



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 211/Pdt.G/2021/PN Plg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Palembang yang mengadiliperkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Julianto, lahir di Palembang, 31 Desember 1963, agama Islam, Pekerjaan Buruh Harian Lepas, alamat Jalan Prajurit Nazarudin Lr. Cempedak No.151 RT.032 / RW.008 Kelurahan Kalidoni Kecamatan Kalidoni Palembang, dalam perkara ini diwakili oleh Kuasanya Suwito Winoto, S.H., Jonu, S.H., A.Rilo Budiman, S.H., M. Affan arifin, S.H. dan Muhammad Hafiz Al Hakim, S.H., Advokat/Pengacara pada kantor Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Garuda Kencana Indonesia Cabang Palembang, beralamat di jalan Alamsyah Ratu Prawira Negara Komplek Ruko Griya Bangun Indah Blok A No. 02 Rt. 07 Rw. 05 Kel. Karang Jaya (Sebelum Jembatan Musi II) Kec. Gandus Kota Palembang Sumatera Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai.....Penggugat;

Lawan:

Pimpinan PT. Bintang Jaya Terang (Perumahan Al - Farizi 3 Residence), Jalan H. Azhari RT. 46 Kelurahan Kalidoni Kecamatan Kalidoni Kota Palembang, selanjutnya disebut sebagai.....Tergugat;

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 2 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 8 September 2021 dalam Register Nomor 211/Pdt.G/2021/PN Plg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun hal-hal yang menjadi alasan serta dasar gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Hibah atas nama Kgs. Hasan, menerangkan bahwa sebidang tanah yang luasnya $80 \times 50 = 4000\text{m}^2$ (Empat Ribu Meter Persegi) yang dahulunya terletak di Dusun II Desa Srimulya Kecamatan Talang Kelapa Kabupaten Daerah Tingkat II Musi Banyuasin,

Halaman 1 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 211/Pdt.G/2021/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang di Jl. Barokah (Jalan Jepang Sekojo, Kalidoni) Kelurahan Srimulya Kecamatan Sematang Borang Kota Palembang ;

2. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Hak Milik Nomor 37/1963, pada tanggal 15 September 1963 mengetahui Kepala Desa Srimulya H. Patoni, Pasirah Marga Gasing Bpk. Mudjid dan Pembarah Dusun Kenten Bpk. Mohd. Nur, bahwa atas nama Kgs. Hasan telah Menghibahkan kepada anak satu-satunya yang Bernama JULIANTO (Penggugat) untuk mengurus dan merawat tanah serta dapat menjual dan menandatangani surat-menyurat atas tanah tersebut, yang telah diterima oleh Julianto (Penggugat) ;
3. Bahwa Tanah tersebut Sebelumnya masih di kuasai dan di pelihara oleh Penggugat ;
4. Bahwa tanggal 15 September 2019, pihak Tergugat mendatangi Penggugat untuk mengajak kerjasama membangun perumahan di atas tanah milik Penggugat, tanpa ada perjanjian yang tertulis atau sah menurut hukum ;
5. Bahwa pada tanggal 22 September 2019, pihak Tergugat telah menjanjikan kepada Penggugat, apabila diatas tanah tersebut telah dibangun perumahan, maka pihak Penggugat berhak menerima 3 unit rumah dan uang tunai sebesar Rp. 125.000.000 (seratus dua puluh lima juta rupiah) ;
6. Bahwa pada tanggal 30 September 2019, Pihak Tergugat memasang dinding beton bertuliskan nama Perumahan tersebut yakni Al-Farizi 3 *Recidence*;
7. Bahwa setelah beberapa bulan berjalan, perumahan tersebut telah dibangun oleh pihak Tergugat sebanyak 11 unit Rumah dari jumlah total 35 unit perumahan komersil ;
8. Bahwa setelah 1,5 tahun berlalu, pihak Tergugat sampai dengan saat ini tidak ada itikad baik kepada Penggugat untuk menyelesaikan dan menyerahkan unit rumah dan uang tunai yang telah dijanjikan oleh pihak Tergugat ;
9. Bahwa pihak Pengacara Penggugat telah mendatangi dan memberi peringatan kepada Tergugat untuk dapat menyelesaikan persoalan tersebut secara damai ;
10. Bahwa pihak Pengacara Penggugat telah memasang Plang Nama diatas Tanah milik Penggugat yang sedang dalam perkara hukum, untuk dapat menghentikan sementara pembangunan perumahan diatas tanah tersebut ;
11. Bahwa pihak Tergugat telah merusak Plang Nama yang telah dipasang oleh pihak Penggugat;
12. Bahwa Tergugat telah melanggar Pasal 1365 KUHPer yang berbunyi :
"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ;

Halaman 2 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 211/Pdt.G/2021/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa Gugatan ini didasarkan pada alat bukti yang autentik maka sudah sepantasnya Penggugat memohon kepada yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agra, menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoer bij voorraad*) walau ada verzet, banding maupun kasasi.

Berdasarkan uraian dalam Posita gugatan Penggugat diatas, dengan ini Penggugat memohon kepada Yth Ketua Pengadilan Negeri Palembang c/q Majelis Hakim yang Mulia Pengadilan Negeri Palembang yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berkenan untuk menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Menyatakan Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa berdasarkan Surat Keterangan Hibah atas nama Kgs. Hasan, menerangkan bahwa sebidang tanah yang luasnya $80 \times 50 = 4000\text{m}^2$ yang dahulunya terletak di Dusun II Desa Srimulys Kecamatan Talang Kelapa Kabupaten Daerah Tingkat II Musi Banyuasin, sekarang di Jl. Barokah (Jalan Jepang Sekojo, Kalidoni) Kelurahan Srimulya Kecamatan Sematang Borang Kota Palembang telah DIHIBAHKAN kepada Anak Satu-satunya yang Bernama JULIANTO (Penggugat) adalah Sah Menurut Hukum ;
3. Menyatakan bahwa berdasarkan Surat Keterangan Hak Milik Nomor 37/1963, pada tanggal 15 September 1963 mengetahui Kepala Desa Srimulya H. Patoni, Pasirah Marga Gasing Bpk. Mudjid dan Pembarah Dusun Kenten Bpk. Mohd. Nur, bahwa atas nama Kgs. Hasan telah Menghibahkan kepada anak satu-satunya yang Bernama JULIANTO (Penggugat) untuk mengurus dan merawat tanah serta dapat menjual dan menandatangani surat-menyurat atas tanah tersebut, yang telah diterima oleh Julianto (Penggugat), Adalah Sah Milik Penggugat ;
4. Meyatakan Sah dan Berharga Peletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap sebidang tanah berdasarkan Surat Keterangan Hak Milik Nomor 37/1963 dengan luas 4000m^2 yang dahulunya terletak di Dusun II Desa Srimulya Kecamatan Talang Kelapa Kabupaten Daerah Tingkat II Musi Banyuasin, sekarang di Jl. Barokah (Jalan Jepang Sekojo, Kalidoni) Kelurahan Srimulya Kecamatan Sematang Borang Kota Palembang ;
5. Meyatakan perbuatan Tergugat yang telah meguasai dan membangun perumahan diatas sebidang tanah milik Penggugat yang berdasarkan Surat Keterangan Hak Milik Nomor 37/1963 dengan luas 4000m^2 yang dahulunya terletak di Dusun II Desa Srimulya Kecamatan Talang Kelapa Kabupaten Daerah Tingkat II Musi Banyuasin, sekarang di Jl. Barokah (Jalan Jepang

Halaman 3 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 211/Pdt.G/2021/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sekojo, Kalidoni) Kelurahan Srimulya Kecamatan Sematang Borang Kota Palembang Adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatiegedaad*) ;

6. Menyatakan Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat mengakibatkan Kerugian Materil dan Immateril bagi Penggugat yang dapat dirincikan sebagai berikut ;
 - Bahwa sejak tahun 1963 sampai dengan saat ini tanah tersebut telah dipelihara oleh Penggugat dan ditanami beberapa jenis tanaman/tumbuhan, yang telah dirusak oleh pihak Tergugat dengan membangun Perumahan tersebut diatas tanah milik Penggugat, apabila dihitung rupiah menimbulkan kerugian berjumlah sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) ;
 - Apabila tanah tersebut dijual dengan harga Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) /m², maka luas dari Tanah tersebut adalah $80 \times 50 = 4000\text{m}^2$, $4000 \times 500.000 = 2.000.000.000$ (dua miliar rupiah) ;
7. Menyatakan Tergugat wajib mengembalikan Hak Tanah tersebut, dengan membongkar semua perumahan yang telah dibangun dan/atau memberikan ganti rugi yang timbul kepada Penggugat sebesar Rp. 3.000.000.000 (Tiga Miliar Rupiah) ;
8. Memeritahkan dan Meghukum Tergugat untuk membongkar perumahan tersebut atau mengembalikan Tanah tersebut kepada Penggugat Seketika Dan Sekaligus Tanpa Syarat dan mengganti kerugian yang timbul sesuai rincian yang telah disebutkan ;
9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada Verzet, Banding, maupun Kasasi dan upaya hukum lainnya ;
10. Menghukum Tergugat untuk Membayar Biaya yang Timbul akibat perkara ini sesuai dengan Ketentuan Hukum yang berlaku,

Apabila

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat memohon Putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*Ex Aqua Et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasanya Suwito Winoto, S.H., Jonu, S.H., A.Rilo Budiman, S.H., M. Affan arifin, S.H. dan Muhammad Hafiz Al Hakim, S.H., Advokat/Pengacara pada kantor Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Garuda Kencana Indonesia Cabang Palembang, Tergugat hadir Kuasanya MR. Soki, S.H., M.H., Susilo, S.H., Masrudian, S.H., M.H., Ruslan, S.H., M.H. Zulkafli, S.H., M.H., Bharata Egustian, S.H., M. Alberth, S.H. dan Seprina Sari Tjaja, S.H. Advokat dan Advokat Magang dari Kantor Hukum "MR. Soki, S.H. & REKAN" beralamat di Jalan Residen

Halaman 4 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 211/Pdt.G/2021/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A.Rozak No. 33 I/B3 Kota Palembang yang sebagai kuasanya berdasarkan surat kuasa Khusus Nomor T.026/KH-Pdt/IX/2021 tanggal 15 September 2021;

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 Harun Yulianto, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Palembang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Oktober 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Dalam Eksepsi

1. Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error in Persona*)

Bahwa perlu Tergugat Kemukakan di dalam perkara aquo Penggugat menarik PT. Bintang Jaya Terang (Perumahan Al- Farizi 3 Residence) sebagai pihak dengan mendalilkan klien kami Syahril Aziz selaku Pimpinannya. Faktanya perlu kami sampaikan Klien kami Syahril Aziz Tidak pernah menjadi Pimpinan PT. Bintang Jaya Terang (Perumahan Al- Farizi 3). Klien kami hanya memiliki Toko Bangunan yang Bernama Bintang Jaya Terang dan tidak pernah di Badan Hukumkan menjadi Perseroan Terbatas (PT) Sebagaimana dalil Gugatan Penggugat.

Bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan klien kami yang dianggap sebagai Tergugat pernah mengajak kerjasama dan membuat janji kepada Penggugat. Akan tetapi faktanya Klien kami Syahril Aziz tidak pernah sekalipun bertemu dengan Penggugat, hal ini juga dikemukakan oleh Penggugat langsung pada saat melakukan Upaya Mediasi dalam Perkara aquo.

Bahwa perlu kami sampaikan klien kami bukanlah sebagai Pemilik atas sebidang tanah yang menjadi objek perkara melainkan hanya di perintahkan oleh Pemilik tanah melakukan Pembangunan Perumahan dengan memasok bahan material bangunan dan mencari tukang untuk membangun perumahan tersebut.

Berdasarkan uraian yang telah kami sampaikan diatas maka sudah sangat jelas dan terang Penggugat telah salah dalam menarik Pihak dalam perkara aquo (*Error in Persona*) dikarenakan Klien Kami tidak ada hubungannya sama sekali dengan dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat. Sehingga sangat menjadi patut apabila Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Halaman 5 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 211/Pdt.G/2021/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa berdasarkan uraian yang telah kami sampaikan pada dalil Eksepsi Angka (1) diatas.Maka apabila kita cermati dikarenakan Penggugat telah salah dalam menarik Pihak dalam perkara aquo yang mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi Kurang Pihak. Hal ini dapat kami sampaikan dikarenakan Klien kami bukanlah Pemilik Objek Tanah dan tidak pernah bertemu atau mengenal Penggugat apalagi untuk menjanjikan sesuatu kepada Penggugat sebagaimana dalil-dalil gugatan Penggugat dan telah dapat dibuktikan dikarenakan Penggugat langsung yang menyatakan di dalam mediasi bahwasanya bukanlah klien kami yang berjanji dan bersengketa dengan Penggugat, Penggugat juga telah menyatakan tidak mengenal klien kami. oleh karena itu harusnya Penggugat Menarik orang yang menjanjikan sesuatu kepada Penggugat agar dalil-dalil Gugatan Penggugat dapat dibuktikan kebenarannya.

Mengapa Pihak Ketiga dalam hal ini orang yang pernah menjanjikan sesuatu harus ditarik kedalam perkara aquo ???dikarenakan peran pihak ketiga tersebut untuk membuktikan hak kepemilikan terhadap objek yang sedang disengketakan maupun asal usul tanah tersebut sehingga Judex Factie tidak salah dalam menerapkan tata tertib beracara. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1125 K/Pdt/1984.

Bahwa perlu juga kami tanggapi di dalam dalil Gugatannya pada angka (2) Penggugat mendalilkan dasar Kepemilikannya adalah Surat Keterangan Hak Milik Nomor 37/1963 pada tanggal 15 September 1963 yang diketahui Kepala Desa Srimulya, Pasirah Marga Gasing dan Pembarap Dusun Kenten. Apabila kita cermati dengan dalil sebagaimana tersebut seharusnya Penggugat juga menarik Pemerintah Setempat untuk dapat membuat terang dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat ;

Bahwa berdasarkan uraian diatas yang telah kami sampaikan maka sudah sangat Jelas dan Terang Gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung cacat formil dalam hal ini Gugatan kurang Pihak sehingga sangat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa menurut hemat Penggugat Gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung kekaburan (*Obscuur Libel*) dikarenakan antara Posita Gugatan Penggugat dan Petitum Gugatan Penggugat Tidak Relevan dan atau saling bertentangan, pada dalil Posita Gugatan Penggugat tidak menjelaskan secara rinci mengenai Kerugian Materiil maupun Inmateriil yang dialami Penggugat serta alasan-alasan yang menyebabkan Penggugat mengalami kerugian

Halaman 6 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 211/Pdt.G/2021/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Materiil maupun Inmateriil akan tetapi didalam Petitum Gugatan Penggugat pada angka (6) "Penggugat meminta kerugian Materiil dan Inmateriil kepadaTergugat" hal ini menjadi tidak relevannya antara dalil Posita dan dalil Petitum gugatan yang diajukan oleh Penggugat. Selanjutnya didalam Posita Gugatan Penggugat juga Tidak menjelaskan alasan-alasan yang membuat Penggugat meminta permohonan sita jaminan terhadap lahan yang menjadi objek sengketa akan tetapi didalam Petitum Gugatan Penggugat pada angka (4) "Penggugat meminta dinyatakan sah dan berharga Peletakan sita Jaminan (Conservatoir beslag) diatas tanah yang menjadi objek sengketa" Hal ini juga mengakibatkan tidak relevannya posita dan petitum yang diajukan oleh Penggugat. Selanjutnya kami juga mencermati adanya kekaburan didalam Petitum Gugatan Penggugat pada angka (7) yang tidak relevan dengan Petitum Gugatan Penggugat pada angka (8) dikarenakan pada petitum gugatan Penggugat pada angka (7) "Penggugat meminta untuk dinyatakan Tergugat mengembalikan Hak atas tanah tersebut dengan membongkar semua perumahan yang telah dibangun dan/atau memberikan ganti rugi kepada Penggugat" akan tetapi didalam Petitum angka (8) " memerintahkan kepada Tergugat untuk membongkar perumahan tersebut dan mengganti kerugian". Hal inimembuat kekaburan mengenai apa yang diinginkan oleh Penggugat apakah meminta untuk mengembalikan hak atas tanah ?ataukah meminta ganti kerugian.

Ketidakjelasan atau kekaburan perihal petitum Gugatan Penggugat inilah yang mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi Kabur (obscuur Libel) hal ini juga sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 582 K/Sip/1973 tanggal 11 November 1975.

Bahwa kami juga mencermati adanya ketidakjelasan mengenai objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat sebagai miliknya. Di dalam Posita Gugatan Penggugat, Penggugat tidak pernah menyatakan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa adalah Miliknya, Penggugat hanya menyatakan "tanah tersebut dikuasai dan dipelihara oleh Penggugat" sebagaimana Posita Gugatan Angka (3). Hal tersebut juga tidak relevan dengan dalil Petitum Gugatan Penggugat pada angka (3).Maka apabila kita cermati Penggugat juga tidak menjelaskan secara rinci mengenai lokasi objek sengketa yang tidak memuat batas-batas tanah yang di Klaim Penggugat untuk dinyatakan adalah Miliknya. Hal tersebut mengakibatkan kekaburan yang dapat berakibat patal terhadap penerapan hukum yang akan terjadi apabila perkara ini diputus. Hal ini juga sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1979 tanggal 17 April

Halaman 7 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 211/Pdt.G/2021/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1979 yang menyatakan "Bila tidak jelasnya batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima."

Bahwa di dalam Gugatan ini Penggugat juga mendalilkan adanya Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yang tidak dipenuhi sehingga Penggugat mengajukan Gugatan ini. Seharusnya apabila suatu sengketa didasari oleh Perjanjian maka seyogyanya Penggugat melakukan Gugatan Wanprestasi bukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah kami jelaskan diatas maka sudah sangat jelas dan terang Gugatan Penggugat banyak mengandung kekaburan diantaranya Tidak Relevannya antara Posita dan Petitum, Tidak Jelasnya dalil dan objek Gugatan. Oleh karenanya sudah sepatutnya Gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima dikarenakan Gugatan Penggugat Kabur (obscur Libel).

4. Gugatan Penggugat Prematur

Bahwa menurut hemat Penggugat didalam mengajukan gugatan ini Penggugat terlalu tergesa-gesa dan atau Prematur dikarenakan seharusnya Penggugat terlebih dahulu menyelesaikan permasalahan mengenai Kepemilikan Hak Atas Tanah yang menjadi Objek Sengketa dengan pihak pemilik tanah tersebut melalui suatu gugatan contentiosa yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

Berdasarkan dalil-dalil eksepsi tersebut diatas, maka kami selaku Kuasa Hukum dari klien kami Syahril Aziz selaku Pemilik Toko Bangunan Bintang Jaya Terang mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan menolak Gugatan Penggugat dan/atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Kami menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan aquo kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh kami. Kemudian kami memohon pada majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menjadikan dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh kami sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa Kami tidak sependapat dan menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada angka (4) halaman 2 dikarenakan Klien Kami Syahril Aziz tidak pernah mendatangi Penggugat untuk mengajak kerjasama membangun perumahan. Dalil tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sehingga patut untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.
3. Bahwa Kami tidak sependapat dan menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada angka (5) halaman 2 dikarenakan Faktanya Klien kami Syahril

Halaman 8 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 211/Pdt.G/2021/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aziz tidak pernah menjanjikan apapun kepada Penggugat. Hal tersebut dikarenakan Klien kami tidak pernah mengenal Penggugat dan hal tersebut juga telah terkonfirmasi pada saat Klien kami melakukan mediasi Bersama Penggugat di dalam perkara ini pada saat itu Penggugat menyatakan tidak mengenal klien kami dan bukan klien kami yang berjanji.”

Oleh karena itu dalil tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga patut untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.-

4. Bahwa Kami menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada angka (6) dan angka (7) halaman 2 dan halaman 3 dikarenakan sebagaimana yang telah kami jelaskan klien kami Syahril Aziz hanya diminta untuk melakukan Pembangunan dikarenakan klien kami memiliki toko bangunan untuk memasok bahan material bangunan dan sekaligus di minta oleh pemilik tanah mencari tukang dan mengawasi proses pembangunan, segala kegiatan yang terjadi di perumahan tersebut atas perintah pemilik tanah bukan kehendak dari Klien kami. oleh karena itu dalil tersebut tidak berdasarkan hukum sehingga patut untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.

5. Bahwa kami tidak sependapat dan menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada angka (8) dan (9) dikarenakan klien kami tidak memiliki wewenang untuk memutuskan segala sesuatu yang berhubungan diatas tanah yang menjadi objek sengketa sebabnya klien kami bukanlah pemilik tanah tersebut sebagaimana yang telah kami uraikan diatas. Maka dalil yang mengatakan klien kami tidak memiliki itikad baik tersebut sangat tidak berdasarkan hukum sehingga patut untuk ditolak atau setidaknya tidaknya kesampingkan.

6. Bahwa Kami menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada angka (10) dan angka (11) dikarenakan klien kami tidak pernah melakukan segala sesuatu hal tanpa perintah dari Pemilik tanah, menurut hemat kami hal tersebut merupakan persangkaan belaka dari Penggugat yang sangat tidak berdasarkan hukum sehingga patut untuk ditolak atau setidaknya dikesampingkan.

7. Bahwa perlu juga kami sampaikan apa yang telah kami uraikan dalam dalil-dalil jawaban diatas merupakan fakta-fakta yang sangat berdasarkan hukum serta dapat dibuktikan kebenarannya menurut hukum.

Berdasarkan uraian dalil-dalil jawaban diatas, kami memohon pada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya sebagaiberikut ;

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi dari Kami untuk Seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Halaman 9 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 211/Pdt.G/2021/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Tergugat memohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan dokumen elektronik repliknya tanggal 2 Nopember 2021, kemudian Tergugat mengajukan dokumen elektronik dupliknya tanggal 8 Nopember 2021;

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

1. Fotokopi dari aslinya Kartu Tanda Penduduk atasnama Julianto NIK 1671103112630064, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari aslinya denah/letak tanah yang ditandatangani oleh Kepala Desa Srimulya, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari aslinya Surat Keterangan Hak Milik No37/1963 atasnama Julianto, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari aslinya surat keterangan Hibah atasnama Kgs. Hasan, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotocopy dari aslinya Surat Pemberitahuan Kepada Badan Pertanahan Nasional No. 003/YLBH/GKI-PLG/SS/II/2021, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotocopy dari aslinya surat pernyataan dari Zaenuri, selanjutnya diberi tanda P-6a;
7. Fotocopy dari aslinya surat pernyataan dari Saripudin, selanjutnya diberi tanda P-6b;
8. Fotocopy dari aslinya surat pernyataan dari M. Yahya, selanjutnya diberi tanda P-6c;
9. Fotocopy dari aslinya surat Klarifikasi dan Dokumen Nomor B/1330/IV/2021/Dit Reskrim UM, selanjutnya diberi tanda P-7;
10. Fotocopy dari Print out brosur Iklan Perumahan dan foto-foto lokasi tanah perkara, selanjutnya diberi tanda P-8;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dilegalisasi dan bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-10 merupakan print out;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat mengajukan 1 (satu) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu :

Halaman 10 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 211/Pdt.G/2021/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Zuhairi, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat tetapi dengan Tergugat saksi hanya tahu saja;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang sengketa antara Penggugat dan Tergugat adalah sengketa tanah;
- Bahwa objek dari sengketa tersebut berada kurang lebih 50 meter dari rumah saksi yaitu di Jalan Pipa;
- Bahwa Saksi mengetahuinya tanah sengketa tersebut ditempati/dikuasai oleh Tergugat dan sekarang lagi dibangun perumahan Al Farizi Residence;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah sengketa tersebut milik Penggugat dari cerita Penggugat;
- Bahwa sebelum dibangunnya perumahan tersebut yang menempati tanah adalah Penggugat;
- Bahwa Penggugat ada bercerita bahwa tanah milik Penggugat tersebut diatasnya akan dibangun perumahan dan Penggugat dijanjikan akan mendapatkan 4 (empat) unit perumahan;
- Bahwa sebelum dibangun perumahan, tanah tersebut digunakan oleh Penggugat untuk bercocok tanam, dan Penggugat pun tinggal diatas tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat sekarang tinggal disebelah tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Penggugat pernah bercerita bahwa ia memiliki surat-surat kepemilikan atas tanah yang disengketakan tersebut ;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah tersebut;
- Bahwa saksi tinggal di dekat lokasi tanah;
- Bahwa tanah milik saksi dalam proses pembuatan sertifikat;
- Bahwa Saksi mengetahui asal usul tanah tersebut yaitu yang mana tanah tersebut didapat Penggugat dari pemberian almarhum orangtuanya;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat mendapatkan tanah tersebut dari pemberian orangtuanya dari cerita Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa nama orangtua dari Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan orangtua Penggugat memberikan tanah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui darimana orangtua Penggugat mendapatkan tanah tersebut, apakah dari membeli dari seseorang atau diberi orang orang;
- Bahwa Saksi tinggal di Jalan Pipa Pertamina Kalidoni sejak tahun 2008;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat dan Tergugat sudah ribut kurang lebih 1 (satu) tahun yang lalu;

Halaman 11 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 211/Pdt.G/2021/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelumnya tanah tersebut telah di kavling tetapi kavlingan tersebut di gusur oleh Kelvin;
- Bahwa setahu Saksi tidak pernah ada dilakukannya perdamaian oleh pihak kelurahan ataupun pihak lainnya terhadap keributan antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dengan pasti sudah berapa unit rumah yang telah dibangun diatas tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapakah yang menguasai unit rumah yang telah dibangun diatas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa setahu saksi tidak ada pembagian bagi hasil antara Penggugat dan Tergugat terhadap unit rumah yang telah dibangun diatas tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotocopy dari aslinya Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP KECIL) Nomor 503/30/SIUP/KLD/2021 atasnama TB Bintang Jaya Terangselanjutnya diberi tanda T.1;
2. Fotocopy dari aslinya Izin Usaha (Izin Usaha Mikro Kecil) atasnama pemilik usaha Tri Kusmawati Nomor Induk Berusaha 1259000320199, selanjutnya diberi tanda T.2;
3. Fotocopy dari aslinya Nomor Induk Berusaha (NIB) 1259000320199 atasnama Pemilik Usaha Tri Kuswanti,selanjutnya diberi tanda T.3;
4. Fotocopy dari aslinya Nomor Induk Berusaha (NIB) 1259000320199 dengan daftar KBLI dan Daftar Nama Usaha,selanjutnya diberi tanda T.4;
5. Fotocopy dari aslinya Surat Keterangan Nomor 666/KU/KLD/III/2021 atasnama Tris Kuswanti, selanjutnya diberi tanda T.5;
6. Print Out dari Foto Toko Bangunan Bintang Jaya Terang, selanjutnya diberi tanda T.6;
7. Fotocopy dari aslinya Kartu Keluarga Nomor 1671103011100003 atasnama Syahril Aziz, selanjutnya diberi tanda T.7;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dilegalisasi dan bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-6 merupakan print out;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat mengajukan 1 (satu) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu :

1.Herman,di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang sengketa antara Penggugat dan Tergugatadalah sengketa tanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui objek dari sengketa tersebut berada di wilayah dimana Saksi merupakan Ketua RW disana ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang PT Bintang Jaya Terang yang saksi tahu itu bukan PT tetapi toko bangunan;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah sengketa tersebut terletak di Kelurahan Kalidoni Kecamatan Kalidondan bukan Kelurahan Srimulya Kecamatan Sematang Borang;
- Bahwa berdasarkan sertifikat tanah tersebut merupakan milik sdr Robert Husin dan bukanlah milik Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa antara tergugat dan sdr Robert Husin ada kerjasama dalam pembangunan perumahan;
- Bahwa Tergugat merupakan warga saksi dan pemilik dari toko bangunan Bintang Jaya Terang;
- Bahwa Tergugat tidak pernah mengajukan pembuatan PT atas nama toko bangunan tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dikarenakan Penggugat pernah tinggal di lokasi tanah sengketa;
- Bahwa Penggugat pernah datang kepada saksi untuk meminta tandatangan saksi dalam sporadik milik Penggugat;
- Bahwa Sporadik tersebut tidak saksi tandatangani dikarenakan dasar surat tersebut adalah surat hibah yang mana didalam surat tersebut ada menyatakan bahwa Penggugat adalah anak satu-satunya sementara yang saksi tahu Penggugat memiliki saudara;
- Bahwa diperlihatkan bukti surat P4, benar surat hibah tersebut yang saksi maksud yang mana ada kata-kata bahwa Penggugat adalah anak satu-satunya;
- Bahwa yang menempati tanah tersebut sebelum Penggugat adalah Kanilung, dan Penggugat hanya menggantikan Kanilung untuk menempati tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa pastinya luas tanah tersebut, tetapi berdasarkan surat pengajuan sporadik milik Penggugat adalah seluas $\pm 3.000 \text{ m}^2$;
- Bahwa Saksi mengetahui Saladin adalah pemilik dan penguasa lahan, dan alas hak yang dipergunakan dalam pembuatan sertifikat adalah milik saladin;
- Bahwa setahu Saksi SHM atas tanah sengketa tersebut atas nama Kol Robert Husin;

Halaman 13 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 211/Pdt.G/2021/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi Sdr Robert Husin mengajukan pembuatan sertifikat sekitar tahun 2018 dan 2019, tetapi saksi tidak mengetahui pada tahun berapa sertifikat tersebut terbit;
- Bahwa Saksi tidak ada melakukan perdamaian sengketa antara Penggugat dan Tergugat dikarenakan mereka tidak ada meminta bantuan kepada saksi untuk dilakukannya perdamaian;
- Bahwa Saksi mengetahui sdr Robert Husin membeli tanah dari sdr Saladin;
- Bahwa Saksi sudah lupa, berdasarkan surat hibah yang diajukan oleh Penggugat, Penggugat mendapatkan hibah darimana;
- Bahwa Saksi lupa tanah sengketa tersebut berbatasan dengan apa saja;
- Bahwa ketika sdr Robert Husin akan membuat sertifikat yang menunjukan batas-batas tanah adalah sdr Saladin dan sdr Robert Husin;
- Bahwa alamat dan luas tanah yang diajukan dalam surat milik sdr Robert Husin dan Penggugat berbeda;
- Bahwa jumlah unit rumah yang sudah dibangun diatas tanah sengketa tersebut adalah 13 (tiga belas) unit rumah;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui lebih jelas letak objek perkara, Majelis hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat atas objek perkara pada hari Jumat tanggal 24 Desember 2021 yang hasilnya sebagaimana dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan/konklusi tanggal 4 Januari 2022;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat isi putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang bahwa, Tergugat selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara juga mengajukan eksepsi ;

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

Halaman 14 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 211/Pdt.G/2021/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat pada pokoknya adalah menyangkut 4

(empat) hal yaitu:

1. Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error in Persona*)
2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)
3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)
4. Gugatan Penggugat Prematur

Menimbang, bahwa setelah mempelajari eksepsi Tergugat tersebut terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat kabur dengan alasan :

- Penggugat tidak menjelaskan secara rinci mengenai Kerugian Materiil maupun Imateriil yang dialami Penggugat serta alasan-alasan yang menyebabkan Penggugat mengalami kerugian Materiil maupun Imateriil akan tetapi didalam Petitum Gugatan Penggugat pada angka (6) "Penggugat meminta kerugian Materiil dan Imateriil kepada Tergugat,;
- Didalam Posita Gugatan Penggugat juga Tidak menjelaskan alasan-alasan yang membuat Penggugat meminta permohonan sita jaminan terhadap lahan yang menjadi objek sengketa akan tetapi didalam Petitum Gugatan Penggugat pada angka (4) "Penggugat meminta dinyatakan sah dan berharga Peletakan sita Jaminan (Conservatoir beslag) diatas tanah yang menjadi objek sengketa".
- Didalam Petitum Gugatan Penggugat pada angka (7) yang tidak relevan dengan Petitum Gugatan Penggugat pada angka (8) dikarenakan pada petitum gugatan Penggugat pada angka (7) "Penggugat meminta untuk dinyatakan Tergugat mengembalikan Hak atas tanah tersebut dengan membongkar semua perumahan yang telah dibangun dan/atau memberikan ganti rugi kepada Penggugat" akan tetapi didalam Petitum angka (8) " memerintahkan kepada Tergugat untuk membongkar perumahan tersebut dan mengganti kerugian".
- Di dalam Posita Gugatan Penggugat, Penggugat tidak pernah menyatakan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa adalah miliknya, Penggugat hanya menyatakan "tanah tersebut dikuasai dan dipelihara oleh Penggugat" sebagaimana Posita Gugatan Angka (3). Hal tersebut juga tidak relevan dengan dalil Petitum Gugatan Penggugat pada angka (3).
- Penggugat juga tidak menjelaskan secara rinci mengenai lokasi objek sengketa yang tidak memuat batas-batas tanah yang di Klaim Penggugat untuk dinyatakan adalah Miliknya.
- Bahwa di dalam Gugatan ini Penggugat juga mendalilkan adanya Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yang tidak dipenuhi sehingga Penggugat

Halaman 15 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 211/Pdt.G/2021/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan Gugatan ini. Seharusnya apabila suatu sengketa didasari oleh Perjanjian maka seyogyanya Penggugat melakukan Gugatan Wanprestasi bukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat kabur Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa surat gugatan merupakan dasar dalam pemeriksaan perkara gugatan, oleh karenanya isi uraian surat gugatan yaitu posita dan petitum haruslah jelas dan tidak menimbulkan kerancuan;

Menimbang, bahwa Pasal 8 angka 3 Rv (*Reglement op de Rechtsvordering*) menyatakan bahwa pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu, oleh karenanya posita gugatan harus memuat mengenai peristiwa/kejadiannya (*feitelijktegronden*) dan harus menguraikan hubungan hukum/dasar hukum (*rechtgronden*);

Menimbang, bahwa petitum gugatan adalah apa yang diminta oleh Penggugat sebagaimana yang dijelaskan dalam posita, artinya apa yang dituntut Penggugat dalam petitumnya harus diuraikan dan dijelaskan didalam positanya;

Menimbang, bahwasetelah Majelis Hakim mencermati isi gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim mendapati hal-hal sebagai berikut:

Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan adanya kerjasama membangun perumahan di atas tanah milik Penggugat, dimana pihak Tergugat telah menjanjikan kepada Penggugat, apabila diatas tanah tersebut telah dibangun perumahan, maka pihak Penggugat berhak menerima 3 unit rumah dan uang tunai sebesar Rp. 125.000.000 (seratus dua puluh lima juta rupiah), namun pihak Tergugat sampai saat ini tidak ada itikad baik kepada Penggugat untuk menyelesaikan dan menyerahkan unit rumah dan uang tunai yang telah dijanjikan oleh pihak Tergugat ;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatannya Penggugat tidak ada meminta menyatakan Tergugat melakukan Wanprestasi dan membayar kerugian atas perbuatan tersebut namun dalam petitumnya Penggugat meminta agar perbuatan Tergugat yang telah menguasai dan membangun perumahan diatas sebidang tanah milik Penggugat yang berdasarkan Surat Keterangan Hak Milik Nomor 37/1963 dengan luas 4000m² yang dahulunya terletak di Dusun II Desa Srimulya Kecamatan Talang Kelapa Kabupaten Daerah Tingkat II Musi Banyuasin, sekarang di Jl. Barokah (Jalan Jepang Sekojo, Kalidoni) Kelurahan Srimulya Kecamatan Sematang Borang Kota Palembang adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatiggedaad*) ;

Halaman 16 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 211/Pdt.G/2021/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut Majelis berpendapat Posita gugatan Penggugat tidak mendukung petitum gugatannya sehingga menjadikan gugatan Penggugat tidak jelas (kabur);

Menimbang, bahwa selain pertimbangan tersebut di atas setelah Majelis Hakim mempelajari Gugatan Penggugat dalam gugatannya Penggugat mengajukan gugatan terhadap pimpinan PT Bintang Jaya Terang Perumahan Alfari 3 bertempat tinggal di Jl. H. Azhari RT. 46 Palembang, Kalidoni, Kalidoni, Kota Palembang, Sumatera Selatan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat adalah suatu Perusahaan Terbatas (PT) maka tunduk pada Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;

Menimbang, bahwa dalam pasal 1 ayat (5) Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas menjelaskan Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengelolaan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar; Selanjutnya di dalam pasal 98 ayat (1) menyatakan Direksi mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut seharusnya Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara a quo terhadap Direktur yang bertindak untuk dan atas nama PT Bintang Jaya Terang berdasarkan akta pendirian dan RUPS sesuai dengan ketentuan pasal 94 ayat (1) dan (2) jo pasal 8 ayat (2) huruf b Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;

Menimbang, bahwa dengan tidak dipenuhinya legalitas pihak yang mewakili PT Bintang Jaya Terang sebagai Tergugat dalam perkara a quo maka gugatan No. 211/Pdt. G/2021/PN.Plg menjadi kabur dan tidak jelas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat mengenai gugatan tidak jelas/kabur adalah eksepsi yang berdasar hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, oleh karena gugatan penggugat kabur, maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai gugatan tidak jelas/kabur adalah eksepsi yang berdasar hukum dan dikabulkan, dengan demikian pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lagi karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal yaitu gugatan kabur, oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*):

Halaman 17 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 211/Pdt.G/2021/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat mengenai gugatan kabur;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.615.000,00 (satu juta enam ratus lima belas ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang, pada hari Jumat tanggal 14 Januari 2022 oleh Fatimah, S.H., M.H sebagai Hakim Ketua, Taufik Rahman, S.H, Said Husein, SH. M.H., sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 211/Pdt.G/2021/PN Plg tanggal 9 September 2021, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 18 Januari 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara *e-court* oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Eka Firdanita, S.H. M.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Taufik Rahman, S.H.

Fatimah, S.H., M.H.

Said Husein, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Eka Firdanita, S.H. M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	: Rp30.000,00;
2. Biaya ATK	: Rp75.000,00;
3. Biaya Panggilan	: Rp400.000,00;
4. Materai	: Rp10.000,00;
5. Redaksi	: Rp10.000,00;
6. Biaya PS.....	: Rp1.060.000,00;
7. PNBP Surat Kuasa.....	: Rp10.000,00;
8. PNBP Paggilan.....	: Rp.20.000,00
Jumlah	: Rp1.615.000,00;

(satu juta enam ratus lima belas ribu Rupiah)

Halaman 18 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 211/Pdt.G/2021/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)