



PUTUSAN

Nomor 3747 K/Pdt/2022

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

AHMAD FADHIL, bertempat tinggal di Tebing Tinggi, RT 004, Kelurahan/Desa Tebing Tinggi, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Tanjung Jabung Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Eddy Putra Syam, S.H., dan kawan, Para Advokat pada kantor Advokat Eddy Putra Syam, S.H. & Rekan, berkantor di Jalan Merpati Nomor 9 RT 012, Kelurahan Tungkal IV Kota, Kecamatan Tungkal Ilir, Kabupaten Tanjung Jabung Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juni 2022;
Pemohon Kasasi/Penggugat;

L a w a n

SYUHADA, bertempat tinggal di Jalan Tabah, RT 03, Dusun 01, Desa Suka Damai, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Tanjung Jabung Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ahmad Joni, S.H., Advokat pada kantor Ahmad Joni, S.H. & Rekan, berkantor di Perumahan Tanjung Permata Blok U Nomor 39, Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Oktober 2021;

Termohon Kasasi/Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 3747 K/Pdt/2022



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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat dan melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik hak yang sah atas sebidang tanah objek dalam perkara *a quo* yang terletak di Jalan Tanjung Rumbai Teluk Pengkah, RT 13 sekarang setelah ada pemekaran menjadi RT 27 Dusun Teluk Pengkah, Desa Teluk Pengkah, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Provinsi Jambi dengan ukuran panjang 376 m² depa dan lebar 200 m² dengan Luas ± 13 Ha dan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan langsung dengan tanah milik HM. Zaini BR.,
 - Sebelah Selatan berbatasan langsung dengan tanah milik Sobirin dan Deni Albar, S.Kom.,
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Sungai,
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Sihol Hutafea, Andi dan Andika, S.H.;
4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek perkara *a quo* kepada Penggugat dalam keadaan kosong bebas dari beban apapun dan sempurna;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian baik secara materil maupun immateril sejumlah yaitu Rp1.237.500.000,00 (satu miliar dua ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
6. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 3747 K/Pdt/2022



7. Menyatakan sah dan bernilai sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas perkara *a quo* yang terletak di Jalan Tanjung Rumbai Teluk Pengkah, RT 13 sekarang setelah ada pemekaran menjadi RT 27 Dusun Teluk Pengkah, Desa Teluk Pengkah, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Provinsi Jambi dengan ukuran panjang 376 m² depa dan lebar 200 m² dengan luas \pm 13 Ha dan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan langsung dengan tanah milik HM. Zaini. BR.,
 - Sebelah Selatan berbatasan langsung dengan tanah milik Sobirin dan Deni Albar, S.Kom.,
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Sungai,
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Sihol Hutafea, Andi dan Andika, S.H.;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per harinya hingga Tergugat melaksanakan putusan pengadilan;
9. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh menjalankan putusan dalam perkara *a quo*;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara *a quo*;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan kabur;
2. Gugatan kurang pihak;



Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Kuala Tungkal telah menjatuhkan Putusan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Klt tanggal 24 Februari 2022, yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini senilai Rp1.994.000,00 (satu juta sembilan ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jambi dengan Putusan Nomor 41/PDT/2022/PT JMB, tanggal 19 Mei 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 2 Juni 2022 kemudian terhadapnya oleh Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juni 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 Juni 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Klt *juncto* Nomor 41/PDT/2022/PT JMB yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kuala Tungkal, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Juni 2022;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 22 Juni 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 3747 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima memori kasasi dari Pemohon Kasasi semula Pembanding dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 41/PDT/2022/PT JMB *juncto* Pengadilan Negeri Kuala Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Klt untuk seluruhnya;

Mengadili Sendiri

Amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dan melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat adalah pemilik hak yang sah atas sebidang tanah objek dalam perkara a quo yang terletak di Jalan Tanjung Rumbai Teluk Pengkah RT 13 sekarang setelah ada pemekaran menjadi RT 27 Dusun Teluk Pengkah, Desa Teluk Pengkah, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Provinsi jambi dengan ukuran panjang 376 m² depa dan lebar 200 m² dengan luas + 13 Ha dan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan langsung dengan tanah milik HM Zaini BR,
 - Sebelah Selatan berbatasan langsung dengan tanah milik Sobirin dan Deni Albar, S.Kom.,
 - Sebelah Timur Berbatasan dengan Sungai,
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Sihol Hutafea, Andi dan Andika, S.H.,
4. Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek perkara a quo kepada Penggugat dalam keadaan kosong bebas dari beban apapun dan sempurna;
5. Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat untuk membayar ganti kerugian baik secara materil maupun immateril sejumlah yaitu Rp1.237.500.000,00 (satu miliar dua ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 3747 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;
7. Menyatakan sah dan bernilai sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas perkara a quo yang terletak di Jalan Tanjung Rumbai Teluk Pengkah, RT 13 sekarang setelah ada pemekaran menjadi RT 27 Dusun Teluk Pengkah, Desa Teluk Pengkah, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Provinsi Jambi dengan ukuran panjang 376 m² depa dan Lebar 200 m² dengan luas + 13 Ha dan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan langsung dengan tanah milik HM Zaini BR,
 - Sebelah Selatan berbatasan langsung dengan tanah milik Sobirin dan Deni Albar, S.Kom.,
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Sungai,
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Sihol Hutafea, Andi dan Andika, S.H.;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per harinya hingga Tergugat melaksanakan putusan pengadilan;
9. Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat untuk tunduk dan patuh menjalankan putusan dalam perkara a quo;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara a quo;

Atau

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 1 Juli 2022 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 3747 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 22 Juni 2022 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 1 Juli 2022, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jambi yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak oleh karena terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan Hudha Al Fariz dimana Penggugat telah membeli objek sengketa dari Hudha Al Fariz seharga Rp187.500.000,00 (seratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan kuitansi pembayaran (bukti P2), sehingga Hudha Al Fariz harus dijadikan pihak dalam perkara aquo untuk membuktikan hak kepemilikannya atas objek sengketa yang telah dijual kepada Penggugat;
- Bahwa di samping itu objek sengketa ternyata tidak jelas karena dari hasil pemeriksaan setempat diperoleh fakta bahwa objek sengketa tidak sesuai dengan dalil gugatan Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: AHMAD FADHIL tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 3747 K/Pdt/2022



MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat **AHMAD FADHIL** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 9 November 2022 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H. dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Dr. Rosana Kesuma Hidayah, S.H., M.Si., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.



Panitera Pengganti,

Ttd./

Dr. Rosana Kesuma Hidayah, S.H., M.Si.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 3747 K/Pdt/2022