 Juni 2010 dan Akta Nomor 28 tertanggal 14 Juni 2010 DIBATALKAN DENGAN AKTA PEMBATALAN PERJANJIAN KERJASAMA NOMOR 72 TERTANGGAL 30 MARET DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS EVI SYARKOWI, SH. (TURUT TERGUGAT VI), adapun isi dari Akta Pembatalan Kerjasama Nomor 72 Tertanggal 30 Maret 2011 ini yaitu :

- PARA PENGHADAP MENERANGKAN BAHWA MEREKA SATU DENGAN YANG LAIN TELAH SETUJU DAN BERJANJI MEMBATALKAN AKTA NOMOR 26, NOMOR 27 DAN NOMOR 28 TERTANGGAL 14 JUNI 2010, YANG KETIGANYA DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS SEHINGGA AKTA PERJANJIAN-PERJANJIAN TERSEBUT DIANGGAP TIDAK PERNAH ADA

Halaman 10 dari 33 Putusan Nomor 103/Pdt.G/2023/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)

Halaman 10



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- AKHIRNYA PENGHADAP MENERANGKAN BAHWA MENGENAI PERJANJIAN KERJASAMA DAN PERJANJIAN-PERJANJIAN SERTA PEMBATALAN TERSEBUT TELAH MENGADAKAN PERHITUNGAN SEBAGAIMANA MESTINYA DAN SATU DARI YANG LAINNYA DENGAN MEMBERI PEMBEBASAN SEPENUH-PENUHNYA.

Demikian secara pokok isi dari Akta Pembatalan Kerjasama Nomor 72 tertanggal 30 Maret 2011.

Sejak saat terbitnya Akta Pembatalan Kerjasama Nomor 72 tertanggal 30 Maret 2011 dibuat dihadapan Notaris Evi Syarkowi (Turut Tergugat VI), maka TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM LAGI ANTARA PENGUGAT DENGAN PIHAK TERGUGAT I DAN II DAN PARA TURUT TERGUGAT I, II, III, IV, V SOAL MENGENAI KERJASAMA PEMBANGUNAN PERUMAHAN.

**15.** Bahwa pada tanggal yang sama dengan terbitnya Akta Pembatalan Kerjasama Nomor 72 tertanggal 30 Maret 2011 dibuatlah Surat Kesepakatan tertanggal 30 Maret 2011 antara Tergugat I dan II dengan Penggugat yang pada intinya adalah: Tergugat I dan II akan membeli tanah milik Penggugat seluas 11.235 M2 sesuai SHM 02587/2010 .atas nama Tergugat II (Ratna Rahmawaty),bahwa sepakat uang pak Adha yang membeli rumah akan dikembalikan dan dibayarkan oleh Pak Aziz/Ibu Ratna Rahmawati sebesar Rp. 400.000.000,- (sesuai SHM No. 2981/2010tanah seluas 198 M2 yang di atasnya ada bangunan rumah type 72). Bahwa dalam kesepakatan ini juga disebutkan kerjasama dengan Tergugat I dan II berakhir. Bahwa Tergugat I dan II ternyata tidak juga memenuhi isi Surat Kesepakatan tertanggal 30 Maret 2011 tersebut, maka perbuatan Tergugat I dan II adalah Perbuatan ingkar janji.

**16.** Bahwa setelah terbit Akta Pembatalan Kerjasama Nomor 72 tertanggal 30 Maret 2011, maka konsekuensi hukumnya adalah semua perjanjian dinyatakan tidak berlaku dan mengikat, maka tanah milik Penggugat seluas 11.235 M2 dan dana yang sudah keluar harus diperhitungkan, dalam perhitungan menurut pihak Tergugat II dan Tergugat I dana yang sudah dikeluarkan Rp.3.218.135.000,- (tiga milyar dua ratus delapan belas juta serratus tiga puluh lima ribu Rupiah), dana tersebut termasuk yang dibayarkan untuk pembelian tanah YANG SELUAS 3000 M2 SESUAI AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NO. 10 TERTANGGAL 06 AGUSTUS 2009, atas dana pengeluaran tersebut Pihak Penggugat bersedia mengembalikan dana yang sudah

Halaman 11 dari 33 Putusan Nomor 103/Pdt.G/2023/PN Plg



dikeluarkan baik untuk pembayaran tanah maupun untuk modal kerjasama dengan terlebih dahulu dihitung oleh auditor atau akuntan public yang independent, sebaliknya Pihak Tergugat II berkewajiban mengembalikan tanah milik Penggugat seluas 11.235 M2 yang sudah dibuat atas nama Tergugat II (saat terjadinya kerjasama) kepada Penggugat, selanjutnya pada tanggal 5 April 2011 Turut Tergugat III (wakil dari Tergugat I dan II) datang ketemu dengan Penggugat dan M. Wisnu Oemar (Kuasa dari Penggugat) dengan membawa perincian perhitungan biaya keluar, dari hasil perhitungan tersebut ternyata jumlah yang harus dibayar lagi oleh Pihak Ratna Rahmawaty /Tergugat II kalau mau membeli tanah seluas 11.235 M2 tersebut bukan sebesar Rp. 647.000.000,- akan tetapi sebesar Rp. 848.985.0002,-. Namun sampai sekarang sisa pembayaran tanah jika Ratna Rahmawaty /Tergugat II kalau mau membeli tanah seluas 11.235 M2 tidak dibayarkan kepada Penggugat. Sampai saat gugatan ini diajukan. Sedangkan tanah seluas 11.235 M2 tetap dalam penguasaan Tergugat I dan II.

17. Bahwa dari rangkaian peristiwa hukum tersebut di atas, dengan adanya fakta Akta No. 72 tanggal 30 Maret 2011 yaitu akta mengenai pembatalan:

- Akta Kesepakatan Perjanjian Kerjasama Akta Nomor 26 tertanggal 14 Juni 2010
- Akta Nomor 27 tertanggal 14 Juni 2010 dan Akta Nomor 28 tertanggal 14 Juni 2010

MAKA KEADAAN KEMBALI KE STATUS HUKUM SEMULA, dimana Penggugat adalah Pemilik Tanah seluas 19.997 M2 dan Tergugat II adalah Pemilik modal. Di dalam Akta No. 72 tanggal 30 Maret 2011 TIDAK PERNAH DIBATALKAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR 10 TAHUN 2009 DAN TIDAK PERNAH DIBATALKAN SURAT PENGAKUAN HUTANG DAN PERNYATAAN TERTANGGAL 25-02-2010, akan tetapi dengan etiket buruk Tergugat I dan II bersekongkol dengan Parat Turut Tergugat I, II, III, IV, V menuduh seolah-olah Penggugat telah menggelapkan dana milik Tergugat II sehingga Penggugat didakwa dan disidangkan dalam perkara Penggelapan ini perkara nya telah Inkracht dengan amar Penggugat dibebaskan dari segala Dakwaan di tingkat Pengadilan Negeri dan di Tingkat Mahkamah Agung dilepas dari segala dakwaan Penuntut Umum, selain itu Tergugat I dan II telah mengingkari bunyi Akta No. 10/2009 dan Surat Pengakuan dan Pernyataan tanggal



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25-02-2010. Oleh karena itu secara hukum perbuatan Tergugat II yang diikuti oleh Tergugat I adalah Pebuatan Ingkar Janji/Wanprestasi Oleh karena Tergugat II telah ingkar janji/wanprestasi dan tidak mengakui Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 10/2009 dan mengingkari bahwa sesungguhnya tanah seluas 19.997 M2 adalah milik Penggugat bahkan telah menuduh Penggugat menggelapkan dana investasi, maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 10/2009 tersebut dan menyatakan SAH Akta Pembatalan Perjanjian No. 72 tanggal 30 Maret 2011 maka mohon Majelis Hakim menghukum Tergugat II dan Tergugat I untuk menyerahkan semua tanah yang ada dalam kekuasaan Tergugat II yaitu tanah seluas 11.235 M2 sesuai SHM No. 2857/2010 (yang di dalamnya termasuk tanah yang menjadi objek Pengikatan Jual Beli No. 10/2009 yaitu seluas 3000 M2) dan tanah seluas 198 M2 yang di atasnya ada bangunan rumah type 72 sesuai SHM No. 2981/2010 (di luar dari tanah seluas 11.235 M2 tersebut, yang ditempati oleh Turut Tergugat VII (Agus Hendratno), yang kesemuanya terletak di Jl. Jepang/Alwi Rt. 40 Rw. 11 Kel. Karya Baru Kec. Alang-alang Lebar Kota Palembang.

**18.** Bahwa oleh karena Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan ingkar janji maka mohon Akta Pengikatan Jual Beli No. 10/2009 DIBATALKAN dan Sertifikat yang dibuat an. Tergugat II di atas tanah milik Penggugat seluas 11.235 M2 sesuai SHM No. 2857/10 dan tanah seluas 198 M2 sesuai SHM 2981/2010 yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat VIII, mohon dinyatakan tidak berkekuatan hukum lagi termasuk semua surat-surat/dokumen yang berkaitan dengan terbitnya SHM tersebut, dan mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat II ataupun siapapun yang menerima hak daripadanya termasuk Turut Tergugat VII yang menempati tanah di atasnya, untuk menyerahkan tanah seluas 11.235 M2 sesuai SHM No. 2857/2010 dan tanah seluas 198 M2 sesuai SHM No. 2981/2010 kepada Penggugat dalam keadaan kosong, aman dan tanpa beban.

**19.** Bahwa dikhawatirkan Tergugat I dan II mengalihkan tanah seluas 11.235 M2 sesuai SHM No. 2857/2010 dan tanah seluas 198 M2 sesuai SHM No. 2981/2010 yang terletak di Jl. Jepang/Alwi Rt. 40 Rw. 11 Kel. Karya Baru Kec. Alang-alang Lebar Palembang kepada pihak lain, maka mohon diletakkan sita Revindicatoir Beslaag di atas tanah tersebut.

**20.** Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik maka mohon agar putusan perkara ini dapat dilakukan lebih dulu

Halaman 13 dari 33 Putusan Nomor 103/Pdt.G/2023/PN Plg





walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun PK (Uit Vorbar bij Voraad)

**21.** Bahwa dikhawatirkan Tergugat I dan tergugat II lalai memenuhi putusan ini maka mohon Tergugat I dan II dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,-/hari (sepuluh juta Rupiah per hari) manakala Tergugat I dan II lalai memenuhi isi putusan ini.

**22.** Bahwa gugatan ini diajukan dengan alasan hukum dan bukti yang kuat, maka Penggugat mohon agar Tergugat I dan II dibebankan untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini, dan menghukum Turut Tergugat I s/d VIII untuk mematuhi isi putusan perkara ini.

Berdasarkan hal-hal yang Penggugat kemukakan di atas, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Palembang cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan dengan amar:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dan II adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi)
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang sudah diletakkan di atas tanah seluas 11.235 M2 sesuai SHM No. 02857/210 dan tanah seluas 198 M2 berikut bangunan type 32 sesuai SHM No. 2980/2010 yang terletak di Jl. Jepang/Alwi Rt. 40 Rw. 11 Kel. Karya Baru Kec. Alang-alang Lebar Palembang.
4. Menyatakan sah akta Pembatalan Perjanjian No. 72 tanggal 30 Maret 2011
5. Menyatakan batal dan tidak mengikat Akta Pengikatan Jual Beli no. 10 tertanggal 6-08-2009
6. Menyatakan sah dan mengikat Surat Pengakuan dan Pernyataan tertanggal 25-02-2010
7. Menyatakan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik No. 2857/2010 an. Ratna Rahmawati atas tanah seluas 11.235 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 2981 atas tanah seluas 198 M2 yang terletak di Jl. Jepang/Alwi Rt. 40 Rw. 11 Kel. Karya Baru Kec. Alang-alang Lebar Palembang
8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan II atau siapapun yang menerima hak atasnya untuk menyerahkan tanah seluas 11.235 M2 dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara: berbatasan dengan Jl. Jepang/Alwi Rt. 40 Rw. 11 Kel. Karya Baru Kec. Alang-alang Lebar
  - Sebelah Selatan: berbatasan dengan tanah milik penduduk (belum terdaftar)
  - Sebelah Barat: berbatasan dahulu dengan tanah H. Konar Zuber sekarang dengan Perumahan De Villa



- Sebelah Timur: berbatasan dengan tanah milik penduduk (belum terdaftar) dan tanah berikut bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 2981 atas tanah seluas 198 M2 (yang berada dalam kompleks Perumahan De Villa) yang terletak di Jl. Jepang/Alwi Rt. 40 Rw. 11 Kel. Karya Baru Kec. Alang-alang Lebar Palembang kepada Penggugat dalam keadaan aman, kosong dan tanpa beban.
- 9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun Peninjauan Kembali.
- 10. Menghukum Tergugat I dan II membayar uang paksa Rp. 1.000.000,-/hari apabila Tergugat I dan II lalai memenuhi isi putusan ini.
- 11. Menghukum Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat VIII untuk mematuhi isi putusan ini
- 12. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat I dan II

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya sebagaimana tersebut di atas, Tergugat I dan Tergugat II hadir Kuasanya tersebut, Turut Tergugat VIII hadir Kuasanya tersebut, sedangkan Turut Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 11 Mei 2023, tanggal 31 Mei 2023, tanggal 19 Juni 2023, tanggal 17 Juli 2023, tanggal 21 Agustus 2023, tanggal 8 September 2023 telah dipanggil dengan patut, Turut Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 15 Mei 2023, tanggal 5 Juni 2023, tanggal 19 Juni 2023, tanggal 27 Juni 2023 telah dipanggil dengan patut, Turut Tergugat III tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 15 Mei 2023, tanggal 5 Juni 2023, tanggal 19 Juni 2023, tanggal 4 Juli 2023 telah dipanggil dengan patut, Turut Tergugat IV tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 15 Mei 2023, tanggal 7 Juni 2023, tanggal 19 Juni 2023, tanggal 21 Juli 2023 telah dipanggil dengan patut, Turut Tergugat V tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 11 Mei 2023, tanggal 6 Juni 2023, tanggal 16 Juni 2023, tanggal 20 Juli 2023 telah



dipanggil dengan patut, Turut Tergugat VI tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 15 Mei 2023, tanggal 6 Juni 2023, tanggal 19 Juni 2023, tanggal 18 Juli 2023 telah dipanggil dengan patut, demikian pula Turut Tergugat VII tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 16 Mei 2023, tanggal 6 Juni 2023, tanggal 16 Juni 2023, tanggal 5 Juli 2023 telah dipanggil dengan patut, maka Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII dianggap tidak mau mempertahankan kepentingannya, sehingga persidangan dilanjutkan dan terhadap Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, dan Turut Tergugat VII tidak dilakukan pemanggilan lagi;

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 yang berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Oktober 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 yang dikirimkan secara elektronik yang pada pokoknya sebagai berikut:

**JAWABAN TERGUGAT I DAN TERGUGAT II :  
DALAM EKSEPSI**

**1. PENGUGAT TIDAK PUNYA LEGALITAS (*Legal Standing*)  
untuk menggugat**

- Bahwa Penggugat secara hukum tidak mempunyai legalitas untuk tampil menggugat untuk mempermasalahkan kepemilikan tanah objek sengketa perkara ini, yaitu **tanah** seluas 19.997 M2 yang tertelak di Kelurahan Karya Baru Kecamatan Alang-alang Lebar Palembang, Penggugat **hanyalah sebagai Penerima Kuasa bukan Pemilik Tanah Objek Sengketa**. Jelas disebutkan didalam **KUASA MENJUAL Nomor 116 tanggal 29 September 2003** yang dibuat oleh Notaris di Palembang Robert Tjahjendra bahwa **Penggugat hanyalah Kuasa dari Ahli Waris dari Almarhum AMANCIK Bin**



**MAHIDIN**, yaitu **Nyonya SUPINAH Binti SUBUR** dan anak-anaknya, yaitu **Santoso Bin Amancik dan Wahyuni Binti Amancik**. Jelas disebutkan didalam alas hak atas tanah objek sengketa yaitu **Sertifikat Hak Milik Nomor 5495/Kel. Karya Baru** adalah atas nama **Nyonya SUPINAH Binti SUBUR** dan anak-anaknya, yaitu **Santoso Bin Amancik dan Wahyuni Binti Amancik**, selaku **Ahli Waris dari Almarhum AMANCIK Bin MAHIDIN**.

Dengan telah dilaksanakannya kuasa tersebut oleh Penggugat yaitu dibuatnya **Akta Jual Beli Nomor 485 tanggal 28 Desember 2009 atas objek sengketa dengan Tergugat II**, oleh PPAT di Palembang **EVI SYARKOWI, SH.** secara hukum selesai sudah kewenangan yang dimiliki oleh Penggugat terhadap tanah objek sengketa, selaku **Penerima Kuasa dari Ahli Waris almarhum AMANCIK Bin MAHIDIN** dan **tanah objek sengketa beralih kepada Tergugat II**;

**2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*Obscuur Libel*)**

- a. Bahwa Penggugat menyatakan didalam perihal surat gugatan bahwasanya gugatan Penggugat adalah **gugatan wanprestasi** tetapi didalam dalil-dalil posita gugatan Penggugat menyebutkan **semua akta perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah dibatalkan**. Dengan telah dibatalkannya semua perjanjian artinya **tidak adalah lagi perbuatan ingkar janji atau wanprestasi** yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat;
- b. Didalam posita gugatan Penggugat menyebutkan bahwa gugatan Penggugat adalah **GUGATAN WANPRESTASI ATAU INKAR JANJI**, namun didalam petitum gugatan Penggugat tidak menyebutkan perbuatan apa yang tidak dilakukan Tergugat I dan Tergugat II sehingga secara hukum bisa diterjemahkan sebagai perbuatan ingkar janji dan juga didalam petitum gugatan Penggugat tidak menyebutkan terhadap perjanjian yang mana yang Tergugat I dan Tergugat II terjadi wanprestasi.
- c. Bahwa secara hukum, menurut **Pasal 1238 KUH Perdata**, untuk dikatakan seseorang telah melakukan perbuatan ingkar janji, **pihak yang merasa dirugikan haruslah terlebih dahulu memberikan peringatan atau somasi kepada pihak yang dikatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi**.



Dari dalil-dalil posita gugatan Penggugat, **tidak ada fakta hukum yang menyebutkan adanya surat peringatan atau somasi Penggugat yang disampaikan kepada Tergugat I dan atau Tergugat II.** Dengan demikian secara hukum **tidak ada perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat.**

Oleh karena itu secara hukum dapat dikatakan **gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas**

**Dari dalil-dalil EKSEPSI Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas sangat beralasan bila gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima.**

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II, serta mohon dalil-dalil yang disampaikan dalam eksepsi merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam pokok perkara ini;

2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada **angka 1 dan angka 2** sebab **Penggugat bukanlah pemilik tanah** seluas 19.997 M2 yang tertelak di Kelurahan Karya Baru Kecamatan Alang-alang Lebar Palembang, **Penggugat hanyalah Kuasa dari Ahli Waris dari Almarhum AMANCIK Bin MAHIDIN**, yaitu Nyonya SUPINAH Binti SUBUR dan anak-anaknya, yaitu Santoso Bin Amancik dan Wahyuni Binti Amancik, sebagaimana tersebut didalam akta **KUASA MENJUAL Nomor 116 tanggal 29 September 2003** yang dibuat oleh Notaris di Palembang Robert Tjahjandra;

Tanah objek sengketa adalah milik **Ahli Waris Almarhum AMANCIK Bin MAHIDIN**, yaitu Nyonya SUPINAH Binti SUBUR dan anak-anaknya, yaitu Santoso Bin Amancik dan Wahyuni Binti Amancik sebagaimana tersebut didalam **Sertifikat Hak Milik Nomor 5495/Kel. Karya Baru** tanggal 05 Februari 2001;

3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II juga menolak dalil gugatan Penggugat **pada angka 3, 4, 5 dan angka 6** sebab Tergugat I dan II **tidak pernah membeli tanah dari Penggugat seluas 3.000 M2.** Hal ini dan hal-hal yang disebutkan pada dalil Gugatan Penggugat 4 dan 5 hanyalah bagian dari perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana tersebut didalam Akta Perjanjian Kerja sama No.46 tanggal 24 Agustus 2009 dan Akta Perjanjian Nomor 47 tanggal 24 Agustus 2009, **tetapi Akta Perjanjian Nomor 46 tertanggal**





**24 Agustus 2009 dan Akta Perjanjian Nomor 47 tertanggal 24 Agustus 2009 tersebut telah dibatalkan berdasarkan akta Pembatalan Nomor 41 tanggal 18 Januari 2010;**

**4. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 7, 8, 9, 10 dan angka 11 sudah selayaknya untuk ditolak** sebab dalil-dalil tersebut menyampaikan tentang adanya perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana disebutkan oleh Penggugat yaitu adanya Akta Perjanjian Kerjasama **Nomor 42 tanggal 18 Januari 2010 dan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 43 tanggal 18 Januari 2010** namun semua perjanjian kerjasama tersebut **semua dibatalkan**, sebagaimana disebutkan oleh Penggugat sendiri pada dalil gugatan angka 11. Dengan adanya pembatalan, melalui **Akta Pembatalan Kerjasama Nomor 25 tertanggal 14 Juni 2010**, perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana tersebut didalam Akta Nomor 42 dan Akta Nomor 43 tanggal 18 Januari 2010, **secara hukum keadaannya sama seperti tidak ada perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;**

**5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II juga menolak dalil gugatan Penggugat angka 12, 13 dan angka 14** dimana Penggugat juga menguraikan tentang adanya perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II. Penggugat mengatakan adanya pembuatan **Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 26, Akta Nomor 27 dan Akta Nomor 28 tanggal 14 Juni 2010** namun pada akhirnya akta-akta tersebut kembali dibatalkan, yaitu dengan **Akta Pembatalan Perjanjian Kerjasama Nomor 72 tertanggal 30 Maret 2011** yang dibuat oleh Notaris di Palembang EVI SYARKOWI, SH. Akibatnya juga secara hukum keadaannya sama seperti tidak ada perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;

**6. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 15 dan angka 16** sudah selayaknya juga untuk dikesampingkan karena tidak sesuai dengan faktanya;

Bahwa setelah Tergugat II membeli tanah objek sengketa, SHM No.5495 dipecah menjadi 2 SHM, yaitu **SHM No.02857** dan Surat Ukur No.116/Karya Baru/2010 dengan **luas tanah 11.235 M2** dan **SHM No.02858** Surat Ukur No.117/Karya Baru/2010 dengan **luas tanah 8.762 M2**, semuanya atas nama NYONYA RATNA RAHMAWATY (Tergugat II).



**Penggugatlah ada membeli tanah dari Tergugat II, yaitu tanah seluas 8.762 M2 dengan alas SHM No. 02858 dan Surat Ukur No. 117/Karya Baru/2010. Jual beli tanah seluas 8.762 M2 dari Tergugat II, selaku penjual, kepada Penggugat, selaku pembeli, berdasarkan AKTA JUAL BELI No.243/Alang-Alang Lebar/2010 tanggal 07 Mei 2010 yang dibuat oleh PPAT di Palembang Evi Syarkowi, SH.**

Sesungguhnya jual beli tanah seluas 8.762 M2 milik Tergugat I kepada Penggugat **adalah pelaksanaan terhadap pengikatan jual beli** antara Penggugat dengan Tergugat II yang dibuat pada tanggal 04 Januari 2010, yang pada waktu itu hanya seluas 3.000 M2. **Tidaklah mungkin terjadi jual beli tanah seluas 8.762 M2** antara Penggugat dengan Tergugat II **bila tidak didasari dengan kesepakatan kedua belah pihak.** Dengan demikian **tidak ada alasan lagi bagi Penggugat** untuk mempermasalahkan pengikatan jual beli tanah objek sengketa sebab pengikatan jual beli tersebut telah dilaksanakan oleh Penggugat dengan Tergugat II dengan telah terjadinya jual beli tanah dimaksud.

**7. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II juga menolak dalil gugatan Penggugat angka 17** yang menyebutkan dengan adanya Akta Pembatalan Nomor 72 yang membatalkan Akta Perjanjian Nomor 26, Akta Perjanjian Nomor 27 dan Akta Perjanjian Nomor 28 menjadikan keadaan kembali ke status hukum semula, dimana Penggugat adalah Pemilik Tanah seluas 19.997 M2.

Jelas sudah disampaikan sebelumnya oleh Tergugat I dan Tergugat II bahwa **tanah seluas 19.997 M2 bukan milik Penggugat**, Penggugat hanya **Kuasa** dari Ahli Waris **Almarhum AMANCIK Bin MAHIDIN**, yaitu **Nyonya SUPINAH Binti SUBUR** dan anak-anaknya, yaitu **Santoso Bin Amancik dan Wahyuni Binti Amancik yang kemudian dijual kepada Tergugat II.**

Setelah Tergugat II membeli tanah seluas 19.997 M2 tersebut dengan SHM No.5495 dan kemudian SHM tersebut dibalik namakan ke nama Tergugat II, kemudian sertifikat tersebut dipecah menjadi 2 SHM, yaitu SHM No.02857 dan Surat Ukur No.116/Karya Baru/2010 dengan luas tanah 11.235 M2 dan SHM No.02858 Surat Ukur No.117/Karya Baru/2010 dengan luas tanah 8.762 M2, semuanya atas nama NYONYA RATNA RAHMAWATY (Tergugat II).

**8. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 18** sudah seharusnya untuk ditolak sebab tidak benar bila Penggugat mengatakan Tergugat I



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji terhadap Penggugat. Penguasaan Tergugat II atas tanah yang **luasnya 11.235 M2** dengan dasar hak **SHM Nomor 2857** adalah benar secara hukum sebab **tanah tersebut sudah menjadi kepunyaan Tergugat II yang didapatkan dengan cara dan prosedur yang benar.** Termasuk rumah dengan tanah **seluas 198 M2** dengan alas hak SHM Nomor 2981 yang **dibeli Tergugat II dari sdr ADHA NOVRIANSYAH;**

**9.** Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II tidak benar secara hukum, menjadikan **dalil-dalil gugatan Penggugat angka 19, 20, 21 dan angka 22** juga tidaklah benar secara hukum dan untuk itu **Tergugat I dan II memohon kepada Majelis Hakim untuk mengenyampingkannya.**

Berdasarkan dalil-dalil Jawaban tersebut diatas, Tergugat I dan Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

## JAWABAN TURUT TERGUGAT VIII:

DALAM EKSPESI

1. Bahwa **Turut Tergugat VIII** secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali yang telah diakui secara tegas dan bulat;
2. Bahwa Gugatan Penggugat **Nebis In Idem** sebelumnya pernah diajukan di Pengadilan Negeri Klas IA Palembang dengan para pihak yang sama dan objek gugatan yang sama yang terdaftar di **Pengadilan Negeri Klas IA Palembang dengan Register Perkara No. 152/Pdt.G/2018/PN.PLG tanggal 06 Desember 2018 dengan amar sebagai berikut:**

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI;

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA ;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 21 dari 33 Putusan Nomor 103/Pdt.G/2023/PN Plg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai sekarang ditaksir sebesar Rp. 1.506.000,- (satu juta lima ratus enam ribu rupiah);

**Putusan Pengadilan Tinggi Palembang No. 26/PDT/2019/PT.PLG tanggal 10 Mei 2019 dengan amar putusan:**

### MENGADILI:

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 6 Desember 2018, Nomor 152/Pdt.G/2018/PN.Plg. yang dimohonkan banding tersebut ;
- Membebaskan biaya perkara kepada Pembanding semula Penggugat dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

**Putusan Mahkamah Agung RI No. 108 K/Pdt/2020 tanggal 05 Februari 2020 dengan amar putusan:**

### MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Dr. H. KONAR ZUBER, SH.,MH tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah); berdasarkan Surat edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2002 tentang penanganan yang berkaitan dengan azas **Nebis In Idem** dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1226 K/PDT/2001, kaidah hukum : “**Meski kedudukan subjeknya berbeda, tapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan Nebis in Idem** “  
Untuk itu dimohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**).
3. Bahwa gugatan Penggugat Kurang Pihak (**Plurium litis Consortium**), pihak-pihak yang seharusnya juga ditarik atau diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara aquo adalah Ahli waris Amantjik Bin Hamidin yaitu (lin Supinah Bin Subur, Santoso Bin Amancik dan Wahyuni Binti Amancik)

Halaman 22 dari 33 Putusan Nomor 103/Pdt.G/2023/PN Plg



karena SHMNo.2857 dan SHM No.2858 berasal dari Induk SHM No.5495/Karya Baru yang beralih ke Ratna Rahmawati dan juga harus mengikuti Notaris Fauzie Hadi, SH karena antara penggugat dan Tergugat I membuat surat pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris tersebut sehingga haruslah diikuti sebagai pihak dalam perkara ini.

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa **Turut Tergugat VIII** mohon hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi di masukkan sebagai bagian dari pokok perkara ;
2. Bahwa dalam perkara ini tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat VIII, terutama dalam pengikatan jual beli yang dipermasalahkan oleh Penggugat dan Akta Pembatalan Perjanjian sehingga Turut Tergugat VIII mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya.
3. Bahwa terhadap Gugatan penggugat pada Point 7 halaman 17 *"Menyatakan tidak berkekuatan hukum Sertipikat Hak Milik No. 2857/2010 an. Ratna Rahmawati atas tanah seluas 11.235 M2 dan Sertipikat Hak Milik No. 2981 atas tanah seluas 198 M2 yang terletak di Jl. Jepang/Alwi Rt. 40 Rw. 11 Kel. Karya Baru Kec. Alang-alang Lebar Palembang"*, bahwa terhadap proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 2857/2010 an. Ratna Rahmawati atas tanah seluas 11.235 M2 dan Sertipikat Hak Milik No. 2981 atas tanah seluas 198 M2 tersebut pelaksanaannya telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria maupun Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 jo Peraturan menteri Agraria dan Tata Ruang No.3 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan hal ini bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum ;

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.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan tanggapan dalam Replik yang dikirim secara elektronik pada tanggal 9 November 2023;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat VIII telah mengajukan Dupliknya secara elektronik masing-masing tanggal 16 November 2023;

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

1. - Foto Copy surat jual beli antara Amantjik dengan Konar Zuber tanggal 22 April 2001, selanjutnya diberi tanda ..... **P-1A;**
  - Foto Copy Akta Pengikatan Jual Beli No. 34 tanggal 11 Pebruari 2008 antara Penggugat H. Konar Zuber dengan Amantjik Bin Mahidin (alm) melalui ahli warisnya selanjutnya diberi tanda..... **P-1B;**
2. - Foto Copy Akta Kuasa Menjualkan No. 116 tanggal 29-09-2009 sebidang tanah seluas 19.997 M2, selanjutnya diberi tanda ..... **P-2;**
  - Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 02858, selanjutnya diberi tanda ..... **P-2.1;**
  - Foto Copy Akta Pembatalan Nomor 72 Tanggal 30 maret 2011, selanjutnya diberi tanda ..... **P-2.2;**
3. - Foto Copy Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 6 Agustus 2009 antara Penggugat dengan Tergugat II, selanjutnya diberi tanda. .... **P-3.A;**
  - Foto Copy Tanda Terima uang tertanggal 30 Juli 2009 sebesar Rp.150.000.000,- yang menyerahkan Tergugat I/Aziz Hamid dan yang menerima adalah Penggugat/Konar Zuber, selanjutnya diberi tanda ..... **P-3.B;**
  - Foto Copy Kwitansi tertanggal 24 Agustus 2009 sebesar Rp.100.000.000,- untuk pembayaran DP tanah, selanjutnya diberi tanda ..... **P-3.C;**
  - Foto Copy Kwitansi sebesar Rp.350.000.000,- untuk pelunasan penjualan tanah seluas 2500 M<sup>2</sup>, selanjutnya diberi tanda ..... **P-3.D;**
4. Foto Copy Akta Jual Beli No. 485 antara Penggugat dan Tergugat II tanggal 28 Desember 2009, selanjutnya diberi tanda ..... **P-4;**
5. Foto Copy Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Januari 2010, selanjutnya diberi tanda ..... **P-5;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto Copy Surat Pengakuan dan Pernyataan dari Tergugat I, Tergugat II dan Penggugat tanggal 25 Februari 2010, selanjutnya diberi tanda ..... **P-6;**  
7. Foto Copy Akta Perjanjian No. 28 tanggal 14 Juni 2010, selanjutnya diberi tanda .....

**P-7;**

8. - Foto Copy Slip setoran untuk cicilan ke Bank BII tanggal 9 Nopember 2010, selanjutnya diberi tanda ..... **P-8.A;**  
- Foto Copy Slip setoran untuk cicilan ke Bank BII tanggal 9 Desember 2010, selanjutnya diberi tanda ..... **P-8.B;**  
- Foto Copy Slip setoran untuk cicilan ke Bank BII tanggal 7 Januari 2011, selanjutnya diberi tanda ..... **P-8.C;**  
- Foto Copy Slip setoran untuk cicilan ke Bank BII tanggal 9 Februari 2011, selanjutnya diberi tanda ..... **P-8.D;**

9. Foto Copy Selip setoran untuk cicilan ke BII tanggal 09 Maret 2011, selanjutnya diberi tanda ..... **P.9;**

10. Foto Copy Rekap perhitungan ulang yang harus dibayar Tergugat I dan II kepada Penggugat tanggal 5 April 2011, selanjutnya diberi tanda .....

**P.10;**

11. Foto Copy Rekap pengeluaran biaya seluruhnya tanggal 4 Juli 2012, selanjutnya diberi tanda .....

**P.11;**

12. Foto Copy Laporan Polisi No. LPB/608/IX/2012/Sumsel tanggal 12 September 2012, selanjutnya diberi tanda ..... **P.12;**

13. Foto Copy Petunjuk Jaksa yang ditandatangani oleh Jaksa Peneliti Darsil, SH. Dan Said Ali, SH, selanjutnya diberi tanda .....

**P-13;**

14. Foto Copy Tanda Bukti Lapor : TBL/195/III/2013/Sumsel tanggal 23 Maret 2013, selanjutnya diberi tanda ..... **P-**

**14;**

15. Foto Copy Kliping Koran Sumatera Ekspres hari Sabtu 6 Desember 2014, selanjutnya diberi tanda ..... **P-15;**

16. Foto Copy Surat Tanda Terima Lapor Polisi Nomor : STTLP/122/II/2015/Sumsel tanggal 23 Pebruari 2015, selanjutnya diberi tanda ..... **P-16;**

17. Foto Copy Daftar harga tanah Villa Azhar 2 tanggal 1 Agustus 2010, selanjutnya diberi tanda ..... **P-17;**

18. Foto Copy Sertifikat hak milik No. 5495 tahun 2001 an. Amantjik Bin Hamadin, selanjutnya diberi tanda ..... **P-**

**18;**

19. Foto Copy Akta Perjanjian Kerjasama No. 42 tanggal 18 Januari 2010, selanjutnya diberi tanda ..... **P-19;**

Halaman 25 dari 33 Putusan Nomor 103/Pdt.G/2023/PN Plg



**20.** Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 02857/Kel. Karya Baru tanggal 1 April 2010, selanjutnya diberi tanda ..... **P-20;**

Bukti-bukti surat tersebut telah dilegalisasi dan bermeterai cukup serta telah dicocokkan dengan bukti aslinya, kecuali bukti-bukti surat bertanda P-1.A, P-1.B, P-2.1, P-2.2, P-3.B, P-3.C, P-3.D, P-4, P-8.B, P-8.C, P-8.D, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-16, P-17, P-18, dan P-20 hanya berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan bukti-bukti surat berupa :

**1.** Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 5495 tanggal 5 Februari 2001, selanjutnya ..... diberi tanda ..... **T.I.II-1;**

**2.** Fotocopy Surat Kuasa Menjual tanggal 29-9-2003, selanjutnya diberi tanda ..... **T.I.II-2;**

**3.** Fotocopy Akta Jual Beli No. 485/Alang-Alang Lebar/2009 tanggal 28 Desember 2009, selanjutnya diberi tanda ..... **T.I.II-3;**

**4.** Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 5495 dan Surat Ukur Nomor : 801/Karya Baru/2000, selanjutnya diberi tanda..... **T.I.II-4;**

**5.** Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 02857 tanggal 1 April 2010, selanjutnya diberi tanda..... **T.I.II-5;**

**6.** Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 02858 tanggal 1 April 2010, selanjutnya diberi tanda ..... **T.I.II-6;**

**7.** Fotocopy Akta Jual Beli No. 243/Alang-Alang lebar/2010 tanggal 7 Mei 2010, selanjutnya diberi tanda ..... **T.I.II-7;**

**8.** Fotocopy Akta Pembatalan No. 41 tanggal 18 Januari 2010, selanjutnya diberi tanda ..... **T.I.II-8;**

**9.** Fotocopy Akta Pembatalan No. 25 tanggal 14 Juni 2010, selanjutnya diberi tanda ..... **T.I.II-9;**

**10.** Fotocopy Akta Pembatalan No. 72 tanggal 30 Maret 2011, selanjutnya ..... diberi tanda ..... **T.I.II-10;**

**11.** Fotocopy Surat Kuasa untuk menjual tanggal 09-03-2011, selanjutnya ..... diberi tanda ..... **T.I.II-11;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 521/A.A.Lebar/2014 tanggal 19-09-2014, selanjutnya diberi tanda ..... **T.I.II-12;**
13. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 2981 tanggal 5 Juli 2010, selanjutnya diberi tanda ..... **T.I.II-13;**
14. Fotocopy Surat Penegasan Kredit No. 2010.1773/SPK/DIR.COO-RBM1-PG1 tanggal 17 Mei 2010, selanjutnya diberi tand..... **T.I.II-14;**
15. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 47/2010 tanggal 9 Juni 2010, selanjutnya diberi tanda ..... **T.I.II-15;**
16. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 3585/2010 tanggal 1 Juli 2010, selanjutnya diberi tanda ..... **T.I.II-16;**
17. Fotocopy Surat Keterangan Lunas (SKL) Fasilitas Pinjaman dari PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk tanggal 10 Juni 2014, selanjutnya diberi tanda ..... **T.I.II-17;**
18. Fotocopy Surat Persetujuan Penghapusan (Roya) Hipotik/Hak Tanggungan dari PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk No. S.2014.286/DIR OPS & IT & TOC – KC Palembang tanggal 10 Juni 2014, selanjutnya diberi tanda ..... **T.I.II-18;**
19. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 152/Pdt.G/2018/PN Plg tanggal 6 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda ..... **T.I.II-19;**
20. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 26/PDT/2019/PT PLG tanggal 10 Mei 2019, selanjutnya diberi tanda ..... **T.I.II-20;**
21. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 108 K/Pdt/2020 tanggal 5 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda ..... **T.I.II-21;**

Bukti-bukti surat tersebut telah dilegalisasi dan bermeterai cukup serta telah dicocokkan dengan bukti aslinya, kecuali bukti-bukti surat bertanda T.I.II-1, T.I.II-2, T.I.II-3, T.I.II-4, T.I.II-6, T.I.II-7, T.I.II-1, T.I.II-8, T.I.II-9, T.I.II-10, T.I.II-11, T.I.II-12, T.I.II-14, T.I.II-15, T.I.II-16, T.I.II-17 dan T.I.II-18 hanya berupa fotocopy dari fotocopy;



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

1. Fotokopi Buku Tanah No. 5459/Karya Baru/2001 Luas 19.997 M<sup>2</sup> atas nama Nyonya Ratna Rahmawaty tanggal 05 Februari 2001, selanjutnya diberi tanda ..... **T.T.VIII-1;**
2. Fotokopi Buku Tanah No. 02858/Karya Baru/2010 Luas 8.762 M<sup>2</sup> atas nama Konar Zuber, Sarjana Hukum, Magister Hukum, tanggal 01 April 2010, selanjutnya diberi tanda ..... **T.T.VIII-2;**
3. Fotokopi Buku Tanah No. 02857/Karya Baru/2010 Luas 11.235 M<sup>2</sup> atas nama Nyonya Ratna Rahmawaty tanggal 01 April 2010, selanjutnya diberi tanda ..... **T.T.VIII-3;**
4. Fotokopi Surat Ukur Nomor : 801/Karya Baru/2000 Luas 19.997 M<sup>2</sup>, selanjutnya diberi tanda ..... **T.T.VIII-4;**
5. Fotokopi Surat Ukur Nomor : 117/Karya Baru/2010 Luas 8.762 M<sup>2</sup>, selanjutnya diberi tanda ..... **T.T.VIII-5;**
6. Fotokopi Surat Ukur Nomor : 116/Karya Baru/2010 Luas 11.235 M<sup>2</sup>, selanjutnya diberi tanda ..... **T.T.VIII-6;**

Bukti-bukti surat tersebut telah dilegalisasi dan bermeterai cukup serta telah dicocokkan dengan bukti aslinya, kecuali bukti-bukti surat bertanda T.T.VIII-5, T.T.VIII-6;

Menimbang, bahwa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat VIII 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 2 Februari 2024;

Menimbang, bahwa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat VIII telah mengajukan kesimpulan masing-masing tanggal 5 Maret 2024;

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**

#### **DALAM EKSEPSI:**

Halaman 28 dari 33 Putusan Nomor 103/Pdt.G/2023/PN Plg





Menimbang, bahwa dengan memperhatikan jawaban yang diajukan oleh Tergugat yang mencantumkan eksepsi di luar kompetensi / kewenangan mengadili, berdasarkan ketentuan Pasal 162 Rbg. Jo Yurisprudensi Mahkamah Agung 935K/sip/1985, bahwa eksepsi yang bukan kompetensi absolut atau relatif, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Penggugat tidak mempunyai legalitas (*Legal Standing*) untuk menggugat;**

Menimbang, bahwa Penggugat secara hukum tidak mempunyai legalitas untuk tampil menggugat untuk mempermasalahkan kepemilikan tanah objek sengketa perkara ini, yaitu tanah seluas 19.997 M2 yang tertelak di Kelurahan Karya Baru Kecamatan Alang-alang Lebar Palembang, Penggugat hanyalah sebagai Penerima Kuasa bukan Pemilik Tanah Objek Sengketa. Jelas disebutkan didalam KUASA MENJUAL Nomor 116 tanggal 29 September 2003 yang dibuat oleh Notaris di Palembang Robert Tjahjandra bahwa Penggugat hanyalah Kuasa dari Ahli Waris dari Almarhum AMANCIK Bin MAHIDIN, yaitu Nyonya SUPINAH Binti SUBUR dan anak-anaknya, yaitu Santoso Bin Amancik dan Wahyuni Binti Amancik;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Kuasa hukum Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat telah menanggapi sebagaimana terurai dalam Repliknya;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Kuasa dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim cermati dari uraian Eksepsi yang diuraikan oleh Kuasa Tergugat I dan Tergugat II yang menguraikan sebagaimana tersebut di atas, setelah Majelis Hakim cermati hal tersebut sudah merupakan bagian dari pokok perkara yang perlu pembuktian di persidangan dengan memeriksa bukti surat maupun saksi yang diajukan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Eksepsi Kuasa Tergugat I dan Tergugat II mengenai Penggugat tidak mempunyai legalitas (*Legal Standing*) untuk menggugat beralasan hukum untuk ditolak;

**2. Gugatan Penggugat kabur (*Obscur Libel*);**

- a. Bahwa Penggugat menyatakan di dalam surat gugatan bahwasanya surat gugatan Penggugat adalah gugatan Wanprestasi,



tetapi di dalam dalil-dalil posita gugatan Penggugat menyebutkan semua akta perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah dibatalkan. Dengan telah dibatalkannya semua perjanjian artinya tidak adalah lagi perbuatan ingkar janji atau wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat.

b. Didalam posita gugatan Penggugat menyebutkan bahwa gugatan Penggugat adalah GUGATAN WANPRESTASI ATAU INGKAR JANJI, namun didalam petitum gugatan Penggugat tidak menyebutkan perbuatan apa yang tidak dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga secara hukum bisa diterjemahkan sebagai perbuatan ingkar janji dan juga didalam petitum gugatan Penggugat tidak menyebutkan terhadap perjanjian yang mana yang Tergugat I dan Tergugat II terjadi wanprestasi.

c. Bahwa secara hukum, menurut 1238 KUHPdata, untuk dikatakan seseorang telah melakukan perbuatan ingkar janji, pihak yang merasa dirugikan haruslah terlebih dahulu memberikan peringatan atau somasi kepada pihak yang dikatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi.

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Kuasa hukum Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat telah menanggapi sebagai terurai dalam Repliknya;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Kuasa dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam pasal 1320 KUHPdata untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa mengenai Wanprestasi diatur dalam pasal 1243 KUHPdata yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. ada perjanjian;
2. ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian; dan
3. telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian.

Menimbang, bahwa yang termasuk Wanprestasi selain yang disebutkan di atas, termasuk juga:

1. tidak memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan;
2. memenuhi prestasi dengan tidak sebagaimana mestinya;



3. memenuhi prestasi tidak sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan; dan
4. melakukan hal yang dilarang menurut kontrak yang telah disepakati.

Menimbang, bahwa eksepsi *Obscuur libel* adalah merupakan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dalam hal gugatan Penggugat tidak terang atau isinya tidak jelas, dengan indikator tidak adanya kesesuaian antara posita dan petitum dalam gugatan, seperti tidak jelas dasar hukumnya, tidak jelas objek sengketa, petitum tidak rinci dijabarkan, dan permasalahan antara posita wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam Posita gugatan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengingkari bukti Akta No.10/2009 dan Surat Pengakuan dan Pernyataan tanggal 25 Pebruari 2010. Oleh karena itu secara hukum perbuatan Tergugat II yang diikuti oleh Tergugat I adalah perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan Petitum gugatan Penggugat, Majelis berpendapat Penggugat tidak menjabarkan atau menyebutkan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang mana yang termasuk perbuatan ingkar janji atau Wanprestasi, sehingga Petitum tidak bersesuaian dengan Posita gugatan Penggugat yang mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi Kabur /*Obscuur Libel*;

Menimbang, bahwa dengan telah terbuktinya eksepsi gugatan Penggugat Kabur, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya eksepsi gugatan Penggugat Kabur, maka eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai gugatan Penggugat tidak jelas dikabulkan, dengan demikian pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lagi karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal yaitu gugatan kabur dengan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, pasal 1243 KUHPerdara dan peraturan lain yang bersangkutan;



**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai Gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscuur Libel*);

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Membebankan Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp8.508.000,00 (delapan juta lima ratus delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang, pada hari Kamis, tanggal 21 Maret 2024, oleh kami, Kristanto Sahat Hamonangan Sianipar, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Noor Ichwan Ichlas Ria Adha, S.H., M.H. dan Fatimah, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 103/Pdt.G/2023/PN Plg tanggal 9 Mei 2023, putusan tersebut pada Kamis, tanggal 28 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Idham Pratama, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II serta Kuasa Turut Tergugat VIII.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Noor Ichwan Ichlas Ria Adha, S.H., M.H.

KSH. Sianipar, S.H., M.H.

Fatimah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Idham Pratama, S.H.

Halaman 32 dari 33 Putusan Nomor 103/Pdt.G/2023/PN Plg



Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp	30.000,00;
2. Biaya ATK .....	:	Rp	100.000,00;
3.....B	:	Rp	6.322.000,00;
biaya Panggilan .....			
4.....M	:	Rp	10.000,00;
aterai .....			
5.....R	:	Rp	10.000,00;
edaksi .....			
6.....B	:	Rp	910.000,00;
biaya Pemeriksaan setempat ...			
7. Pemberitahuan Putusan .....	:	Rp	850.000,00;
8. PNBP Putusan.....	:	Rp	70.000,00;
9. PNBP Surat Kuasa.....	:	Rp	10.000,00;
10. PNBP Panggilan.....	:	Rp	120.000,00;
11. Biaya Penggandaan Berkas....	:	Rp	76.000,00;
Jumlah	:	Rp	8.508.000,00;

(delapan juta lima ratus delapan ribu rupiah)