



**PUTUSAN**

**Nomor 40/PDT/2018/PT.JMB**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **Suhadi**, bertempat tinggal di Toko Terang Bintang Jl. Lintas Km.01 Rt.03 Kel. Sukasari Kec. Sarolangun, Kabupaten Sarolangun, Prov.Jambi , selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I** semula **Tergugat I**; dalam hal ini memberikan kuasa kepada SYAMSUL KHAIRI, SH, MH, M.Kn Advocat atau Pengacara pada Kantor Hukum SYAMSUL KHAIRI, SH, MH, M.Kn & ASSOCIATES, beralamat di Jl. Lintas Sumatera KM. 01 RT/RW 13 Sri Pelayangan Kelurahan Sarolangun Kembang Kecamatan Sarolangun Kabupaten Sarolangun Propinsi Jambi berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 002/KHIM/I/2018 tanggal 24 Pebruari 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 28 Pebruari 2018 Nomor 77/SK/Pdt/2018/PN Jmb.
2. **Yanti**, bertempat tinggal di Rasuna Said No.08H Kelurahan Rajawali Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II** semula **Tergugat II**;

**L a w a n :**

**Hasim Alias Tan Han Siong**, berkedudukan di Jln.Kol.Pol.M.thaher No.10 Rt.08, Kelurahan Wijaya Pura, Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi-Prov.Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Taufik,S.H, A. Kadir, S.H, Tengku Ardiansyah, S.H dan Sam'un Muchsin, S.H masing-masing Advocat atau Pengacara pada Kantor Advokat / Konsultan Hukum MUHAMMAD TAUFIK, SH & PARTNER, beralamat di Jl. H. Adam Malik No. 01 Kel. Thehok Kec. Jambi Selatan Kota Jambi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Mei 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 18 Mei 2017 Nomor 188/SK/Pdt/2017/PN Jmb, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **Penggugat**;

Halaman **1** dari **30** halaman Putusan No. 40/PDT/2018/PT JMB



**PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;**

1. Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi Nomor : 40/PDT/2018/PT.JMB tanggal 7 Mei 2018 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 58/Pdt.G/2017/PN.Jmb tanggal 22 Pebruari 2018 ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 01 Juni 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 5 Juni 2017 dalam Register Nomor 58/Pdt.G/2017/PN Jmb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat memiliki sebuah bangunan ruko 2 pintu diatas sebidang tanah dengan SHM no.2490 tahun 1979 a.n.Hasim alias Tan Han Siong (Penggugat) seluas 300 M<sup>2</sup> serta ukuran Panjang 20 meter dan Lebar 10 meter, dahulu berada di Jln. Maragin Desa Kasang dan pada saat ini di Jln. Rasuna Said No.08H Kelurahan Rajawali Kecamatan Jambi Timur kota Jambi, dengan batas-batas sebagai berikut ini :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Kholik
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Suhadi
  - Sebelah Barat berbatas dengan dinding Tembok
  - Sebelah Timur berbatas dengan jalan.
2. Bahwa Penggugat dan Tergugat I memiliki hubungan darah atau saudara kandung satu ibu dan satu bapak, pada tahun 1980 Tergugat I datang menemui Penggugat, untuk memohon dan meminta izin untuk tinggal dan menempati ruko 2 pintu milik Penggugat tersebut yang berada di jln. Rasuna Said No.08H Kelurahan Rajawali Kecamatan Jambi Timur kota Jambi. Mengingat Tergugat I merupakan saudara kandung maka dari itu Penggugat tidak ada rasa curiga dan percaya terhadap diri pribadi Tergugat I maka berdasarkan hal tersebut Penggugat memberikan izin kepada Tergugat I beserta keluarganya untuk menempati dan tinggal di ruko 2 pintu milik Penggugat tersebut tanpa membayar sewa sepersen pun kepada Penggugat, dan tidak hanya itu, SHM SHM no.2490 tahun 1979 a.n.Hasim alias Tan Han



- Siong (Penggugat) seluas 300 M<sup>2</sup> terhadap tanah dan bangunan ruko 2 pintu tersebut pada saat ini berada dalam penguasaan Tergugat I;
3. Bahwa pada tahun 1995, Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah dan bangunan ruko 2 pintu tersebut meminta dan menghimbau agar Tergugat pindah dan tidak lagi tinggal menetap di atas ruko 2 pintu tersebut. Mengingat Tergugat telah 15 tahun tinggal di ruko 2 pintu tersebut Penggugat merasa sudah cukup untuk membantu Tergugat I dan Tergugat II. Selain itu menurut hemat Penggugat, Tergugat I mampu untuk membeli atau mempunyai tempat tinggal sendiri sebab Tergugat mempunyai usaha dan mempunyai penghasilan setiap bulannya;
  4. Bahwa pada saat ini ruko 2 pintu milik Penggugat ditempati oleh Tergugat II yang merupakan anak kandung dari Tergugat I. Sedangkan Tergugat I lebih sering berada di kota Sarolangun untuk menjalankan usaha milik pribadinya. Jika Tergugat I ke Jambi menginap dan tinggal di Ruko 2 pintu milik Penggugat tersebut. Sehingga Ruko 2 pintu tersebut dikuasai dan ditempati oleh Tergugat I dan Tergugat II tanpa seizin dan persetujuan dari Penggugat terhitung sejak tahun 1995;
  5. Bahwa sejak pada tahun 1995 sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jambi tahun 2017 atau telah selama 22 tahun, para Tergugat tidak pernah berniat untuk pergi atau keluar atau pindah dari ruko 2 pintu milik Penggugat tersebut. Dengan demikian selama 22 tahun tersebut para Tergugat tidak mau pindah atau tidak mengindahkan permintaan Penggugat untuk keluar dan pindah dari ruko 2 pintu milik Penggugat sehingga Penggugat sangat kecewa dan menjadi pikiran Penggugat serta dirugikan akibat perbuatan Tergugat tersebut;
  6. Bahwa terhitung sejak tahun 1995 hingga sampai saat ini Penggugat sudah tidak mengizinkan para Tergugat untuk tinggal menetap di ruko 2 pintu Penggugat tersebut serta sejak dari tahun 1995 Penggugat telah meminta para Tergugat terutama Tergugat I untuk pindah dan keluar dari ruko 2 pintu milik Penggugat tersebut dan Tergugat II pun tidak ada niat untuk keluar dan pindah dari ruko tersebut. Dengan demikian sudah sangat jelas Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara menguasai dan tinggal menetap di ruko 2 pintu tersebut tanpa hak dan seizin dari Penggugat sebagai pemilik yang sah;
  7. Bahwa mengingat Tergugat I merupakan saudara kandung sedangkan Tergugat II adalah keponakan dari Penggugat, maka Penggugat telah pula



berupaya melakukan musyawarah atau berunding dengan mengajak atau melibatkan saudara kandung yang paling tua dari Penggugat dan Tergugat I serta merupakan paman Tergugat II. Tetapi upaya tersebut tidak pula mencapai hasil yang memuaskan serta Tergugat tetap bersikeras untuk menguasai dan tinggal menetap di ruko 2 pintu milik Penggugat tersebut. Selain dari pada itu, Penggugat bersama teman yang bernama Yohanes telah pula bertemu serta melakukan musyawarah atau berunding agar Tergugat I dan Tergugat II bersedia keluar dan pindah dari ruko 2 pintu tersebut dan upaya tersebut kembali tidak berhasil;

8. Bahwa sekitar akhir tahun 90an atau  $\pm$  20 tahun yang lalu, atas keinginan dari Tergugat I ingin melihat sertifikat tanah dan ruko 2 pintu tersebut maka dari Penggugat telah pula memperlihatkan SHM no.2490 tahun 1979 a.n.Hasim alias Tan Han Siong kepada Tergugat I dengan tujuan atau bermaksud membuktikan tanah tersebut benar milik Penggugat yang sah dan bukan milik orang lain. Akan tetapi hingga saat ini SHM no.2490 tahun 1979 a.n.Hasim alias Tan Han Siong tersebut berada dalam penguasaan oleh Tergugat I dan tidak pernah dikembalikan kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah. Pada hal waktu itu Tergugat I menyatakan jika benar Sertifikat tanah dan bangunan ruko 2 pintu tersebut atas nama Penggugat, Tergugat I beserta Tergugat II akan pindah atau keluar dari Ruko 2 pintu milik Penggugat. Maka untuk itu sudah sepatutnya dan seharusnya Tergugat I dan Tergugat II mengembalikan dan menyerahkan Sertifikat tanah atau ruko 2 pintu tersebut kepada Penggugat tanpa syarat apapun dan akibat hukum lainnya;
9. Bahwa selanjutnya, perbuatan para Tergugat selain tidak ingin keluar atau pindah dan menguasai tanah dan bangunan ruko 2 pintu milik Penggugat tersebut, Tergugat I telah pula berupaya dan meminta kepada Penggugat untuk melakukan balik nama sertifikat tersebut menjadi nama atau hak milik Tergugat I. Berdasarkan hal tersebut sudah sangat jelas Tergugat Tidak Mempunyai Itikad Tidak Baik kepada Penggugat dan hingga saat ini SHM no.2490 tahun 1979 a.n.Hasim alias Tan Han Siong atas tanah dan bangunan ruko 2 pintu tersebut berada dalam penguasaan Tergugat I dan Tergugat II serta tidak ada niat untuk mengembalikannya;
10. Bahwa mengingat telah 22 tahun, Tergugat menguasai dan menempati atau tinggal menetap tanpa seizin dan telah pula diminta untuk keluar dan pindah dari ruko 2 pintu milik Penggugat tersebut. Maka dengan demikian sudah



sepatunya ketua Pengadilan Negeri Jambi cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II tanpa syarat apapun untuk meninggalkan atau keluar dari atas tanah dan bangunan ruko 2 pintu milik Penggugat dalam keadaan kosong;

11. Bahwa Penggugat khawatir dengan litakad Buruk dan Tidak Baik dari Tergugat I dan Tergugat II, dimana tanah beserta bangunan ruko 2 pintu dan sertifikat tanah tersebut berada dalam penguasaan para Tergugat, maka untuk itu agar adanya kepastian hukum bagi Penggugat untuk dapat kembali menguasai dan memiliki tanah beserta bangunan ruko 2 pintu milik Penggugat tersebut. Maka Penggugat mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Jambi cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan kepada setiap orang yang menguasai, menempati atau yang berada di bangunan ruko 2 pintu diatas tanah yang terletak di Rasuna Said No.08H Kelurahan Rajawali Kecamatan Jambi Timur kota Jambi untuk meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan ruko 2 pintu tersebut tanpa ada syarat apapun;

12. Bahwa berdasarkan litakad Buruk dan Tidak Baik dari Tergugat I dan Tergugat II, dimana Tergugat I dan Tergugat II telah selama 22 tahun menguasai dan tinggal menetap di diatas tanah dan bangunan ruko 2 pintu milik Penggugat, tanpa seizin dan tanpa persetujuan Penggugat dan telah pula dilakukan upaya musyawarah akan tetapi tidak berhasil serta Tergugat hendak dan berupaya

serta memintah Penggugat untuk melakukan peralihan hak kepemilikan tanpa dasar hukum yang jelas. Maka sangat jelas dan terbukti Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan akibat perbuatan Tergugat tersebut Penggugat merasa dirugikan dengan tidak bisanya Penggugat menikmati hasil atau uang Sewa atas Tanah dan bangunan ruko 2 pintu tersebut selama 22 tahun sejumlah, sebagai berikut :

- Uang sewa 1 tahun Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) x 22 (dua puluh dua) tahun = Rp. 880.000.000,- (delapan ratus delapan puluh juta rupiah)

13. Bahwa Penggugat selama 22 tahun ini terus berupaya untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dalil-dalil Gugatan Penggugat diatas, sehingga Penggugat tidak hanya mengalami kerugian Materiil akan tetapi selama 17 tahun ini juga menimbulkan kerugian Immateriil berupa nama besar keluarga menjadi buruk khususnya di kota





Jambi, hubungan antar anggota keluarga besar menjadi tidak harmonis, mengganggu pikiran, waktu tersita, dan tenaga dalam atau untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan Tergugat sehingga berakibat pada hubungan Penggugat dengan istri dan anak-anak serta dalam upaya Penggugat untuk mencari nafkah dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari keluarga Penggugat. Kerugian Immateriil tersebut tentunya tidak bisa diperkirakan berapa besar nominalnya, akan tetapi apa bila kerugian Immateriil tersebut dinilai sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

14. Bahwa berdasarkan perbuatan Tergugat telah menimbulkan kerugian Materiil dan Immateriil sebagaimana Penggugat rincikan pada poin 11 dan 12 dalil gugatan Penggugat, untuk mendapatkan kepastian hukum dan tidak berlarut-larut. Maka Penggugat mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Jambi cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan Tergugat membayar ganti kerugian Penggugat baik kerugian Materiil dan kerugian Immateriil secara tunai dan seketika;
  15. Bahwa agar pihak Tergugat nantinya mau secara suka rela memenuhi atau menjalankan isi keputusan perkara ini, maka beralasan hukum bilamana kepada pihak Tergugat dikenakan hukuman untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) setiap minggu keterlambatan/kelalaian untuk melaksanakan isi putusan perkara ini, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
  16. Bahwa oleh karena Pihak Penggugat ada suatu prasangka yang kurang baik atas diri Tergugat I dan Tergugat II dan selain dari pada itu gugatan Penggugat ini didukung oleh bukti - bukti autentik yang mempunyai nilai pembuktian
  17. Sempurna, maka juga beralasan hukum bilamana putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) walaupun ada Verzet, Banding dan Kasasi;
  18. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan karena perbuatan para TERGUGAT dan didukung pula oleh bukti-bukti yang sah, maka sudah sepatutnya Ketua Pengadilan Negeri Jambi Cq Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini memutuskan dan Menyatakan Menghukum TERGUGAT membayar segala biaya yang timbul didalam perkara ini;
- Berdasarkan dalil-dalil alasan gugatan tersebut sebagaimana diatas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jambi cq Majelis Hakim yang menangani atau memeriksa dan mengadili perkara ini,



memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sebidang tanah serta bangunan ruko 2 pintu diatasnya dengan SHM no.2490 tahun 1979 a.n.Hasim alias Tan Han Siong seluas 300 M<sup>2</sup> serta ukuran Panjang 20 meter dan Lebar 10 meter, dahulu berada di Jln. Maragin Desa Kasang dan pada saat ini di Jln. Rasuna Said No.08H Kelurahan Rajawali Kecamatan Jambi Timur kota Jambi, dengan batas-batas sebagai berikut ini :

- Sebelah Utara berbatas dengan Kholik
- Sebelah Selatan berbatas dengan Suhadi
- Sebelah Barat berbatas dengan dinding Tembok
- Sebelah Timur berbatas dengan jalan.

Merupakan harta benda yang sah dan berharga milik Penggugat;

4. Memerintahkan Tergugat mengembalikan dan menyerahkan SHM no.2490 tahun 1979 a.n. Hasim alias Tan Han Siong seluas 300 M<sup>2</sup> kepada Penggugat tanpa syarat apapun;
5. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan dan meninggalkan bangunan tanah serta bangunan ruko 2 pintu diatasnya dengan SHM no.2490 tahun 1979 a.n.Hasim alias Tan Han Siong seluas 300 M<sup>2</sup> serta ukuran Panjang 20 meter dan Lebar 10 meter, dahulu berada di Jln. Maragin Desa Kasang dan pada saat ini di Jln. Rasuna Said No.08H Kelurahan Rajawali Kecamatan Jambi Timur kota Jambi milik Penggugat, tanpa syarat apapun dan dalam keadaan baik atau layak huni;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil Penggugat secara tunai dan seketika, dengan rincian sebagai berikut :
  - Kerugian Materiil : uang sewa 1 (satu) tahun Rp. 40.000.000,- (empat
  - puluh juta rupiah) x 22 (dua puluh dua) tahun = Rp. 880.000.000,- (delapan ratus delapan puluh juta rupiah) terhitung sejak tahun 1995 sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jambi tahun 2017;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Immateriil Penggugat, sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) secara tunai dan seketika;
8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsoom) kepada



Penggugat sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) setiap minggu terhitung sejak Putusan ini diucapkan apabila Tergugat lalai dalam menjalankan isi putusan dalam perkara ini;

9. Menyatakan dan memerintahkan kepada setiap orang yang menguasai, menempati atau yang berada diatas tanah serta bangunan ruko 2 pintu milik Penggugat dengan SHM no.2490 tahun 1979 a.n.Hasim alias Tan Han Siong seluas 300 M<sup>2</sup> serta ukuran Panjang 20 meter dan Lebar 10 meter, dahulu berada di Jln. Maragin Desa Kasang dan pada saat ini di Jln. Rasuna Said No.08H Kelurahan Rajawali Kecamatan Jambi Timur kota Jambi untuk meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan ruko 2 pintu tersebut tanpa ada syarat apapun;
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Vooraad) walaupun ada Verzet, Banding dan Kasasi maupun upaya hukum lainnya;
11. Menghukum Tergugat membayar segala biaya yang timbul didalam perkara ini;

**Subsider :**

Bilamana Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Jambi mengutip serta memperhatikan seluruh uraian-uraian yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 58/Pdt.G/2017/PN.Jmb tanggal 22 Pebruari 2018 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

**I. DALAMEKSEPSI:**

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan II (Para Tergugat);

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebidang tanah sebagaimana SHM No. 2490 Tahun 1979 atas nama Hasim (Tan Han Siong) serta bangunan ruko 2 pintu diatasnya, yang letaknya dahulu dikenal dengan Jln. Maragin Desa Kasang / saat ini di Jln. Rasuna Said No.08H Kelurahan Rajawali Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Kholik
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Suhadi

Halaman **8** dari **30** halaman Putusan No. 40/PDT/2018/PT JMB





- Sebelah Barat berbatas dengan dinding Tembok
- Sebelah Timur berbatas dengan jalan.

adalah sah sebagai milik Penggugat;

3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Memerintahkan Para Tergugat untuk mengembalikan dan menyerahkan SHM No. 2490 tahun 1979 atas nama Hasim als Tan Han Siong seluas 300M2 kepada penggugat tanpa syarat apapun;
5. Menghukum/memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) untuk mengosongkan dan meninggalkan sebidang tanah sesuai SHM no.2490 tahun 1979 a.n.Hasim alias Tan Han Siong seluas 300 M<sup>2</sup> serta bangunan ruko 2 pintu diatasnya, yang letaknya dahulu dikenal dengan Jln. Maragin Desa Kasang / saat ini di Jln. Rasuna Said No.08H Kelurahan Rajawali Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi dalam keadaan baik;
6. Menghukum/ memerintahkan kepada setiap orang yang menguasai, menempati atau yang berada diatas tanah SHM no.2490 tahun 1979 a.n.Hasim alias Tan Han Siong seluas 300 M<sup>2</sup> serta bangunan ruko 2 pintu yang berdiri di atasnya, yang letaknya dahulu dikenal dengan Jln. Maragin Desa Kasang / saat ini di Jln. Rasuna Said No.08H Kelurahan Rajawali Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi, untuk meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan ruko 2 pintu tersebut tanpa syarat apapun;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp100.000,00 per hari apabila lalai / terlambat menjalankan isi putusan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 871.000,00 (Delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jambi tersebut Para Pembanding / Para Tergugat telah memohon pemeriksaan banding sebagaimana Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 58/Pdt.G//2017/PN.Jmb tanggal 1 Maret 2018 yang dibuat ditandatangani oleh



Plh Panitera Pengadilan Negeri Jambi yang bahwa para Pembanding / para Tergugat telah mengajukan permohonan banding agar perkara No. 58/Pdt.G/2017/PN.Jmb yang diputus oleh Pengadilan Negeri Jambi tanggal 22 Pebruari 2018 diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding kepada Terbanding yang dibuat Juru sita yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat dan kepada Turut Terbanding semula Tergugat II masing – masing pada tanggal 5 Maret 2018 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut para Pembanding / para Tergugat telah mengajukan surat Memori Banding yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 29 Maret 2018 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan secara seksama oleh Juru sita kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Penggugat dan kepada Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II masing – masing pada tanggal 2 April 2018,;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut maka Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat mengajukan Kontra memori pada tanggal 12 April 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II pada tanggal 17 April 2018 ;

Menimbang, bahwa sebagaimana Relas pemberitahuan untuk mempelajari berkas perkara (inzage) Nomer 58/Pdt.G/2017/PN.Jmb telah diberitahukan kepada

Kuasa hukum para Pembanding I semula Tergugat I dan kepada Terbanding semula Penggugat masing – masing pada tanggal 22 Maret 2018 sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jambi supaya datang ke Panitera Pengadilan Negeri Jambi untuk mempelajari berkas perdata Nomor 58/Pdt.G/2017/PN.Jmb dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya setelah pemberitahuan ini diterima ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding I / Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;



Menimbang, bahwa Pembanding I / Tergugat I telah mengajukan Memori Banding tertanggal 29 Maret 2018 yang pada pokoknya didasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jambi tersebut, maka kami menyatakan permohonan banding dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut

I. Dalam Eksepsi :

(I). Tentang Gugatan Penggugat Kabur (Obscuurlibel);

II. Dalam Pokok Perkara :

(I). Tentang Putusan Pengadilan tingkat pertama tidak tepat dan Keliru dalam mengkonstruksikan Persangkaan Hakim;

Bahwa sebagaimana dalam putusannya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi dalam pertimbangan hukumnya halaman 30-31, hanya menggunakan bukti surat Penggugat berupa Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 (bukti P-2), dan Daftar Jumlah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari Tahun 2009 s/d Tahun 2017 atas nama wajib pajak : HASYIM (bukti P-3), guna menyusun suatu persangkaan sebagaimana pertimbangannya *"pada hakekatnya menunjukan bahwa antara obyek pajak berupa bumi dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Rasuna Said RT.004 RW.01 Kelurahan Rajawali Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi, dengan orang yang dibebani membayar pajak (wajib pajak) yakni HASYIM"*;

Bahwa menurut hukum SPPT PBB, bukanlah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah, melainkan sebagai tanda bukti pembayaran pajak, dimana tidak berarti bahwa orang pemegang dokumen tersebut adalah orang yang menguasai atau memanfaatkan tanah tersebut;

Bahwa surat bukti (bukti P-2 dan bukti P-3) yang dijadikan dasar pertimbangan adanya pembayaran pajak dimaksud disamping baru terbit dalam kurun waktu tidak sampai 10 (sepuluh) tahun, dan tidak relevan jika dihubungkan dengan fakta dipersidangan yang terungkap melalui pengakuan Penggugat sebagaimana dalil gugatannya, maupun jawaban

Para Tergugat bahwa tanah objek sengketa dikuasai dan ditempati oleh Para Tergugat, penguasaan mana bahkan telah melebihi 30 (tiga puluh) tahun. bilamana dihubungkan dengan ketentuan pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah beserta penjelasannya, secara bebas dapat dimaknai bahwa

Halaman **11** dari **30** halaman Putusan No. 40/PDT/2018/PT JMB



dengan memenuhi syarat penguasaan dan penggunaan fisik tanah dilakukan secara nyata dengan itikad baik dan secara terbuka, selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh yang bersangkutan, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya, selama itu tidak dipermasalahkan dan diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat Hukum Adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan, dapat memperoleh pemilikan hak atas dasar adanya penguasaan (*bezzit*) oleh Para Tergugat;

Bahwa selanjutnya yang dimaksud dengan kedudukan berkuasa *bezzit*, menurut Pasal 529 KUHPerdara adalah kedudukan seseorang yang menguasai atau menikmati suatu benda baik dengan diri sendiri, maupun dengan perantara orang lain, seolah-olah benda itu miliknya;

Bahwa dalam konteks adanya penguasaan (*bezzit*) oleh Para Tergugat dimaksud dalam kurun waktu 30 (tiga puluh) tahun, maka tuntutan Penggugat atas tanah objek sengketa telah lewat waktu / daluarsa (*verjaring*), Sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1963 KUHPerdara yang selengkapnya menyebutkan bahwa *"Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun. Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya"*;

Bahwa jika mengacu pada ketentuan hukum diatas, maka Para Tergugat tidak perlu untuk menunjukan alas hak pemilikan atas tanah objek sengketa, justeru dengan lembaga "daluarsa" dimaksud merupakan alat oleh Tergugat /Pembanding untuk memperoleh sesuatu hak in casu hak milik atas tanah objek sengketa;

Bahwa dalam kaitannya dengan penguasaan tanah objek sengketa oleh Pembanding/Tergugat I, sebagaimana gugatannya, Terbanding/Penggugat mendalilkan bahwa pada Tahun 1995, pernah meminta Para Tegugat untuk pindah dan tidak tinggal lagi di Ruko 2 pintu dimaksud (tanah objek sengketa), halmana dalil gugatan Penggugat / Terbanding menjadi beban wajib bukti bagi



Penggugat/Terbanding untuk membuktikannya. Dan selama persidangan perkara ini, Terbanding/Penggugat tidak pernah membuktikan adanya permintaan kepada Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II untuk meninggalkan atau keluar dari tanah objek sengketa dimaksud. Hal ini membuktikan bahwa dalil posita gugatan Terbanding/Penggugat hanyalah akal-akalan saja untuk menghindari dari daluarsa atas penguasaan objek sengketa a quo;

Bahwa Pasal 1946 KUHPerdata telah pula dengan tegas memberikan pengertian daluarsa adalah sesuatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari sesuatu perikatan, dengan lewatnya waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Bahwa mengacu pada Pasal 1946 KUHPerdata diatas, dikenal 2 macam daluarsa yaitu : 1). *Acquisitieve verjaring*, yakni daluarsa untuk memperoleh sesuatu hak milik, dan 2). *Extinctieve verjaring*, yaitu daluarsa untuk dibebaskan dari suatu kewajiban. Bahwa dengan adanya daluarsa dalam bentuk *Acquisitieve verjaring* dimaksud, maka lahirlah hak milik atas tanah objek sengketa oleh Para Tergugat/Pembanding berdasarkan adanya *bezit* yang telah lebih dari 20 (dua puluh) tahun sebagaimana fakta hukum dalam persidangan ;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka sudah sepatutnya Pembanding/Para Tergugat haruslah dibebaskan dari beban pembuktian atas penguasaan tanah objek sengketa akibat adanya *bezit*, dan seharusnya Penggugat/Terbanding tidak dapat lagi mengajukan tuntutan karena alasan daluarsa;

Bahwa terlepas dari uraian diatas, dalam mengkonstruksikan persangkaan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi, selain hanya mempertimbangkan surat bukti Terbanding/Penggugat sebagaimana dikemukakan diatas, Majelis Hakim sama sekali tidak mempertimbangkan surat-surat bukti yang diajukan oleh Pembanding/Para Tergugat dalam kaitannya dengan pembayaran pajak a quo, yaitu **bukti T.I-8** berupa Setoran Pembayaran Pajak Fiskal tanggal 1 Desember 1982, dan **bukti T.I-9** berupa Surat Keterangan Fiskal. Dimana berdasarkan kedua bukti dimaksud, terungkap bahwa objek pajak, telah didaftarkan di Inspeksi Pajak Jambi atas nama SUHAD/Terbanding I sebagai perwujudan kewajiban atas fiscal tambahan harta. Bahwa pembayaran pajak fiscal sebagaimana kedua





surat bukti tersebut, adalah terhadap tanah objek sengketa, dimana tertulis dalam surat dimaksud terletak di Jalan Kutilang RT.I Jambi, yang dulunya pada Tahun tersebut Jalan letak tanah objek sengketa berada awalnya bernama Jalan Merangin, kemudian dirubah menjadi Jalan Kutilang, selanjutnya sekarang menjadi Jalan Rasuna Said;

Bahwa dengan tidak dipertimbangkannya **bukti T.I-8** dan **bukti T.I-9** diatas, mengakibatkan pertimbangan hukum Majelis Hakim menjadi tidak seimbang, dalam mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding disatu sisi dengan bukti yang diajukan oleh Para Tergugat/Pemanding, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi hanya mendasarkan pertimbangan putusan dengan mengacu pada bukti-bukti yang diajukan Penggugat semata, sedangkan disisi lain, Tergugat I/Pembanding I telah pula mengajukan bukti yang sama (incasu SPPT) sebagai bukti lawan (*Tegen bewijs*) namun tidak digunakan atau dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya, halmana jelas-jelas merugikan kepentingan pembuktian dari Tergugat I/Pembanding I;

- (II). Tentang Putusan Pengadilan tingkat pertama Yang Kurang pertimbangan Hukum (*onvoeldende geomootiveerd*);

Bahwa sebagaimana dalam putusannya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi dalam pertimbangan hukumnya, tidak secara komprehensif mempertimbangkan bukti surat yang diajukan oleh pihak Tergugat I/Pembanding I, khususnya menyangkut surat-surat yang berkaitan dengan bukti pemilikan atas tanah objek sengketa, yaitu surat **bukti T.I-3**, berupa asli kwitansi pembayaran sisa uang untuk pembayaran tanah objek sengketa yang terletak di jalan Merangin Kecamatan Jambi Timur Provinsi Jambi seluas 10 M x 30 M=300M, dengan jumlah Rp.1.750.000., (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 10 Juli 1979 serta **bukti T.I-12**, berupa kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp.2.000.000. (dua juta rupiah), padahal kedua surat bukti dimaksud merupakan bukti awal pembayaran peralihan hak atas tanah antara TAN HAN KOK (yang merupakan nama lama dari SUHADI (Tergugat I) dengan Ng. KIM CUAN dan SUTRASMI selaku pemilik atas tanah dimaksud, namun pembuatan akta jual beli mana secara fisik (*feitelijk*) dilakukan atau diwakili oleh HASIM yang merupakan adik kandung Tergugat I/Pembanding I, mengingat tempat



tinggal SUHADI ketika itu di Kota Sarolangun yang perjalanannya jauh menuju ke Jambi, dengan GO DJAK MEI yang mewakili Ng. KIM CUAN dan SUTRASMI selaku pemilik atas tanah dimaksud. Sehingga berdasarkan jual beli a quo, kemudian diterbitkan sertifikat Hak Milik Atas tanah sengketa tersebut atas nama HASIM sebagaimana bukti sertifikat dimaksud Nomor : 2400 yang masih disimpan/dipegang oleh SUHADI (Tergugat I/Pembanding I). Bahwa meskipun surat bukti a quo merupakan bukti dibawah tangan atau dengan kata lain merupakan perbuatan jual beli yang dilakukan dibawah tangan tanpa dihadapan PPAT, namun kwitansinya ditandatangani oleh kedua belah pihak yakni pihak pembeli dan penjual, menunjukkan telah terjadi kesepakatan dan sekaligus pemindahan hak dari penjual kepada pembeli disertai dengan pembayaran harganya, sebagaimana pula dikuatkan dengan **bukti T.I-11** berupa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Sementara, maka jual beli dimaksud tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (vide : Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Ardian Sutedi Halaman 78), demikian pula kaedah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1363/K/Sip/1997, yang mengkonstatir fungsi akta PPAT dalam jual beli hanyalah suatu alat bukti, dan tidak menyebut bahwa akta tersebut adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah;

Bahwa oleh karena perbuatan hukum yang dilakukan dalam isi surat a quo, merupakan bukti pembayaran karena adanya perbuatan hukum pemindahan hak, maka surat (kwitansi) tersebut menunjukkan bahwa penerima hak (pembeli) in casu SUHADI (Pembanding I/Tergugat I) sudah menjadi pemegang haknya yang baru;

Bahwa adanya jual beli sebagaimana dikemukakan pembanding I diatas, ternyata diperkuat pula dengan **bukti T.I-6**, berupa Surat Pernyataan yang dibuat oleh SUTRASMI (Isteri dari Ng KIM CUAN) selaku pemilik asal atas tanah objek sengketa, sebagaimana isi/materi surat a quo, yang menjelaskan bahwa benar SUTRASMI telah menjual tanah objek sengketa kepada TAN HAN KOK (SUHADI), dengan ukuran 10x30 M sesuai dengan Akta Jual Beli No. 75/Kc/D.T/1979 yang dibuat dihadapan Monang Napitupulu, Notaris di Kota Jambi, dan buku tanah yang sekarang disebut Sertipikat Hak



Milik No. 2441 yang dilakukan pemecahan menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor: 2400. Bahwa surat-surat tanah yang terbit atas jual beli dimaksud mengatasnamakan HASIM selaku pembeli yang merupakan saudara kandung dari SUHADI (Tergugat I/Pembanding I), dengan GOENAWAN DJAMIN (nama lama GHO DJAK MEI) selaku penjual yang merupakan saudara SUTRASMI (Isteri dari Ng KIM CUAN); Bahwa perlu dikemukakan disini, sebagai bukti jika tanah objek sengketa awalnya merupakan milik/kepunyaan dari Ng. KIM CUAN dan SUTRASMI, maka terlihat dari isi sertipikat Hak Milik Nomor : 2441 yang lampiran didalamnya Buku Tanah berisi Surat Ukur Nomor : 2490, tertulis penunjuk batas oleh Ng. KIM CUAN selaku pemilik. Halmana bersesuaian pula jika dihubungkan dengan bukti yang diajukan oleh Pengugat/Terbanding yaitu **bukti P-7**, berupa Akta Jual Beli Nomor 75/Ks./D.T/1979, tanggal 30 Juni 1979 yang dilakukan dihadapan Monang Napitupulu Notaris di Jambi, yang isinya dimana Tuan Goenawan Djamin (nama lama Go Djak Mei) sebagai penjual dengan Tuan Hasim (Tan Han Siong) sebagai pembeli, telah mengadakan jual beli atas sebidang tanah dari Hak Milik Nomor : 2441 seluas 300M2; Dengan demikian terungkap sebagai fakta hukum bahwa pemilik asal sesungguhnya atas tanah objek sengketa dimaksud adalah Ng. KIM CUAN dengan isterinya SUTRASMI selaku pemilik tanah dengan sertipikat induk berupa SHM Nomor : 2441 dimaksud; Bahwa berdasarkan pada segala uraian atas fakta hukum yang terungkap diatas, maka dapat kami simpulkan bahwa asal usul tanah objek sengketa tersebut, awalnya adalah tanah milik dari Ng. KIM CUAN dengan isterinya SUTRASMI, berdasarkan sertipikat induk Nomor : 2441 dan Buku Tanah dengan Surat Ukur Nomor :2490, yang apabila dihubungkan dengan bukti-bukti surat Tergugat I/Pembanding I yang diuraikan diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli atas tanah oboek sengketa a quo, sesungguhnya terjadi antara Ng. KIM CUAN dengan isterinya SUTRASMI, kepada SUHADI (Tergugat I/Pembanding I) namun perbuatan hukum jual beli secara nyata (*feitelijk*) diatasnamaan GO DJAK MEI dengan HASIM (Pengugat/Terbanding); Bahwa disamping itu pula, kendantipun surat **bukti T.I-3** dan **bukti T.I-9**, adalah berupa tulisan-tulisan/akta dibawah tangan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1874 KUH Perdata. Namun demikian kedua



surat bukti tersebut juga dikuatkan oleh surat bukti lainnya yaitu **bukti T.I-6** (berupa Surat Pernyataan) yang telah diuraikan diatas, serta saling mengisi dan diperkuat keterangan saksi-saksi Pembanding I/Tergugat I, yaitu saksi A. GANI pada pokoknya menerangkan bahwa tanah sengketa adalah milik dari Tergugat I, karena saksi merupakan penjaga tanah sengketa yang kenal dekat dengan Penggugat/Terbanding maupun Pembanding I, dimana saksi bersama dengan HENDRI pernah mendengar cerita dari Penggugat (HASIM Alias TAN HAN SIONG) pada sekitar bulan Mei 2017, bahwa tanah objek sengketa adalah milik/kepunyaan dari SUHADI (Tergugat I), namun sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut dibuat atas nama Penggugat. Bahwa keterangan saksi A. GANI diatas, juga diperkuat oleh keterangan saksi HENDRI, yang menerangkan bahwa sekitar bulan Mei 2017, saksi bersama dengan A. GANI, pernah mendengar cerita dari HASIM Alias TAN HAN SIONG (Penggugat), bahwa tanah objek sengketa sesungguhnya adalah kepunyaan dari SUHADI (Tergugat I), namun jual beli dan penerbitan sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut dibuat atas nama Hasim (Penggugat/Terbanding);

Bahwa persesuaian keterangan saksi dimaksud dilarang untuk disingkirkan dan seharusnya dipertimbangkan secara utuh dan menyeluruh oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi, sehingga dapat mengungkap proses jual beli maupun kepemilikan atas tanah objek sengketa, tidak hanya melihat dari aspek formal Akta Jual Beli dan Buku Tanah sertifikatnya saja, kendatipun pembuktian dalam Hukum Acara Perdata lebih mencari kebenaran formil, tidak berarti aspek materiil yang mengitari lahirnya proses jual beli atas tanah tersebut diabaikan halmana bisa bermuara pada tercapainya keadilan prosedural yang mengabaikan keadilan substantif sehingga jauh dari rasa keadilan, sebagaimana tampak dalam pertimbangan putusnya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi sama sekali tidak mempertimbangkan hal dimaksud, untuk kemudian menyimpulkan sebagai suatu fakta hukum ataukah dikesampingkan ataupun ditolak. Bahwa dengan tidak dipertimbangkannya bukti-bukti a quo, tentunya putusan dimaksud kurang pertimbangan hukum dan berakibat merugikan Para Tergugat/Pembanding;



Bahwa untuk lebih memperjelas riwayat tentang jual beli dan pemilikan atas tanah objek sengketa yang sesungguhnya adalah milik dari Pembanding I/Tergugat I, maka oleh Pembanding I/Tergugat I menyimpan dan menguasai secara fisik sertifikat dimaksud sejak diterbitkannya, **bukan karena diperlihatkan oleh HASIM (Penggugat) atas keinginan Tergugat I untuk melihat sertifikat dimaksud lalu kemudian memegangnya atau menguasainya**, sebagaimana poin "8" posita gugatan Penggugat, tetapi benar-benar diserahkan oleh Penggugat setelah terbit sertifikat dimaksud, karena ketika itu Penggugat/Terbanding masih sadar dan mengetahui betul jika pembeli sesungguhnya atas tanah dimaksud adalah SUHADI (Pembanding I/Tergugat I) yang tidak lain adalah kakak kandungnya, sedangkan pembuatan sertifikatnya dengan mengatasmakan HASIM (Penggugat) yang adalah adik kandung dari Pembanding I, mengingat ketika itu tempat tinggal/domisili Pembanding I (SUHADI) di Kota Sarolangun yang jauh dan memakan waktu perjalanan yang lama ke Kota Jambi. Halmana berbeda dengan keadaan sekarang, dimana Penggugat/Terbanding ingin merampas dan merasa seolah pemilik atas tanah objek sengketa dengan memanfaatkan adanya cacat-cela proses jual beli dan penerbitan pemecahan sertifikat mengatasmakan dirinya (HASIM) selaku pembeli. Bahwa jika benar sertifikat tanah dimaksud adalah milik Penggugat/Terbanding yang saat diperlihatkan kepada Para Pembanding, lalu kemudian Pembanding I memegang dan menahan serta menguasainya, mengapa Penggugat/Terbanding, tidak meminta kembali sertifikat a quo, atau melapor pidana Pembanding I atas Penguasaan sertifikat dimaksud secara tidak sah, malah membiarkan sertifikat dimaksud dalam penguasaan Pembanding I; Bahwa sebagai bukti pula, jika benar tanah objek sengketa dimaksud sesungguhnya adalah milik Pembanding I, sebagaimana **bukti T.I-13** oleh Pembanding I Sertipikat Hak Milik No. 2400 atas nama HASIM (Penggugat/Terbanding) dimaksud, pernah dijadikan objek agunan oleh Pembanding I di Bank Dagang Negara Cabang Jambi pada Tahun 1986, dimana ketika itu Penggugat/Terbanding mengetahui adanya objek agunan dimaksud, namun tidak pernah menyatakan keberatan/complain





terkait dengan pengikatan atas sertifikat a quo sebagai agunan di Bank Dagang Negara Cabang Jambi;

Bahwa guna menguatkan uraian diatas, perlu pula dikemukakan disini tanggapan terhadap poin 2 posita gugatannya, dimana Terbanding/ Penggugat mendalilkan bahwa *"pada Tahun 1980, Pembanding I/Tergugat I datang menemui Penggugat/Terbanding untuk memohon dan meminta izin tinggal menempati Ruko 2 pintu tersebut (tanah objek sengketa) sehingga kemudian Tergugat I diberikan izin untuk menempatnya"*. Bahwa bagaimana mungkin Tergugat I/Pembanding I, meminta izin untuk tinggal di Ruko yang didalilkan penggugat sebagai miliknya, sedangkan ketika Tahun 1980 tersebut, Pembanding I/Tergugat I telah memiliki beberapa buah rumah di Kota Jambi, sedangkan Penggugat/Terbanding ketika itu sama sekali belum memiliki rumah, sehingga tidak logis dan masuk akal, jika Penggugat/Terbanding yang tidak memiliki rumah tempat tinggal, menyerahkan Ruko (tanah objek sengketa) untuk ditempati oleh Pembanding I/Tergugat I yang telah memiliki beberapa rumah. Bahwa sebagaimana terungkap dipersidangan berdasarkan bukti surat maupun saksi-saksi, justeru sebenarnya Penggugat/Terbanding yang tinggal dan menempati rumah milik Pembanding I/Tergugat I yang sekarang beralamat di Jl. Fatmawati No. 16 Lorong MTS RT.01. Kelurahan Rajawali Kec. Jambi Timur sebagaimana **bukti T.I-11** berupa keterangan Domisili atas nama HASIM. Bahkan tidak hanya itu, untuk memenuhi kebutuhannya, Penggugat/Terbanding justeru mencari nafkah dan bekerja sebagai karyawan di Bengkel Milik Pembanding I/Terbanding I;

Bahwa selain itu pula dalam pertimbangan putusannya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi tidak mempertimbangkan surat **bukti T.I-5**, berupa Sertipikat Hak Milik No. 3085 atas nama JOHAN. Bahwa meskipun bukti surat tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan secara langsung atas tanah objek sengketa, namun demikian Pembanding I/Tergugat I ingin menunjukan bahwa berdasarkan **bukti T.I-5**, diketahui bahwa sebelah Utara dari tanah sengketa berbatasan dengan JOHAN sebagaimana tertera dalam sertifikat dimaksud, bahwa sebelah selatan dari tanah JOHAN adalah berbatasan dengan tanah yang dikuasai SUHADI (Tergugat I). Bahwa



terhadap surat bukti tersebut (**bukti T.I-5**) kendatipun bukan merupakan bukti pemilikan langsung atas tanah obyek sengketa, akan tetapi memiliki kaitan dengan pokok isi akta a quo, sehingga memiliki nilai pembuktian sempurna sebagaimana dimaksud dalam pasal 1871 KUHPerdara. Terlebih lagi surat bukti a quo diperkuat oleh keterangan saksi para Tergugat, yaitu saksi A. GANI pada pokoknya menerangkan bahwa tanah sengketa adalah milik dari Tergugat I, karena saksi merupakan penjaga tanah sengketa, dan saksi bersama dengan HENDRI pernah mendengar cerita dari Penggugat (HASIM Alias TAN HAN SIONG) pada sekitar bulan Mei 2017, bahwa tanah objek sengketa adalah milik/kepunyaan dari SUHADI (Tergugat I), namun sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut dibuat atas nama Penggugat. Bahwa keterangan saksi A. GANI diatas, juga diperkuat oleh keterangan saksi HENDRI, yang menerangkan bahwa sekitar bulan Mei 2017, saksi bersama dengan A. GANI, pernah mendengar cerita dari HASIM Alias TAN HAN SIONG (Penggugat), bahwa tanah objek sengketa sesungguhnya adalah kepunyaan dari SUHADI (Tergugat I), namun sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut dibuat atas nama Penggugat; Bahwa persesuaian keterangan saksi dimaksud seharusnya dipertimbangkan secara utuh dan menyeluruh oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi, sehingga dapat mengungkap proses jual beli maupun kepemilikan atas tanah objek sengketa, namun demikian dalam pertimbangan putusannya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi sama sekali tidak mempertimbangkan hal dimaksud, untuk kemudian diterima sebagai suatu fakta hukum atautkah dikesampingkan/ditolak; Bahwa berdasarkan seluruh uraian atas bukti-bukti diatas, maka Pembanding I berpendapat bahwa jual beli yang dilakukan oleh HASIM sesungguhnya tidaklah memenuhi syarat materiil dalam jual beli karena bukanlah selaku pembeli sebenarnya, melainkan hanyalah bertindak seolah-olah pembeli atas tanah objek sengketa dimaksud, quad-non (padahal) tidaklah demikian adanya, olehnya Terbanding/Penggugat dalam posita gugatannya tidak mau menguraikan secara lengkap atau sengaja untuk menyembunyikan dasar fakta (*feitelijke ground*) dan dasar hukum (*rechtelijke ground*) proses pembelian serta pembayaran atas tanah objek sengketa, mengingat bukti fisik berupa pembayaran atas tanah sengketa dimaksud dilakukan oleh Pembanding I/Tergugat I;

Halaman **20** dari **30** halaman Putusan No. 40/PDT/2018/PT JMB



Bahwa mengacu pada uraian bukti-bukti diatas, secara a contrario dapat pula dikonstruksikan sebagai persangkaan bagi hakim dalam memutus perkara a quo;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas, maka Pembanding I berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jambi tidak secara berimbang (*equivalen*) dalam mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, dalam hal ini bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I/Pembanding I, halmana menunjukan Majelis Hakim tidak secara fair menerapkan Asas Audi Alteram Partem dalam pemeriksaan persidangan perkara a quo, mengakibatkan putusan dimaksud mengidap cacat kurang pertimbangan hukum (*onvoeldende geomootiveerd*), olehnya putusan tersebut patut untuk tidak dipertahankan oleh Pengadilan Tingkat Banding;

Akhirnya, berdasarkan uraian-uraian serta alasan hukum diatas, maka kami Tergugat I/Pembanding I memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jambi Cq. Ketua dan anggota Majelis Hakim tingkat banding, agar mengadili perkara ini dengan mengambil putusan sebagai berikut :

#### **MENGADILI**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I / Tergugat I;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor : 58/Pdt.G/2018/PN.Jmb;

#### **Mengadili Sendiri**

1. Menolak gugatan Penggugat / Terbanding untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat / Terbanding tidak dapat diterima (*Niet Oenvankelijke verklaard*) ;
2. Menghukum Penggugat / Terbanding untuk membayar segala biaya dalam perkara ini

Atau jika Majelis Tingkat Banding berpendapat lain , mohon putusan yang **seadil adilnya**.

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Pembanding I / Tergugat I tersebut, pihak Terbanding/ Penggugat telah mengajukan kontra



memori banding tertanggal 12 April 2018 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 22 Februari 2018 Nomor :58/Pdt.G/2017/PN.Jmb dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat Memori Banding yang diajukan oleh Tergugat I / Pembanding I tertanggal 23 Maret 2018 dan surat Kontra Memori banding yang telah diajukan oleh Penggugat /Terbanding tertanggal 12 April 2018, berpendapat sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI;**

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan semua alasan –alasan dalam pertimbangan hukum Putusan Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi dari Para Tergugat / Para Pembanding, Pengadilan Tinggi berpendapat alasan hukum yang telah dipertimbangkan sudah tepat dan benar, sehingga putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan.

**DALAM POKOK PERKARA ;**

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dan kesimpulan Hakim tingkat pertama dalam pokok perkara, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat / Terbanding pada pokoknya adalah tentang obyek tanah sengketa seluas 300 m<sup>2</sup> yang di atasnya berdiri bangunan Ruko 2 (dua) pintu dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2490 Tahun 1979 atas nama Hasim alias Tan Han Siong (Penggugat) yang terletak dahulu di Jalan Marangin Desa Kasang dan sekarang di Jalan Rasuna Said Nomor 08 H Kelurahan Rajawali, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi dengan batas – batas :

- Sebelah utara berbatas dengan Kholik
- Sebelah selatan berbatas dengan Suhadi
- Sebelah barat berbatas dengan dinding tembok
- Sebelah Timur berbatas dengan jalan

yang diklaim sebagai milik sah Penggugat / Terbanding yang didukung dengan alat bukti yang sah dan Penguasaan obyek sengketa oleh Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan tanpa didasari oleh alas hak yang sah serta merugikan Penggugat / Terbanding.



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat / Terbanding tersebut Para Tergugat / Pembanding I telah membantahnya dengan dalil bahwa obyek sengketa berupa tanah dan bangunan ruko 2 (dua) pintu tersebut yang membeli dan yang memiliki adalah Tergugat I / Pembanding, sedangkan mengenai surat – surat jual belinya maupun Sertifikat Hak Miliknya diurus oleh Pihak Penjual (Ng Kim Cuan dan Sutrasmi) dengan meminjam nama Goenawan Djamim sebagai Penjual dan Hasim alias Tan Han Siong (Saudara kandung Tergugat I / Pembanding I) sebagai Pembelinya.

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan tingkat pertama yaitu putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 58/ Pdt.G/2017/PN.Jmb, tanggal 22 Februari 2018, Pengadilan Tinggi tidak sependapat oleh karena menurut pendapat Pengadilan Tinggi, Pengadilan tingkat pertama telah salah dalam menyimpulkan fakta dan salah dalam menerapkan hukum dalam pertimbangan hukumnya terutama tentang penerapan azas keseimbangan hukum pembuktian terhadap perkara a quo, Hal mana dapat dilihat dan dibaca dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut.

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan hukumnya Pengadilan tingkat pertama menyatakan bahwa tanah obyek sengketa dan bangunan ruko 2 (dua) pintu dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2490 Tahun 1979 yang terletak dahulu di Jalan Marangin Desa Kasang dan sekarang di Jalan Rasuna Said Nomor 08 H Kelurahan Rajawali, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi adalah sah milik Penggugat / Terbanding, karena telah didukung oleh bukti formal atau bukti surat otentik yang tidak terbantahkan oleh alat bukti yang diajukan oleh para Tergugat. Adapun bukti otentik yang diajukan oleh Penggugat / Terbanding tersebut antara lain berupa bukti buku Tanah Hak Milik Nomor 2490 atas nama Hasim (Penggugat / Terbanding / bukti P-6), bukti Akta jual beli nomor 75 /KS/DT/1979 ( bukti P-7 ) yang mana dalam bukti P-7 tersebut sebagai Penjualnya adalah Gunawan Djamin dan sebagai Pembelinya adalah Hasim ( Penggugat / Terbanding) dan SPPT bukti Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Hasim ( Penggugat / Terbanding ) ( Bukti P-2 dan P-3) Dan dalam putusannya tersebut Pengadilan Tingkat pertama telah mengabaikan keberadaan bukti surat TI-11 tentang perjanjian jual beli sementara obyek tanah Hak Milik Nomor 2441 antara Ng Kim Cuan dan Sutrasmi sebagai Penjual / Pemilik Tanah dengan Suhadi (Tergugat I / Pembanding I ) sebagai Pembeli yang merupakan proses awal terjadinya jual beli obyek tanah tersebut. Padahal proses awal terjadinya jual – beli tanah tersebut adalah merupakan hal yang sangat penting dan dapat





dijadikan dasar hukum dan dasar fakta untuk mengetahui kebenaran materiil terhadap jual – beli tanah dimaksud.

Menimbang, bahwa jika putusan Pengadilan tingkat pertama terhadap perkara a quo yang di dalam pertimbangan hukumnya mengacu kepada ketentuan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang pada pokoknya menyatakan bahwa perbuatan pemindahan hak atas tanah secara khusus mengenai jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat aktanya, sehingga atas dasar itu proses jual beli obyek tanah sengketa yang dilakukan oleh Hasim sebagai Pembeli dengan Goenawan Djamin sebagai Penjual menurut Pengadilan tingkat pertama telah memenuhi ketentuan Undang - Undang tentang Pendaftaran Tanah dan juga telah sesuai dengan Hukum Adat yang mengenal azas Terang dan Tunai dalam perjanjian jual beli tanah.

Menimbang, bahwa secara formal bukti surat tentang pemindahan Hak Milik atas tanah khususnya terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 2490 atas nama Hasi ( Penggugat / Terbanding) memang benar bahwa obyek tanah sengketa adalah tercatat atas nama Hasim ( Penggugat / Terbanding ) akan tetapi apakah hal tersebut dengan serta merta tanah obyek sengketa adalah sudah mutlak menjadi Hak Milik dari Hasim ( Penggugat / Terbanding ) ?. Dalam penjelasan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah disebutkan bahwa Sertifikat Hak Milik adalah merupakan tanda bukti Hak yang kuat dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya , data fisik dan yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

Menimbang, bahwa bukti P-7 tentang akta jual beli bahwa obyek tanah yang diperjual belikan antara Goenawan Djamin sebagai Penjual dengan Hasim sebagai Pembelinya adalah tentang tanah seluas 300 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2441, Hal ini sesuai dengan bukti P-6 tentang Buku Tanah Nomor Hak 2490 yang menerangkan asal Persil adalah pemisahan dari Hak Milik Nomor 2441 dan jika bukti P-6 dan P-7 tersebut dihubungkan dengan bukti P-9 tentang gambar situasi bahwa Hak Milik Nomor 2441 tersebut sebagai pemilik tanah yang menunjukkan batas – batas tanahnya tercatat atas nama Ng Kim Cuan. Dan dalam perkara Aquo alat bukti yang diajukan oleh Penggugat / Terbanding di persidangan tidak ada satupun alat bukti yang dapat menunjukkan dan menjelaskan tentang adanya pemindahan hak dari Pemilik tanah dengan Hak Milik Nomor 2441 atas nama Ng Kim Cuan kepada Goenawan Djamin. Sehingga



yang menjadi pertanyaan adalah siapakah sebenarnya Goenawan Djamin yang bertindak sebagai Penjual obyek tanah Hak Milik Nomor 2441 dan ada hubungan apa Goenawan Djamin dengan obyek tanah Hak Milik Nomor 2441 dan juga dengan Ng Kim Cuan yang dalam bukti P-9 tentang gambar situasi tercatat sebagai Pemilik yang menunjukkan batas – batas tanah dalam Hak Milik Nomor 2441 tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas khususnya tentang permasalahan yang menjadi pertanyaan tersebut di atas, maka perlu dibuktikan dan dipertimbangkan selanjutnya adalah siapakah sebenarnya pemilik awal dari obyek Tanah Hak Milik Nomor 2441 yang diperjual belikan oleh Goenawan Djamin sebagai Penjual dengan Hasim ( Penggugat / Terbanding) sebagai Pembeli sebagaimana yang dimaksud dalam bukti P-7 tentang Akta Jual Beli Tanah seluas 300 m<sup>2</sup> dengan hak milik nomor 2441.

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I / Pembanding I yaitu seperti bukti TI-11 tentang Perjanjian jual beli sementara, dan bukti TI-12 tentang Pembayaran tahap pertama atas obyek tanah Hak Milik Nomor 2441 seluas 300 m<sup>2</sup>, serta bukti TI-6 tentang Surat Pernyataan yang dibuat oleh Sutrasmi istri dari Ng Kim Cuan dan dihubungkan juga dengan keterangan saksi Hamdani yang menerangkan turut bertanda tangan sebagai saksi dalam pembayaran tahap pertama dan Pembuatan Perjanjian jual beli sementara obyek tanah Hak Milik Nomor 2441 antara Ng Kim Cuan dan Sutrasmi sebagai Penjual dengan Suhadi ( Tergugat I / Pembanding I ) sebagai Pembeli (bukti TI-11), maka dapat diperoleh fakta dan persangkaan bahwa Pemilik asal obyek tanah dengan Hak Milik Nomor 2441 yang diperjual belikan antara Goenawan Djamin dengan Hasim (Penggugat / Terbanding ) seperti yang dimaksud dalam bukti P-7 tentang Akta jual beli adalah Ng Kim Cuan. Dan selanjutnya yang perlu dicari kejelasannya dan perlu dibuktikan adalah siapakah Goenawan Djamin itu sebenarnya dan ada hubungan apa antara Goenawan Djamin tersebut dengan Ng Kim Cuan (pemilik tanah dengan Hak Milik Nomor 2441), dan dari bukti TI-12 tentang pembayaran tahap pertama atas obyek tanah dengan Hak Milik Nomor 2441 , serta bukti TI-6 tentang Surat Pernyataan yang dibuat oleh Sutrasmi istri dari Ng Kim Cuan dan dihubungkan juga dengan keterangan saksi Hamdani yang menerangkan turut bertanda tangan sebagai saksi dalam pembayaran tahap pertama dan Pembuatan Perjanjian jual beli sementara obyek tanah Hak Milik Nomor 2441 antara Ng Kim Cuan dan Sutrasmi sebagai Penjual dengan Suhadi ( Tergugat I / Pembanding I ) sebagai Pembeli



(bukti TI-11) dan saksi Hamdani menerangkan bahwa saksi turut menyaksikan adanya penyerahan tahap pertama uang sejumlah Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) dari Suhadi (Tergugat I / Pembanding I) kepada Ng Kim Cuan dari jumlah total harga tanah yang disepakati sejumlah Rp 3.750.000,- (Tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan Saksi Hamdani juga menerangkan bahwa surat – surat yang berkaitan dengan jual beli tersebut di atas namakan Hasim adik atau saudara kandung dari Tergugat I / Pembanding I, dengan alasan untuk memudahkan proses pembuatan surat menyuratnya karena Tergugat I / Pembanding I beralamat di Sarolangun. Sehingga berdasarkan bukti surat TI-11, TI-12 dan TI-6 serta diperkuat dengan keterangan saksi Hamdani tersebut maka dapat diperoleh fakta bahwa Goenawan Djamin yang bertindak sebagai Penjual dalam akta jual beli Tanah Hak Milik Nomor 2441 (bukti P-7) tersebut ternyata adalah Saudara dari Ng Kim Cuan dan Sutrasmi yang namanya dipakai / dipinjam untuk mengurus surat surat jual beli tanah aquo dan hal ini sudah disepakati oleh Ng Kim Cuan dan Sutrasmi dengan Suhadi (Tergugat I / Pembanding I). Sehingga berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas yang mempertimbangkan bukti surat maupun saksi yang diajukan oleh para pihak (Penggugat / Terbanding dan Tergugat I / Pembanding I), maka dapat disimpulkan oleh Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa perjanjian jual beli obyek tanah seluas 300 m<sup>2</sup> dengan nomor Hak Milik 2441 yang menjadi obyek sengketa dalam perkara Aquo yang sebenarnya terjadi adalah antara Ng Kim Cuan dan Sutrasmi sebagai Penjual dengan Suhadi (Tergugat I / Pembanding I) sebagai Pembelinya dan uang yang dipergunakan untuk membayar adalah uang milik Suhadi (Tergugat I / Pembanding I) sendiri dengan dua kali pembayaran (vide bukti TI-12 dan TI-3). Sehingga dalam hal ini walaupun dalam dalil gugatannya Penggugat / Terbanding menyatakan bahwa obyek tanah sengketa dengan Hak Milik Nomor 2441 yang membeli Penggugat / Terbanding yang dibelinya dari Goenawan Djamin seharga Rp 1.800.000,- (Satu juta delapan ratus ribu rupiah) sesuai bukti P-7 tentang akta jual beli Nomor 75/KS/DT/1979, akan tetapi karena faktanya di dalam persidangan perkara Aquo, juga tidak ada alat bukti yang diajukan oleh Penggugat / Terbanding yang dapat membuktikan tentang adanya pembayaran uang sejumlah Rp 1.800.000,- (satu juta delapan ratus ribu rupiah) dari Hasim (Penggugat / Terbanding) sebagai Pembeli kepada Goenawan Djamin sebagai Penjual, maka Pengadilan Tinggi berkesimpulan dan berpendapat bahwa perjanjian jual beli obyek tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2441 seluas



300 m<sup>2</sup> antara Goenawan Djamin sebagai Penjual dengan Hasim sebagai Pembeli yang sekarang ini tanah tersebut dijadikan obyek sengketa oleh para pihak (Penggugat / Terbanding dan Tergugat I, Tergugat II / Pembanding I, sebenarnya jual beli tanah tersebut tidak pernah ada. Sedangkan pencantuman nama Hasim (Penggugat / Terbanding) dalam sertifikat Hak Milik Nomor 2490 hanya sekedar pinjam nama saja seperti yang telah disepakati oleh Suhadi dan Ng Kim Cuan dan Sutrasmi sebagai Pembeli dan Penjual Tanah yang sebenarnya.

Menimbang, bahwa karena proses jual beli obyek tanah dengan Hak Milik Nomor 2441 yang dibuktikan dengan akta jual beli nomor :75/ KS/DT/1975 (bukti P-7) , telah dilakukan oleh pihak yang bukan sebagai Pemilik sah yang sebenarnya dari Tanah dengan Hak Milik Nomor 2441, maka kedudukan dan keberadaan akta jual beli nomor :75/ KS/DT/1975 maupun Sertifikat Hak Milik Nomor :2490 atas nama Hasim (Penggugat / Terbanding) harus dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai bangunan ruko 2 (dua) pintu yang didalilkan oleh Penggugat / Terbanding sebagai Hak Miliknya, yang dipinjam oleh Tergugat I / Pembanding I sejak tahun 1995 untuk ditempati anak Tergugat I / Pembanding I yaitu untuk ditempati oleh Tergugat II / Pembanding II yang sampai sekarang belum diserahkan kembali kepada Penggugat/ Terbanding walaupun telah diminta oleh Penggugat / Terbanding, menurut Penggugat / Terbanding hal tersebut adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum dan merugikan Penggugat / Terbanding.

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat / Terbanding tentang bangunan Ruko 2 (dua) pintu tersebut yang diakui sebagai hak miliknya, telah dibantah oleh Para Tergugat / Pembanding dengan dalil bahwa mana mungkin Penggugat / Terbanding memiliki bangunan Ruko 2 (dua) pintu yang berdiri di atas tanah sengketa, sedangkan Penggugat / Terbanding sendiri pada saat itu tinggal menumpang di rumah Tergugat I / Pembanding I di Jalan Fatmawati Nomor 16 Lorong MTS RT 01 Kelurahan Rajawali, Kecamatan Jambi Timur dan terhadap dalil gugatannya tersebut tidak menjelaskan siapa dan kapan serta bagaimana proses pembangunannya.

Menimbang, bahwa terkait dengan masalah bangunan Ruko 2 (dua) pintu yang berdiri di atas tanah sengketa yang diklaim oleh Penggugat /Terbanding bahwa itu hak miliknya, setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama alat bukti yang diajukan oleh Penggugat / Terbanding , Pengadilan Tinggi tidak



menemukan satu pun alat bukti bahwa bangunan Ruko 2 (dua) pintu tersebut adalah milik Penggugat /Terbanding dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa karena Penggugat / Terbanding tidak dapat membuktikan kalau bangunan Ruko 2 (dua) pintu yang berdiri di atas tanah sengketa tersebut adalah hak miliknya dan karena Tergugat I / Terbanding I mendalilkan bahwa bangunan ruko 2 (dua) pintu tersebut adalah Tergugat I / Pemanding I yang memiliki dan di samping itu karena para Tergugat / Pemanding telah menguasai dan menempati bangunan Ruko 2 (dua) pintu tersebut sudah sejak lama dan tidak ada pihak lain yang Komplain/berkeberatan kecuali Penggugat / Terbanding sendiri yang komplain / berkeberatan, maka Pengadilan Tinggi berpendapat dan berkesimpulan bahwa bangunan Ruko 2 (dua) pintu tersebut adalah Hak Milik dari Tergugat I / Pemanding I yang hingga saat ini bangunan Ruko 2 (dua) pintu tersebut ditempati oleh Tergugat II / Pemanding II yang merupakan anak kandung Tergugat I / Pemanding I.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas oleh karena telah terbukti Ng Kim Cuan dan Sutrasmi dan Suhadi ( Tan Han Hok ) adalah sebagai pihak yang sebenarnya yang melakukan jual beli obyek tanah dengan Sertifikat Hak Mlik Nomor 2441 seluas 300 m<sup>2</sup> yang kemudian perpindahan haknya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2490 atas nama Hasim yang sekarang disengketakan dalam perkara Aquo dan pencantuman nama Hasim dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2490 juga terbukti hanya pinjam nama saja, maka menurut pendapat Pengadilan Tinggi Jambi Pemilik sah yang sebenarnya atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2490 atas nama Hasim ( Penggugat / Terbanding ) adalah Suhadi (Tergugat I / Pemanding I ) sehingga tidak ada alasan lain lagi bagi Hasim (Penggugat / Terbanding) untuk tetap bertahan dengan pendapatnya yang tetap mengaku sebagai Pemilik sah obyek sengketa, karena keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 2490 atas nama Hasim (Penggugat/ Terbanding) sesuai dengan penjelasan ketentuan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah bahwa telah dapat dibuktikan sebaliknya bahwa Pemilik Sah dari obyek tanah sengketa dan bangunan Ruko 2 (dua) pintu tersebut adalah Suhadi ( Tergugat I / Pemanding I ). Sehingga dengan demikian Pengadilan Tinggi juga berpendapat bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2490 atas nama Hasim (Penggugat/ Terbanding) tidaklah dapat digunakan oleh Penggugat / Terbanding untuk mengaku dan menyatakan dirinya sebagai Pemilik yang sah atas obyek tanah yang menjadi obyek sengketa dan bangunan Ruko 2 (dua) pintu tersebut karena





berdasarkan putusan ini telah dinyatakan bahwa pemilik sah atas obyek Tanah dan Bangunan yang disengketakan dalam perkara Aquo adalah Suhadi (Tergugat I / Pembanding I) maka gugatan Penggugat / Terbanding harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya sehingga oleh karena itu putusan Pengadilan tingkat pertama yaitu putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 58 /Pdt.G/2017/PN.Jmb tanggal 22 Februari 2018, oleh Pengadilan Tinggi Jambi harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat / Terbanding berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku yang terkait dengan perkara ini.

#### **M E N G A D I L I**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I / Tergugat I;

#### **Dalam Eksepsi**

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor :58/Pdt.G/2017/PN.Jmb tanggal 22 Februari 2018 tentang eksepsi yang dimohonkan banding tersebut ;

#### **Dalam Pokok Perkara**

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor : 58/Pdt.G/2017/PN.Jmb tanggal 22 Februari 2018, yang dimohonkan banding tersebut;

#### **M E N G A D I L I   S E N D I R I**

- Menolak gugatan Penggugat / Terbanding untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat/ Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi, pada hari **Selasa** tanggal **5 Juni 2018** oleh kami: **Dr. P.H. HUTABARAT ,SH.MHum** Hakim Pengadilan Tinggi Jambi sebagai Hakim Ketua Majelis, **MAHA NIKMAH. SH. MH..** dan **DIDIK SETYO HANDONO, SH. MH.** Masing -masing sebagai Hakim Anggota



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

yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi tanggal 7 Mei 2018 Nomor 40/PDT/2018/PT.JMB untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari KAMIS tanggal 21 Juni 2018 dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dan dihadiri Hakim-Hakim Anggota dibantu **MUHAMAD ILYASAK,SE.MH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jambi, tanpa dihadiri oleh Para Pembanding semula para Tergugat atau Kuasanya dan Terbanding semula Penggugat atau Kuasa Hukumnya.

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**MAHA NIKMAH,SH. MH**

**Dr. P.H. HUTABARAT,SH, MH.**

**DIDIK SETYO HANDONO,SH.MH.**

**PANITERA PENGGANTI**

**MUHAMAD ILYASAK, SE ,MH.**

**Biaya perkara :**

- |                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| 1. Materai putusan ..... | Rp 6.000,-          |
| 2. Redaksi putusan ..... | Rp 5.000,-          |
| 3. Pemberkasan .....     | <u>Rp 139.000,-</u> |
| Jumlah .....             | Rp 150.000,-        |

Halaman **30** dari **30** halaman Putusan No. 40/PDT/2018/PT JMB