



P U T U S A N
NOMOR 88/PDT/2014/PT.PLG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

Nama : **ZEN**
Umur : 52 tahun
Agama : Islam
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jalan Nuri no 45 RT 22 RW 07 Kelurahan Duku Kecamatan Ilir Timur II Palembang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Achmad Al Qubro SH., Pengacara & Advokat Indonesia alamat jalan Mangga No. 10 H RT 32/ RW 11 Kelurahan 30 Ilir Kecamatan Ilir Barat II Palembang, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 22 Juni 2013, yang didaftarkan di-Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang No.335/SK.2014/PN.PLG tanggal 24 Juni 2014. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat/ Pemanding.**

M E L A W A N

1 Nama : **Yudi Gunawan Uetih**
Alamat : Jl dr M Isa No 19/21 RT 11 RW 03 Kelurahan Duku Kecamatan Ilir Timur II,8 Ilir Palembang, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya H. Heru P. Malano, SH.,MH.,MM., Mustafa Kamal, SH., MH., Zulkafli, SH., ketiganya

Halaman 1 dari 33 halaman Put.88/Pdt/2014/PT.Plg



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

Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum Heru P. Malano & Partners beralamat di jalan Demang Lebar Daun, Komplek Bukit Demang Azhar, Blok AA No.01, RT.055, RW.015 Kelurahan Lorok Pakjo, Kec. Ilir Barat I Kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 24 Juli 2014, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I/Terbanding I**.

2 Nama : **Muhammad Zaini SH Notaris/PPAT**

Alamat : Jalan Masjid Lama no 167,17 Ilir Palembang, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya H. Adi Gunawansyah, SH dan B. Budi Priyanto, SH., Advokat dan Pengacara pada Kantor Biro Konsultasi dan Bantuan Hukum "Cbra" beralamat jalan yayasan I Nomor 27 RT.14 Kel. Sungai Buah Kec. IT.I Palembang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Juni 2014. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II/Terbanding II**.

3 Nama : Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang

Alama : Jalan Kapten A Rivai no 99 Palembang.

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III/Terbanding III**.

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca :

- 1 Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 15 September 2014 Nomor 88/PEN/PDT/2014/PT.PLG. tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;
- 2 Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 156/PDT.G/2013/PN.Plg. tanggal 19 Juni 2014 ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatan bulan September 2013 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 30 September 2013 dalam Register Nomor 156/PDT.G/2013/PN.Plg, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa Penggugat memiliki tanah seluas 4500 m² (empat ribu lima ratus meter persegi) yang dahulunya terletak di desa Sukarami, Kecamatan Talang Kelapa Marga Gasing Kabupaten Musi Bayuasin (Muba), sekarang terletak di Jalan Husni Thamrin RT 24/RW04 Kelurahan Sukabangun, Kecamatan Sukarami Kota Palembang, tanah tersebut di peroleh Penggugat membeli dari Hambali berdasarkan Akte Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 18 tanggal

10 Desember 2009;

- 2 Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut sudah bersertifikat Hak Milik No. 558, tanggal 17 Nopember 2009 dan Surat Ukur Nomor . 167/ Sukabangun/2009, tanggal 29 Oktober 2009 atas nama Hambali dengan luas 4500 m² (empat ribu lima ratus meter persegi) yang dahulunya terletak di desa Sukarami, Kecamatan Talang Kelapa Marga Gasing Kabupaten Musi Bayuasin (Muba), sekarang terletak di Jalan Husni Thamrin RT 24/RW04 Kelurahan Sukabangun, Kecamatan Sukarami Kota Palembang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Husni Thamrin;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. Maras;
- Sebelah Utara berbatasan dengan parit;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Iskandar/Gudang;

- 3 Bahwa tanah yang dibeli Penggugat tersebut berasal dari tanah erfach No. 42 milik Pemerintah Propinsi Sumatera Selatan, pada waktu itu di jabat oleh Gubernur M. Isa, kemudian tanah erfach No 42 tersebut dihibahkan kepada Almarhum Brigjen Pol H. Abdullah Kadir Bin H. Kadir sebanyak lebih kurang 20 hektar sekitar tahun 1950, dan tanah tersebut dibagikan kepada para pejuang 45 sebanyak lebih kurang 2 Hektar, diantara lain yang menerima hibah tanah 2 hektar tersebut adalah H. Maras pensiunan Polisi

Halaman 3 dari 33 halaman Put.88/Pdt/2014/PT.Plg



- Daerah Sumatera Selatan dan tanah yang dimiliki oleh H. Maras ini yang menjadi objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat II;
- 4 Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut kemudian dikuasai oleh Tergugat I, berdasarkan Akta Jual beli No. 275/28/Sukarami/99, tanggal 27 Oktober 1999 yang dibuat dihadapan Notaris Muhamad Zaini, SH Tergugat II;
 - 5 Bahwa tanah yang dibeli oleh Tergugat I tersebut berasal dari tanah Hak milik Handoko Wibowo, yang alamatnya tidak diketahui dimana Handoko Wibowo itu bertempat tinggal atau berada sekarang ini, dan tanah tersebut sudah bersertifikat Hak Milik No 22/Kampung Talang Kelapa, Surat Ukur No. 26 tahun 1961 yang luas tanahnya lebih kurang 5160 m^2 ;
 - 6 Bahwa Sertifikat Hak Milik No 22/Kampung Talang Kelapa, Surat ukur No. 26 tahun 1961 yang luas tanahnya 5160 M^2 atas nama Tergugat II, semua pendaftaran peralihan haknya tersebut dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang Tergugat III;
 - 7 Bahwa tanah milik Penggugat tersebut dikatakan oleh Tergugat I adalah termasuk kedalam objek tanah milik Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Milik No 22/Kampung Talang Kelapa, Surat Ukur No. 26 tahun 1961 yang luas tanahnya 5160 M^2 atas nama Tergugat I;
 - 8 Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III yang menguasai tanah hak milik adalah perbuatan melawan hukum, maka semua tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III haruslah batal demi hukum serta tidak berkekuatan hukum atas tanah milik Penggugat karena objek tanah Tergugat II yang berdasarkan sertifikat hak milik No 22/Kampung Talang Kelapa, Surat ukur No. 26 tahun 1961 yang luas tanahnya 5160 M^2 tersebut bukanlah terletak di Jalan Husni Thamrin RT 24/RW04 Kelurahan Sukabangun, Kecamatan Sukarami Kota Palembang, karena objek tanah senketa tersebut adalah milik Penggugat yang sudah bersertifikat Hak Milik No. 558, tanggal 17 Nopember 2009 dan Surat Ukur Nomor . 167/Sukabangun/2009, tanggal 29 Oktober 2009 atas nama Hambali dengan luas 4500 m^2 (empat ribu lima ratus meter persegi);

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)



- 9 Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang telah membuat surat-surat kepemilikan atas tanah milik Penggugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak syah serta tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
- 10 Bahwa atas perbuatan melanggar hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, maka Penggugat telah berketetapan hati untuk menyelesaikannya secara hukum dengan mendaftarkan gugatan ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I A Palembang guna mencari keadilan yang hakiki;
- 11 Bahwa sebelum diajukan gugatan ini Penggugat secara kekeluargaan telah beberapa kali membicarakan permasalahan tanah hak milik Penggugat secara damai dan kekeluargaan, dengan mengajak Tergugat I kelapangan dengan mengukur dan melihat batas-batas objek tanah sengketa tersebut, dengan menghadirkan BPN kota Palembang (Tergugat III) dan pihak-pihak yang terkait dalam hal ini pihak Rukun Tetangga, lurah dan camat setempat, akan tetapi Tergugat I tidak menggubrisnya;
- 12 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini berdasarkan bukti-bukti yang benar dan otentik serta dapat dipertanggung jawabkan dimuka hukum dan kepemilikan atas tanah Penggugat tersebut tidak dapat dibantah lagi kebenarannya oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, maka kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk mengembalikan atau menyerahkan kembali tanah milik Penggugat tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik serta tanpa beban apapun, paling lambat 14 hari setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan dapat dijalankan dengan baik.
- 13 Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menta'ati dan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini dengan baik dan sempurna, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Klas I A Palembang atau Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwang soom) sebesar Rp. 5.000.000,-

Halaman 5 dari 33 halaman Put.88/Pdt/2014/PT.Plg



(lima juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat, manakala Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III lalai dalam menjalankan isi putusan dalam perkara ini, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan baik dan sempurna;

14 Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia dan disamping itu Penggugat khawatir terhadap tanah milik Penggugat tersebut akan dipindah tanggankan oleh Tergugat I kepada orang lain, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Klas I. A Palembang/ Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar meletakkan Sita Jaminan (coservatoir Beslag) terhadap tanah sengketa yang terletak diJalan Husni Thamrin RT24/RW04 Kelurahan Sukabangun, Kecamatan Sukarami Kota Palembang;

15 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini berdasarkan hukum yang benar dan jelas yang tidak dapat dibantah lagi kebenarannya oleh Tergugat I, Tergugat II danTergugat III, maka putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi serta upaya hukum lainnya;

16 Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Klas I A Palembang/Majelis Hakim yang memeriksa dan yang mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini.
- Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum.
- Menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik sah dari bidang tanah seluas 4500m² yang dahulunya terletak desa Sukarami, Kecamatan Talang Kelapa Marga Gasing Kabupaten Musi Bayuasin (Muba), sekarang beralamat Jalan Husni Thamrin RT 24/RW 04 Kelurahan Sukabangun, Kecamatan Sukarami Kota Palembang berdasarkan Akte Pengikatan Jual Beli dan Kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 18 tanggal 10 Desember 2009 dan sertifikat Hak Milik No. 558, tanggal 17 Nopember 2009 dan Surat Ukur Nomor : 167/Sukabangun/2009, tanggal 29 Oktober 2009.

- Menyatakan bahwa tanah hak milik Tergugat I berdasarkan sertifikat hak milik No 22/Kampung Talang Kelapa, Surat ukur No. 26 tahun 1961 yang luas tanahnya 5160 M2 atas nama Tergugat I bukan terletak diatas tanah hak milik Penggugat yang sudah ber sertifikat Hak Milik No. 558, tanggal 17 Nopember 2009 dan Surat Ukur Nomor : 167/Sukabangun/2009, tanggal 29 Oktober 2009.
- Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Klas I A Palembang terhadap tanah sengketa yang terletak dijalan Husni Thamrin RT 24/RW 04 Kelurahan Sukabangun, Kecamatan Sukarami Kota Palembang .
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mengembalikan tanah sengketa milik Penggugat kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan sempurna serta tanpa beban apapun 14 (empat hari) hari setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan dapat dijalankan dengan baik dan sempurna serta tanpa beban apapun.
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwang soom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari kepada Penggugat, manakala Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III lalai menjalankan putusan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan telah dapat dijalankan dengan baik;
- Menyatakan hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, kasasi, dan upaya hukum lainnya;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dan apabila Pengadilan Negeri Kelas I A Palembang / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya.

Halaman 7 dari 33 halaman Put.88/Pdt/2014/PT.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Jawaban Tergugat I tertanggal 15 Januari 2014.

I. Dalam Eksepsi :

1 Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat secara hukum harus dinyatakan *disqualificatoire*, karena status kepemilikan Penggugat terhadap tanah yang didalilkannya diperoleh dari Penggugat belumlah sempurna, di mana alas hak Penggugat hanyalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 18 tanggal 10 Desember 2009. Ketentuan yang berlaku dalam hukum perdata menyatakan bahwa kepemilikan terhadap barang tidak bergerak *in casu* tanah haruslah berdasarkan perjanjian jual beli dan kemudian dilakukan proses balik nama orang yang mendapatkan hak pada sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek jual beli. sebagaimana ketentuan **Pasal 37 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**, yang sebagai berikut :

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

2. Bahwa yang diajukan oleh Penggugat secara hukum harus dinyatakan Plurium Litis Consortium, karena Penggugat hanya menggugat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III namun Penggugat tidak menggugat Kantor Pertanahan Kabupaten Musi Banyu Asin selaku penerbit SHM Sertifikat Hak Milik No.22/ Kampung Talang Kelapa, Surat Ukur No.26 Tahun 1961 serta HANDOKO



WIBOWO yang menjual bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No.22/Kampung Talang Kelapa, Surat Ukur No.26 Tahun 1961 selaku Tergugat dalam gugatan ini..

3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat secara hukum harus dinyatakan belum waktunya diajukan oleh Penggugat (Van Beraad), karena Hak Penggugat selaku pemegang hak terhadap SHM belumlah sempurna yaitu alas hak Penggugat hanyalah berbentuk pengikatan jual beli dan Kuasa Nomor : 18 tanggal 10 Desember 2009. Dalam hukum perdata kepemilikan terhadap barang tidak bergerak in casu tanah haruslah berdasarkan akta jual beli dan selanjutnya haruslah dibalik nama kepada yang berhak apabila proses balik nama belum dilakukan maka secara yuridis belumlah sah Penggugat sebagai pemilik.

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa jawaban Tergugat I dalam eksepsi juga diperlakukan sebagai jawaban pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat.
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 1, karena dalil Penggugat yang menyatakan tanah yang telah dikuasai oleh Tergugat I sejak Oktober 1999 adalah tanah yang dimiliki oleh Penggugat yang diperoleh dengan cara membeli dari Hambali berdasarkan sebidang Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 18 tanggal 10 Desember 2009 dalah tidak berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku antara lain **Pasal 19 ayat (2) huruf Undang Undang No.5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 3 huruf a dan Pasal 56 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah**, yang berbunyi sebagai berikut :

- **Pasal 19 ayat (2) huruf Undang Undang No.5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria :**

“ Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi: Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat “.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

“ Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; “

- Pasal 56 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

“ Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang ganti nama dilakukan dengan mencatatnya di dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan berdasarkan bukti mengenai ganti nama pemegang hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.”

Maka berdasarkan ketentuan yang telah dikemukakan oleh Tergugat I maka sudah sepatutnya secara hukum Klaim Penggugat terhadap tanah seluas 5160 M² (lima ribu seratus enam puluh meter persegi) dengan tanda bukti hak yaitu Sertifikat Hak Milik No.22/Kampung Talang Kelapa, Surat Ukur No.26 Tahun 1961 yang dikuasai oleh Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No.275/28/Sukarami/99, tanggal 27 Oktober 1999, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Muhammad Zaini, SH (Tergugat II) hanyalah merupakan ilusi Penggugat yang tidak memiliki kekuatan pembuktian yuridis materiil maupun formil.

4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 2, karena SHM No.558, tanggal 17 Nopember 2009, Surat Ukur Nomor 167/Sukabangun/2009, tanggal 29 Oktober 2009 atas nama Hambali, secara hukum tidak berarti milik dari Hambali sesuai dengan yang dinyatakan oleh Mahkamah Agung dalam putusannya **Nomor 459 K/Sip/1975 tertanggal 18 September 1975**, berbunyi “ *Mengingat stelsel negative tentang register/ pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaptarnya nama seseorang di dalam register bukanlah absolute menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan pihak lain* “. Dari petitum

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)



Penggugat ternyata SHM No.558 baru diterbitkan oleh Tergugat III tanggal 17 Nopember 2009, sedangkan Sertifikat Hak Milik No.22/Kampung Talang Kelapa, Surat Ukur No.26 Tahun 1961 yang menjadi alas hak Tergugat I menguasai 5160 M2 (lima ribu seratus enam puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Husni Thamrin RT. 24/RW.04 Kelurahan Sukabangun Kecamatan Sukarami Kota Palembang diterbitkan pada.....**1961, dan baru ada gugatan tahun 2013 atau 52 tahun** telah dikuasai pemegang haknya dimana terakhir dikuasai oleh Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No.275/28/Sukarami/99, tanggal 27 Oktober 1999, yang dibuat di hadapan Tergugat II dan telah pula dibalik nama Tergugat I oleh Tergugat III, maka fakta ini membuktikan **keabsahan** secara hukum SHM No.22/Kampung Talang Kelapa, Surat Ukur No.26 Tahun 1961.

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 3, karena tidak benar asal usul tanah milik dari Almarhum Brigjen Pol H. Abdullah Kadir sebagaimana yang telah didalilkan oleh Penggugat. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.22/Kampung Talang Kelapa, Surat Ukur No.26 Tahun 1961 (Peta Situasi Sukabangun I) sebelum beralih kepada Tergugat I dari HANDOKO WIBOWO, telah beberapa kali beralih pemegang haknya, yaitu TJOA PEK NIO, pada tahun 1992 dipegang oleh 3 (tiga) orang ahliwaris TJOA PEK NIO yaitu : TAN TEK DJOE, TAN ENG NIO, dan GREGORIUS HARRY BUDIMAN TANZIL, pada tahun 1992 beralih kepada 2 (dua) orang yaitu : GREGORIUS HARRY BUDIMAN TANZIL dan JULY TADJUDIN, pada tahun 1995 beralih kepada ANWAR SJARIFUDIN, pada tahun 1996 HANDOKO WIBOWO, di mana sejak adanya pemekaran kota Palembang semua pendaftaran peralihan hak dilimpahkan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Banyu Asin kepada Kantor Pertanahan Kotamadya/Kota Palembang.
6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 4, karena Tergugat I yang lebih dahulu menguasai secara fisik tanah yang diklaim tanpa dasar hukum oleh Penggugat di mana sejak bulan Oktober 1999 dan selanjutnya telah pula dipagari beton permanen sejak 2010, apabila dihitung maka penguasaan fisik oleh Tergugat terhadap tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No.22/Kampung Talang Kelapa, Surat Ukur No.26 Tahun 1961 (Peta Situasi Sukabangun I) telah berjalan 14 tahun tanpa ada suatu putusan

Halaman 11 dari 33 halaman Put.88/Pdt/2014/PT.Plg



berkekuatan hukum tetap yang menyatakan kedudukan Tergugat I sebagai pemegang hak atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.22/Kampung Talang Kelapa, Surat Ukur No.26 Tahun 1961 (Peta Situasi Sukabangun I), sedangkan Penggugat mendalilkan telah melakukan pengikatan jual beli dari Hambali pada tanggal 10 Desember 2009 dengan objek sebidang tanah SHM dan mengklaim tanpa dasar hukum tanah yang telah dikuasai oleh Tergugat I namun tidak menggugat Hambali selaku pihak yang telah merugikan Penggugat merupakan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan hukum, sebagaimana ketentuan **Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**, yang berbunyi :

“(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 5, poin 6 dan poin 7, karena Handoko Wibowo selaku pihak Penjual mempunyai alamat jelas dan terang pada saat melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I terhadap sebidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No.22/Kampung Talang Kelapa, Surat Ukur No.26 Tahun 1961 (Peta Situasi Sukabangun I) maka secara hukum Penggugat yang sudah mengklaim Tanah yang dikuasai oleh Tergugat I sejak 1999 sebagai tanah yang dibelinya dari Hambali sepatutnya pula Handoko Wibowo selaku salah satu Tergugat, sebagaimana dinyatakan oleh Mahkamah Agung dalam putusannya **Nomor 1078 K/Sip/1972, tanggal 11 November 1975**, berbunyi :

“Tergugat II pembanding mendalihkan bahwa tanah sengketa telah dijual kepadanya oleh Paultje Pinontoan dan ia minta agar Sartje dan Paultje Pinontoan juga dipanggil dalam perkara ini :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat – terbanding dan Sartje Pinontoan berhak penuh atas warisan yang belum dibagi itu;

bahwa berdasarkan kekurangan formil ini gugatan Penggugat-terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 8, Karena tidak benar Tergugat I menguasai sebidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No.22/Kampung Talang Kelapa, Surat Ukur No.26 Tahun 1961 yang dikuasai oleh Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No.275/28/Sukarami/99, tanggal 27 Oktober 1999, yang dibuat di hadapan Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah diangkat oleh Pemerintah, sebaliknya Penggugatlah yang secara sepihak mengklaim yang dikuasai oleh Tergugat I secara sah hanya berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 18 tanggal 10 Desember 2009 antara Penggugat dengan Hambali.

9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 9,

dan 10, karena proses pengalihan Sertifikat Hak Milik No.22/Kampung Talang Kelapa, Surat Ukur No.26 Tahun 1961 yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III adalah tidak bertentangan dengan ketentuan hukum maka tidak beralasan hukum pula Sertifikat Hak Milik No.22/Kampung Talang Kelapa, Surat Ukur No.26 Tahun 1961 dan Akta Jual Beli No.275/28/Sukarami/99, tanggal 27 Oktober 1999 dinyatakan cacat hukum, tidak syah dan tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya. Di samping itu tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang merugikan kepentingan Penggugat yang mendalilkan memiliki Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 18 tanggal 10 Desember 2009 yang objeknya SHM No.558, tanggal 17 Nopember 2009, Surat Ukur Nomor 167/Sukabangun/2009, tanggal 29 Oktober 2009 atas nama Hambali, karena sejatinya yang merugikan Penggugat adalah Hambali dan sepatutnya Hambali yang digugat Penggugat secara Perdata ke Pengadilan Negeri.

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 11, karena tidak ada hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat karena tanah

Halaman 13 dari 33 halaman Put.88/Pdt/2014/PT.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)



yang dikuasai oleh Tergugat I adalah sah karena baik penguasaan fisik maupun yuridis telah berlangsung lebih dari 52 tahun, sedangkan SHM No.558, yang diterbitkan pada tanggal 17 Nopember 2009, Surat Ukur Nomor 167/Sukabangun/2009, tanggal 29 Oktober 2009.

11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 13, 14, 15, dan 16 karena tidak benar Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga tuntutan Penggugat mengenai sita jaminan, uang paksa, dan putusan serta merta sangatlah tidak beralasan hukum. Hal dikarenakan Tergugat I memperoleh tanah dengan tanda bukti hak yaitu Sertifikat Hak Milik No.22/Kampung Talang Kelapa, Surat Ukur No.26 Tahun 1961, atas nama pemegang hak yang terakhir yaitu HANDOKO WIBOWO, berdasarkan Akta Jual Beli No.275/28/Sukarami/99, tanggal 27 Oktober 1999, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Muhammad Zaini, SH, sedangkan Penggugat mendalilkan tanah berdasarkan pengikatan jual beli dan Kuasa Nomor : 18 tanggal 10 Desember 2009.

Berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan oleh Tergugat I, maka selanjutnya Para Tergugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Palembang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini kiranya berkenan memutus perkara ini dengan amarnya menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat.

Menimbang bahwa tergugat II juga telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil – dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
- 2 Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dari poin 1 sampai poin 16 Tergugat II dalam hal ini adalah selaku Nitaris dan Pejabat Pembuat Akte Tanah yang ditunjuk oleh Negara berdasarkan Undang – Undang yang mempunyai hak untuk memproses secara administrative surat atau dokumen yang dikeluarkan oleh orang badan dan pemerintah berdasarkan fakta surat dan Dokumen yang telah diferifikasi dan di keluarkan oleh orang badan atau pemerintah yang sah, dimana



salah satunya adalah menerbitkan Akte atas perintah kedua belah pihak berdasarkan surat – surat yang ada dan telah disahkan oleh pemerintah setempat, dan notaries tidak sebagai yang berwenang menilai, menentukan status hak dan kepemilikan tanah seseorang.

- 3 Bahwa dalam hal gugatan Penggugat, tergugat telah melaksanakan Tugas selaku Notaris dan pejabat Pembuat Akte tanah terhadap orang, badan dan masyarakat yang memerlukan jasa Notaris sesuai tugas dan fungsinya sesuai undang – Undang dan telah tepat dan benar, sehingga gugatan Penggugat yang menempatkan Klien kami selaku Tergugat II adalah tidak tepat dan harus ditolak oleh Pengadilan.
- 4 Sehingga terhadap Gugatan Penggugat, tergugat II menyerahkan sepenuhnya hal ini pada Keputusan Pengadilan.

Menimbang, bahwa Tergugat III juga telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- 1 Bahwa **Tergugat III** menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali yang telah diakui secara tegas dan bulat ;
2. Bahwa gugatan Penggugat masuk kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara. Karena yang menjadi objek gugatan penggugat pada petitum angka 5 adalah SHM No. 22/Kampung Talang Kelapa tanggal 9-6-1967, Surat Ukur No. 26 tanggal 11 Februari 1961 luas tanah 5.160 M2 An. Yudi Gunawan Oetih, sehingga seharusnya gugatan diajukan Peradilan Tata Usaha Negara bukan pada Peradilan Umum Perdata.
3. Bahwa gugatan Penggugat **Kabur (Obscuur Libes)**, karena Penggugat tidak menjelaskan dari mana diketahui adanya tumpang tindih SHM No. 558/Kel. Sukabangun tanggal 17 November 2009 Surat Ukur No. 167/Sukabangun/2009 tanggal 29-10-2009 luas 4.500 M2 An. Hambali dengan SHM No. No. 22/ Kampung Talang Kelapa tanggal 9-6-1967, Surat Ukur No. 26 tanggal 11 Februari 1961 luas tanah 5.160 M2 An. Yudi Gunawan Oetih. Semestinya untuk mengetahui bidang tanah tumpang tindih Penggugat harus terlebih dahulu mengajukan permohonan pengembalian batas ke BPN. Sehingga gugatan

Halaman 15 dari 33 halaman Put.88/Pdt/2014/PT.Plg



Penggugat menjadi kabur karena apakah benar kedua SHM tersebut tumpang tindih atau tidak . Untuk itu kiranya Majelis Hakim menolak atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Bahwa **Tergugat III** mohon hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi di masukkan sebagai bagian dari pokok perkara ;
 - 2 Bahwa **Tergugat III** menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan Penggugat kecuali yang telah diakui secara tegas dan bulat ;
 3. Bahwa berdasarkan pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi : “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.
- Berdasarkan ketentuan pasal tersebut diatas maka Penggugat tidak dapat lagi menuntut haknya setelah lewat waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat, dimana SHM No. 22/Kampung Talang Kelapa tanggal 9-6-1967, Surat Ukur No. 26 tanggal 11 Februari 1961 luas tanah 5.160 M2 An. Yudi Gunawan Oetih terbit tahun 1967 sedangkan gugatan diajukan pada tahun 2013, sehingga gugatan Penggugat sudah lewat waktu (*Verjaring*).
4. Bahwa gugatan yang diajukan **Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**, semestinya Penggugat turut menggugat Kantor Pertanahan Kabupaten Musi Banyuasin, dimana SHM No. 22/Kampung Talang Kelapa tanggal 25 9-6-1967, Surat Ukur No. 26 tanggal 11 Februari 1961 luas tanah 5.160 M2 An. Yudi Gunawan Oetih diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Musi Banyuasin. Untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya tidaknya gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sesuai dengan ketentuan.

Menimbang bahwa telah terjadi jawab menjawab masing masing dengan replik Penggugat tertanggal 5 Februari 2014 dan duplik Tergugat I tertanggal 5 Februari 2014. Duplik Tergugat II tertanggal 5 Februari 2014 dan duplik Tergugat III tertanggal 19 Februari 2014;

Mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 156/PDT.G/2013/PN.Plg. , tanggal 19 Juni 2014 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat-Tergugat untuk seluruhnya.

Dalam pokok perkara:

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- 2 Menghukum Penggugat membayar ongkos perkara yang hingga kini dihitung sebesar Rp1.801.000.- (satu juta delapan ratus satu ribu rupiah).-

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding No. 156/PDT.G/2013/PN.Plg. yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang, pada hari Selasa tanggal 24 Juni 2014, Kuasa Penggugat/Pembanding (Achmad Qubro, SH) telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Palembang No.156/PDT.G/2013/PN.Plg. tanggal 19 Juni 2014;

Menimbang, bahwa berdasarkan relaas pemberitahuan pernyataan banding No.156/PDT.G/2013/PN.Plg. yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Palembang , pengajuan permohonan banding oleh Kuasa Penggugat/Pembanding tersebut diatas telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Tergugat I/

Halaman 17 dari 33 halaman Put.88/Pdt/2014/PT.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding I (Yudi Gunawan Uetih) pada hari Selasa, tanggal 8 Juli 2014, kepada Kuasa Tergugat II/Terbanding II (H. Adi Gunawansyah, SH) pada hari Jum'at tanggal 27 Juni 2014 dan kepada Tergugat III/Terbanding III (Elis staf Tata Usaha Kantor Pertanahan Kota Palembang) pada hari Jum'at tanggal 27 Juni 2014 ;

Menimbang, bahwa untuk melengkapi permohonan bandingnya, Kuasa Penggugat/Pembanding (Achmad Qubro, SH) telah mengajukan memori banding yang telah diterima di- Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada hari Selasa tanggal 22 Juli 2014, yang mana memori banding tersebut pada hari Selasa tanggal 22 Juli 2014 telah diberitahukan/diserahkan secara sah dan seksama kepada Kuasa Tergugat/Terbanding I (H. Heru P. Malano, S.H, M.BA.,M.M.,M.H.) sebagaimana tersebut dalam Risalah Pemberitahuan Penyerahan memori banding Nomor 156/PDT.G/2013/PN.Plg. yang dibuat/ditanda-tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Palembang, kepada Kuasa Tergugat II/Terbanding II (B. Budi, SH) pada hari Senin tanggal 11 Agustus 2014 dan kepada Tergugat III/Terbanding III pada hari Rabu tanggal 23 Juli 2014 ;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut selanjutnya Kuasa Tergugat I/Terbanding I (ZulKafli, SH) telah mengajukan kontra memori banding , yang telah diterima di-Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada hari Selasa tanggal 12 Agustus 2014, yang mana kontra memori banding tersebut telah diberitahukan / diserahkan secara sah dan seksama kepada Kuasa Penggugat/Pembanding (Achmad Qubro, SH), kepada Kuasa Tergugat II/Terbanding II (B. Budi P.,SH) dan kepada Tergugat III/Terbanding III, sebagai mana tersebut dalam risalah Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 156/PDT.G/2013/PN.Plg. yang dibuat/ditandatangani oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Palembang,masing pada hari Kamis tanggal 14 Agustus 2014 dan pada hari Jum'at tanggal 15 Agustus 2014;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut selanjutnya Kuasa Tergugat II/Terbanding II (Bambang Budi Priyanti, SH) telah mengajukan kontra memori banding, yang telah diterima di-Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada hari Selasa tanggal 26 Agustus 2014, yang mana kontra memori banding tersebut telah diberitahukan /diserahkan secara sah dan seksama kepada Kuasa Penggugat/Pembanding (Achmad Qubro, SH.), kepada Kuasa Tergugat I/Terbanding I (Zulkafli,SH) dan kepada Tergugat III/Terbanding III, sebagai mana tersebut dalam risalah Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 156/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PDT.G/2013/PN.Plg. yang dibuat/ditandatangani oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Palembang, masing pada hari Senin tanggal 1 September 2014 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Nomor 156/PDT.G/2013/PN.Plg. pihak Kuasa Penggugat/ Pembanding (Achmad Qubro, SH.) pada hari Rabu tanggal 16 Juli 2014 maupun Kuasa Tergugat I/ Terbanding I (Heru P.M, SH.) pada hari Rabu tanggal 16 Juli 2014 dan Tergugat III/ Terbanding III pada hari Rabu tanggal 23 Juli 2014 masing-masing telah diberikan kesempatan untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa di dalam Akte Permohonan Banding No. 156/Pdt.G/2013/PN.Plg yang ditandatangani oleh Kuasa Penggugat/Pembanding dimana dalam surat kuasa khusus untuk mengajukan banding atas putusan tanggal 19 Juni 2014 dalam perkara Nomor 156/Pdt.G/2013/PN.PLG tertulis tanggal 22 Juni 2013 dan telah didaftarkan di-Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang No.335/SK 2014/PN.PLG tanggal 24 Juni 2014, sehingga Surat Kuasa Khusus untuk mengajukan banding tersebut dibuat seolah-olah sebelum Putusan Pengadilan Negeri, oleh karena itu Pengadilan Tinggi Palembang berpendapat bahwa didalam Surat Kuasa Khusus tersebut ada kekeliruan pengetikan tahunnya yang seharusnya 2014 ter tulis 2013, untuk itu surat kuasa khusus tersebut harus dianggap tanggal 22 Juni 2014 apalagi didalam Surat Kuasa Khusus yang dipakai untuk beracara di Pengadilan Negeri Palembang tanggal 10 September 2013 sebenarnya bisa dipakai beracara baik di Pengadilan Negeri maupun untuk beracara di Pengadilan Tinggi Palembang sehingga sebenarnya tidak diperlukan lagi surat Kuasa Khusus yang baru untuk mengajukan banding, oleh karena itu surat Kuasa Khusus yang keliru penulisan tahunnya tersebut dapat dibenarkan untuk dipakai beracara di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka permohonan banding tanggal 24 Juni 2014 No. 156/Pdt.G/2013/PN.Plg yang ditandatangani Kuasa Penggugat yang keliru tahunnya (Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Juni 2013) maka Pengadilan Tinggi Palembang tidak melarang dipakai beracara dalam perkara ini ;

Halaman 19 dari 33 halaman Put.88/Pdt/2014/PT.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 199 ayat 1 RBg tenggang waktu untuk mengajukan upaya hukum banding adalah 14 hari setelah putusan dijatuhkan atau setelah pemberitahuan putusan;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 156/PDT.G/2013/PN.Plg. diucapkan pada tanggal 19 Juni 2014 dengan di hadir oleh Kuasa Penggugat/Pembanding dan Kuasa Tergugat I/Terbanding I, Kuasa Tergugat III/Terbanding III sedang Kuasa Tergugat II/Terbanding II tidak hadir Selanjutnya pada tanggal 24 Juni 2014 Kuasa Penggugat/ Pembanding mengajukan banding, berarti banding tersebut di ajukan sebelum masa tenggang waktu 14 hari setelah putusan diucapkan, sehingga sesuai dengan tenggang waktu yang di tentukan pasal 199 ayat 1 RBg dapat dibenarkan ;

Menimbang, bahwa karena permohonan banding dari Kuasa Penggugat/ Pembanding, diajukan dalam tenggang waktu maupun tata-cara dan syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat/Pembanding dalam memori bandingnya yang pada pokoknya mohon agar Pengadilan Tinggi membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 156/PDT.G/2013/PN.Plg. tanggal 19 Juni 2014 , dengan alasan keberatan sebagai berikut :

- 1 Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama, dalam suatu putusannya banyak TERDAPAT SUATU KEKHILAFAN HAKIM atau TERDAPAT SUATU KEKELIRUAN YANG NYATA DALAM MENERAPKAN HUKUM :

Pertama

Bahwa Majelis Hakim Tingkat pertama tidak mempertimbangkan perbedaan luas tanah antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbanding, dimana luas tanah antara Penggugat dengan Tergugat berbeda, Pengggugat berdasarkan SHM No 558 tanggal 17 Nopember 2009 dan Surat Ukur No 167/Sukabangun/2009 tanggal 29 Oktober 2009 luas tanahnya adalah 4500 M2 sedangkan Tergugat SHM No 22/Kampung Talang Kelapa Surat Ukur No 26 Tahun 1961 luasnya 5160 M2 antara kedua sertifikat ini ada perbedaan mendasar dilapangan.

Kedua

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)



Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama juga tidak mempertimbangkan bahwa objek tanah yang terdapat didalam didalam sertifikat SHM 22/Kampung Talang Kelapa Surat Ukur No 26 Tahun 1961 luasnya 5160 M2 milik Tergugat salah objek, tanah tergugat tersebut terletak dimana ? Apakah dikampung Talang Kelapa berdasarkan SHM No 22. Berdasarkan PP No. 23 Tahun 1988 kampung Talang Kelapa ada 2 yaitu satu kampung Talang kelapa termasuk kedalam Kecamatan Talang kelapa Kabupaten Daerah Tingkat II Musi Bayuasin yang kedua Kelurahan Talang Kelapa termasuk kedalam Kecamatan Alang-alang Lebar Kota Palembang karena didalam PP No.23 Tahun 1988 telah menyebut secara terperinci pembagian batas wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang diubah dan diperluas dengan memasukkan sebagian wilayah dari Kabupaten Daerah Tingkat II Musi Bayuasin yaitu dalam Bab II perubahan batas wilayah, Pasal 2 huruf a dan Pasal 3 (1) berbunyi sebagai berikut :

Pasal 2 huruf a sebagian dari kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Daerah Tingkat II Musi Bayuasin terdiri dari : 1. Desa Talang Betutu, 2. Desa Sukamulya, 3. Desa Alang-alang Lebar, 4. Desa Srijaya, 5. Desa Sukarami, 6. Desa Sukajaya, 7. Desa Sukamaju, 8. Desa Sako, 9 Desa Srimulya, desa-desa ini yang masuk kedalam wilayah kota Palembang setelah lahirnya PP No. 23 Tahun 1988, kemudian desa-desa ini diatur kedalam Peraturan Daerah Kota Palembang No. 20 tahun 2007 Tentang Pembentukan Kecamatan Alang-Alang Lebar dan Kecamatan Sematang Borang. Dan dalam Bab II Maksud dan Tujuan pasal 5 (2) dan Pasal 6 (2) menyebutkan dengan jelas pembagian wilayah sebagai berikut :

Pasal 5 (2) : Kecamatan Alang-Alang Lebar terdiri dari : a. Kelurahan Alang-Alang Lebar, b. **Kelurahan Talang Kelapa**, c. Kelurahan Karya Baru, d. Kelurahan Srijaya.

Pasal 6 (2) : Kecamatan Sukarami terdiri dari : a. Kelurahan Sukarami, b. **Kelurahan Sukabangun**, c. Kelurahan Sukajaya, d. Kelurahan Kebun Bunga, e. Kelurahan Talang Betutu, f. Kelurahan Talang Jambe, g. Kelurahan Sukodadi.

Pasal 3 (1) Wilayah Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Daerah Tingkat II Musi Bayuasin adalah wilayah Kecamatan Talang Kelapa setelah dikurangi desa-desa sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 Huruf a menjadi 15 Desa yang terdiri

Halaman 21 dari 33 halaman Put.88/Pdt/2014/PT.Plg



dari : 1. Desa Sukajadi, 2. Desa Sukamoro, 3. Desa Air Batu, 4. Desa Sungai Rengit, 5. Desa Pangkalan Benteng, 6. Desa Kenten, 7. Desa Gasing, 8. Desa Sebalik, 9. Desa Sri menanti, 10. Desa Tanjung Lago, 11. Desa Kuala Putian, 12. Desa Sukatani, 13. Desa Sukadamai, 14. Desa Banyu Urip, 15. Desa Bangun Sari.

2. Bahwa jelas dan terang dan sama-sama mengakui bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak sedikitpun mempertimbangkan alat bukti dan saksi-saksi Penggugat/Pembanding yang diajukan dalam fakta persidangan sebagai berikut :

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama kurang teliti dalam mempertimbangkan dasar kepemilikan Tergugat I , bahwa asal hak tanah Tergugat I berasal dari keputusan Kepala Inspeksi Agraria Sumatera Selatan tahun 1965 yang diberikan kepada pemegang hak Tjoa Pek Nio, yang tidak dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah tentang status kewarganegaraan Tjoa Pek Nio apakah yang bersangkutan warga negara Indonesia atau asing ini tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim.

Demikianlah keberatan-keberatan Pembanding dan dengan kerendahan hati kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang yang memeriksa dan memutus perkara ini dapat memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan Banding yang diajukan Pembanding tersebut diatas.
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Klas I A Palembang No.156/Pdt.G/2013/PN.PLG, tanggal 19 Juni 2014, dengan **mengadili sendiri** :
 - Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
 - Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini.
 - Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV merupakan perbuatan melawan hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik sah dari bidang tanah seluas 4500m² yang dahulunya terletak desa Sukarami, Kecamatan Talang Kelapa Marga Gasing Kabupaten Musi Bayuasin (Muba), sekarang beralamat Jalan Husni Thamrin RT 24/RW 04 Kelurahan Sukabangun, Kecamatan Sukarami Kota Palembang berdasarkan Akte Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 18 tanggal 10 Desember 2009 dan sertifikat Hak Milik No. 558, tanggal 17 Nopember 2009 dan Surat Ukur Nomor : 167/Sukabangun/2009, tanggal 29 Oktober 2009.
- Menyatakan bahwa tanah hak milik Tergugat II berdasarkan sertifikat hak milik No 22/Kampung Talang Kelapa, Surat ukur No. 26 tahun 1961 yang luas tanahnya 5160 M2 atas nama Tergugat II bukan terletak diatas tanah hak milik Penggugat yang sudah ber sertifikat Hak Milik No. 558, tanggal 17 Nopember 2009 dan Surat Ukur Nomor : 167/Sukabangun/2009, tanggal 29 Oktober 2009.
- Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Klas I A Palembang terhadap tanah sengketa yang terletak dijalan Husni Thamrin RT 24/RW 04 Kelurahan Sukabangun, Kecamatan Sukarami Kota Palembang .
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk mengembalikan tanah sengketa milik Penggugat kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan sempurna serta tanpa beban apapun 14 (empat hari) hari setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan dapat dijalankan dengan baik dan sempurna serta tanpa beban apapun.
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar uang paksa (dwang soom) sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari kepada Penggugat, manakala Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV lalai menjalankan putusan dalam perkara

Halaman 23 dari 33 halaman Put.88/Pdt/2014/PT.Plg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan telah dapat dijalankan dengan baik.

- Menyatakan hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, kasasi, dan upaya hukum lainnya.
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau, jika Majelis Pengadilan Tinggi Palembang yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I/Terbanding I telah mengajukan Kontra Memori Banding yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang tertanggal 12 Agustus 2014 yang pada pokoknya Kontra Memori Banding ini untuk menanggapi Memori Banding tertanggal 22 Juli 2014 sebagai berikut :

Adapun alasan-alasan hukum dalam Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding adalah sebagai berikut :

- 1 Bahwa keberatan Pembanding pada poin 1 Pertama dan Kedua yang pada intinya menyatakan banyak terdapat suatu kekhilafan Hakim atau terdapat suatu kekeliruan yang nyata dalam menerapkan hukum, antara lain :
 - Majelis Hakim tingkat pertama tidak mempertimbangkan luas tanah SHM No.558/SU No.167/Sukabangun/2009 tanggal 29 Oktober 2009 atas nama **Hambali** dengan SHM No.22/SU No.26 Tahun 1961 atas nama Terbanding.
 - Majelis Hakim tingkat pertama tidak mempertimbangkan letak objek SHM No.22/SU No.26 Tahun 1961 atas nama Terbanding.
 - Majelis Hakim tingkat pertama tidak mempertimbangkan bahwa objek tanah yang terdapat di dalam SHM 22/Kampung Talang Kelapa Tahun 1991 milik Terbanding salah objek dengan dasar ketentuan yang termuat **PP No.23 Tahun 1988** dan **Perda No.20 Tahun 2007**.

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

Keberatan Pembanding pada poin 1 Pertama dan Kedua tidak memiliki dasar hukum dan sudah sepatutnya untuk dikesampingkan, karena berdasarkan fakta sebagai berikut :

- 1 Bahwa Terbanding telah menguasai **tanah seluas 5160 M2 (Lima ribu seratus enam puluh meter persegi)** dengan alas hak berupa **Sertifikat Hak Milik No.22/Kampung Talang Kelapa, Surat Ukur No.26 Tahun 1961**, dengan cara membeli dari pemegang hak yang terakhir yaitu **Handoko Wibowo** berdasarkan **Akta Jual Beli No.275/28/Sukarami/99, tanggal 27 Oktober 1999** yang dibuat dihadapan **Notaris/PPAT Muhammad Zaini, SH**, selain itu sebelum dipegang hak tanah Sertifikat Hak Milik No.22/Kampung Talang Kelapa yang diterbitkan tanggal **9 Juni 1967** oleh **Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah di Palembang, Surat Ukur No.26 Tahun 1961** oleh **Handoko Wibowo** pada tahun 1996 ternyata pemegang haknya telah beralih sebagai berikut : **Anwar sjarifudin (tahun 1995), Gregorius Harry Budiman Tanzil dan July Tadjudin (tahun 1992), Tan Tek Djoe oleh beserta Tan Eng Nio dan Gregorius Harry Budiman Tanzil (tahun 1992), dan selaku pemegang hak pertama kali adalah Tjoa Pek Nio (sejak SHM diterbit tahun 1961 hingga tahun 1992)** sebagaimana termuat dalam **bukti t T.1.1** yang diajukan oleh Terbanding pada tanggal **04 Maret 2a sumpah pada tanggal 13 Mei 2014**.
- 2 Bahwa Pembanding mengakui secara tegas pada **10 Desember 2009** telah sepakat dengan Hambali (selaku penjual/pemegang hak SMH No. 558/Kel.Sukabangun) membuat **Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa**

Halaman 25 dari 33 halaman Put.88/Pdt/2014/PT.Plg



No.18 tertanggal 10 Desember 2009 terhadap sebidang tanah dengan luas **4500 M2 (Empat ribu lima ratus meter persegi)** yang terletak Propinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Sukarami, Kelurahan Sukabangun dengan **Sertifikat Hak Milik No. 558/Kel.Sukabangun** dengan **Surat Ukur Nomor : 167/Sukabangun/2009** sebagaimana termuat dalam **bukti Surat Pembanding yang diberi tanda P.2** yang diajukan oleh Penggugat pada tanggal **19 Februari 2013**, sedangkan Hambali (selaku penjual/pemegang hak SMH No. 558/Kel.Sukabangun) yang telah dinyatakan sebagai **Tersangka melanggar Pasal 363 KUHP dalam Laporan Polisi Nomor: LP/B-/2009/Skm, tanggal 07 September 2009** sebagaimana **Bukti T.1.2** yang diajukan oleh Terbanding, selain itu HAMBALI telah masuk dalam **Daftar Pencarian Orang** No.Pol : DPO/53/V/2010/Reskrim yang dikeluarkan oleh Polsek Sukarami Palembang sejak tanggal **11 Mei 2010**.

- 3 Bahwa berdasarkan **bukti Surat yang diajukan oleh Pembanding yang diberi tanda P.1** terbukti Serifikat Hak Milik No.558/Kel.Sukabangun, Surat Ukur No.167/Sukabangun/2009 atas sebidang tanah sebidang tanah dengan luas 4500 M2 (Empat ribu lima ratus meter persegi) yang terletak Propinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Sukarami, Kelurahan Sukabangun atas nama Hambali **ternyata baru diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang** pada tanggal **17 November 2009**.
- 4 Bahwa **saksi I** yang diajukan oleh Pembanding bernama **Asikin** ternyata diketahui oleh Majelis Hakim



telah beberapa kali menjadi saksi dalam perkara perdata mengenai sengketa tanah di Pengadilan Negeri Palembang dan keterangan yang diberikan saksi Penggugat hanyalah mengenai tanah milik orang tua saksi yang bernama Abdullah Kadir yang telah dibagikan kepada teman-temannya salah satunya orang tua **saksi II** Penggugat bernama **Zulkifli Maras**, namun keterangan-keterangan yang diberikan baik Saksi I maupun Saksi II yang diajukan oleh Pembanding **tidaklah didukung** oleh alat bukti surat sah sesuai ketentuan hukum yang berlaku, oleh karena secara hukum **keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat tidak patut dipertimbangkan sebagai alat bukti keterangan saksi** sebagaimana ketentuan **Pasal 139-152, 168-172 HIR (Pasal 165-179 Rbg), 1895 dan 1902-1912 BW).**

- 5 Bahwa berdasarkan 2 (dua) alat bukti surat yang diajukan oleh **Kantor Pertanahan Kota Palembang**, dahulu selaku **Tergugat III** yaitu **Buku Tanah Hak Milik No.558/Kel. Sukabangaun diterbitkan tanggal 17 November 2009 atas nama pemegang hak Hambali** sebagaimana bukti surat T.V.1 sedangkan **Buku Tanah Hak Milik No.22/Kampung Talang Kelapa diterbitkan tanggal 9 Juni 1967 atas nama Yudi Gunawan Oetih** sebagaimana **Daftar Bukti Tergugat III Perkara No.156/Pdt.G/2013/PN.PLG** yang diajukan Tergugat III pada tanggal **19 Maret 2014**. Fakta ini membuktikan bahwa **Sertifikat Hak Milik No.22/Kampung Talang Kelapa yang pemegang haknya Yudi Gunawan Oetih (Tergugat I)** sejak diterbitkan telah berjalan lebih kurang **47**

Halaman 27 dari 33 halaman Put.88/Pdt/2014/PT.Plg



tahun yang lalu, sedangkan **Sertifikat Hak Milik No.558/Kel. Sukabangun atas nama pemegang hak Hambali** yang telah didalilkan oleh Pembanding seakan-akan terletak terletak pada bidang tanah Terbanding dengan alas hak **Sertifikat Hak Milik No.22/Kampung Talang Kelapa** jika dihitung sejak diterbitkan baru berjalan kurang lebih 5 (lima) tahun.

- 6 Bahwa alasan Pembanding menyatakan tanah dengan **Sertifikat Hak Milik No.22/Kampung Talang Kelapa, Surat Ukur No.26 Tahun 1961**, terakhir tercatat atas nama Terbanding adalah salah objek berdasarkan dengan dasar ketentuan yang termuat **PP No.23 Tahun 1988 dan Perda No.20 Tahun 2007** bertentangan dengan **azas keberlakuan perundang-undangan yang tidak boleh berlaku surut (Asas Legalitas/Non Retroaktif)**. Selanjutnya berdasarkan asas ini maka semua ketentuan yang dinyatakan PP No.23 Tahun 1988 dan Perda No.20 Tahun 2007 Tentang Pembentukan Kecamatan Alang-Alang Lebar Dan Kecamatan Sematang Borang **tidak dapat diberlakukan** terhadap SHM No.22/Kampung Talang Kelapa tanggal pengeluaran 9 Juni 1969, Surat Ukur No.26/1961 yang dipegang dan dikuasai oleh Tergugat I secara sah menurut hukum yang berlaku, **kecuali dinyatakan lain berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap**, oleh karenanya secara hukum alasan Pembanding tersebut patutlah dikesampingkan dan tidak menjadi pertimbangan hukum dalam tingkat banding.
- 2 Bahwa keberatan Pembanding pada poin 2 yang pada intinya menyatakan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak sedikit mempertimbangkan alat bukti dan saksi-saksi Penggugat/Pembanding merupakan keberatan yang tidak



memiliki dasar hukum dan patut dikesampingkan. Adapun dasar hukum dikesampingkannya keberatan Pembanding mengenai status kewarganegaraan Tjoa Pek Nio, karena Majelis Hakim tingkat Pertama telah mempertimbangkan seluruh alat bukti maupun saksi-saksi yang diajukan baik oleh Pembanding maupun Terbanding dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana termuat dalam Putusan Perkara Perdata Nomor : 156/Pdt.G/2013/PN.Plg tertanggal 19 Juni 2014, tidak dipertimbangkannya status kewarganegaraan Tjoa Pek Nio karena hal tersebut menyangkut masalah administrasi yang telah selesai dilakukan oleh Kepala Inspeksi Agraria Sumatera Selatan dan hal inipun tidak pernah dikemukakan oleh Pembanding pada sidang pemeriksaan Perkara Perdata Nomor : 156/Pdt.G/2013/PN.Plg.

Berdasarkan alasan-alasan Kontra Memori Banding yang telah dikemukakan oleh Terbanding, maka Terbanding mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini kiranya berkenan untuk memeriksa dan selanjutnya memutuskan perkara ini dengan amar putusan menguatkan putusan yang telah diputus Majelis Hakim pada tingkat Pertama.

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II/Terbanding II juga telah mengajukan Kontra memori banding tertanggal 18 Agustus 2014 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1 Bahwa Terbanding dapat menerima seluruh pertimbangan hokum putusan a Quo karena putusannya sudah tepat dan benar ;
- 2 Bahwa apa yang didalilkan pembanding dalam memori bandingnya, terbanding menyerahkan sepenuhnya kepada Pengadilan Tinggi;
- 3 Bahwa Terbanding sebagai Tergugat II dalam gugatan ini keliru karena Tergugat II adalah selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akte Tanah berhak memroses secara administrasi kelengkapan peralihan hak atas tanah tersebut ;
- 4 Bahwa Terbanding telah melakukan tugas selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akte Tanah yang memang sebagai tugasnya sehingga menempatkan Terbanding selaku tergugat II tidak tepat dan keliru;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 156/PDT.G/2013/PN.Plg tanggal 19 Juni 2014, maupun membaca dan

Halaman 29 dari 33 halaman Put.88/Pdt/2014/PT.Plg



memperhatikan memori banding dari Penggugat/Pembanding dan juga membaca dan memperhatikan kontra memori banding dari Tergugat I/Terbanding I dan Kontra memori banding dari Tergugat II/Terbanding II, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam menilai fakta dipersidangan maupun dalam penerapan hukumnya, khususnya mengenai ditolaknya eksepsi Tergugat I/Terbanding I, sehingga karena itu maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan memberikan pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa maksud eksepsi Tergugat I/Terbanding I adalah sebagai mana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa tergugat I/Terbanding I dalam eksepsinya yang dituangkan dalam jawabannya tertanggal 15 Januari 2013 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat secara hukum harus dinyatakan *disqualificatoire*, karena status kepemilikan Penggugat terhadap tanah yang didalilkannya diperoleh dari Penggugat belumlah sempurna, di mana alas hak Penggugat hanyalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 18 tanggal 10 Desember 2009. Ketentuan yang berlaku dalam hukum perdata menyatakan bahwa kepemilikan terhadap barang tidak bergerak *in casu* tanah haruslah berdasarkan perjanjian jual beli dan kemudian dilakukan proses balik nama orang yang mendapatkan hak pada sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sebagaimana ketentuan **Pasal 37 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**, yang sebagai berikut :

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan..... dan seterusnya

Bahwa eksepsi Tergugat I/Terbanding I tersebut diatas Pengadilan Tinggi Palembang dapat membenarkannya dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa Pengikatan Jual beli atas tanah yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.18 tanggal 10 Desember 2009 belum secara otomatis hak milik atas tanah sudah beralih kepada pembeli yang dalam hal ini Penggugat/Pembanding ;
- Bahwa atas pengikatan jual beli dan kuasa tersebut diatas maka pihak Penjual dan Pihak pembeli berkewajiban melakukan tindakan-tindakan yang dituangkan dalam pasal-pasal dalam akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tersebut;
- Bahwa setelah pihak Penjual dan Pembeli sebagai mana dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tersebut melaksanakan kewajiban dalam perjanjian tersebut, kemudian baru ditindak lanjuti pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dan setelah dibuat Akte Jual Beli yang dibuat PPAT maka Pembeli sudah berhak menyatakan dirinya sebagai pemilik atas tanah yang dibelinya tersebut;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Penggugat/Pembanding dalam hal ini belum dapat menyatakan tanah yang dibelinya adalah miliknya oleh karena itu Pengadilan Tinggi menganggap Penggugat/Pembanding belum waktunya mengajukan gugatan dalam perkara ini yang menyatakan tanah perkara adalah miliknya ;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi dari Tergugat I/Terbanding I telah dikabulkan maka eksepsi selebihnya dan eksepsi dari Tergugat III/Terbanding III tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Dalam Pokok Perkara.

Halaman 31 dari 33 halaman Put.88/Pdt/2014/PT.Plg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat/Pembanding adalah sebagai mana tersebut dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa sebagai mana yang telah dipertimbangkan tersebut diatas dimana eksepsi tergugat I/Terbanding I telah dikabulkan maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa oleh karena gugatan Penggugat/Pembanding dinyatakan belum waktunya mengajukan gugatan ini karena Penggugat/Pembanding belum sah sebagai pemilik atas tanah perkara, maka gugatan Penggugat/Pembanding secara formal tidak memenuhi syarat-syarat dalam mengajukan gugatan ini, oleh karena gugatan tidak memenuhi syarat maka gugatan Pokok Perkara Tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat/Pembanding harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankeijk verklaard*) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan yang terurai diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 156/PDT.G/2013/PN.Plg tanggal 19 Juni 2014 haruslah dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat/Pembanding dipihak yang kalah, maka sudah sewajarnya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat, selain pada pasal 199 s/d 205 Reglemen untuk Tanah Seberang (RBg), juga pada Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palembang No.156/PDT.G/2013/PN.Plg. tanggal 19 Juni 2014 yang dimohonkan banding tersebut, dan

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

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

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I /Terbanding I ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima (*niet ontvankeijk verklaard*) ;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditaksir sebesar Rp.150.000,-- (seratus limapuluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari **Kamis, tanggal 9 Oktober 2014**, dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang dengan susunan **H. Sumantri, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua, **H. Marsup S.H.** dan **Agus Hariyadi, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 15 September 2014, Nomor 88/PEN/PDT/2014/PT.PLG., putusan mana pada hari **Senin tanggal 13 Oktober 2014** telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut diatas, dengan dibantu oleh **Tamba P. Hutabarat, S.H.,M.H.** sebagai Panitera-pengganti pada Pengadilan Tinggi Palembang, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA;

dto

H. Marsup, S.H.

dto

Agus Hariyadi, S.H.,M.H.

HAKIM KETUA;

dto

H. Sumantri, S.H.,M.H.

PANITERA-PENGGANTI;

Halaman 33 dari 33 halaman Put.88/Pdt/2014/PT.Plg



dto

Tamba P. Hutabarat, SH.,MH.,

Biaya Perkara :

- Materai Rp 6.000,00
- Redaksi Putusan Rp 5.000,00
- Biaya Pemberkasan ... Rp139.000,00

J u m l a h Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).