



P U T U S A N
Nomor : 13/PDT/2015/PT.JMB

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **MARYATI Als NGUI SIE LANG**, yang beralamat di Jalan. Puri Jimbaran E 6/B No. 16 RT. 009 RW. 010 Kel. Ancol Kec. Pademangan Kotamadya Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Kuasa Hukumnya yaitu : M.AMIN, SH dan YULIANTO, SH., untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I/ TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT I** ;

2. **TANOTO UNANG**, Umur : 63 Tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, beralamat di Jalan. Hayam Wuruk RT. 08 Kel. Talang Jauh Kec. Jelutung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUHAMMAD TAUFIK, SH, ADI SAPUTRA, SH, SITI HATIHAH, SH., dan HARDI M. SUNGGUH, SH., adalah Advokat yang beralamat di Jl. Briyan II No. 22 RT. 13 Komplek PU Pasir Putih – Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 5 Desember 2013 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 21 Januari 2014 dengan register No. 34/SK/Pdt/14/PN.JBI, sebagai PENGGUGAT. untuk selanjutnya disebut sebagai
PEMBANDING II/TERBANDING semula **PENGGUGAT** ;



M E L A W A N :

1. USMAN Bin MUHAMAD, beralamat di RT. 03 Kelurahan Olak Kemang Kec.

Danau Teluk – Kota Jambi, Untuk Tergugat-I, Tergugat III dan Tergugat-V dalam hal ini memberikan kuasa kepada UJANG SALEH, SH, Advokat dan Pengacara pada Kantor Advokat / Pengacara UJANG SALEH, SH dan REKAN. Beralamat di Jl. Delima RT.29 No.118 Kel. Simpang III Sipin (Mayang), Kec. Kota Baru, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.01/SK-Pdt/US-RI/2015, tanggal 17 Januari 2015, untuk selanjunya disebut sebagai

TERBANDING I semula **TERGUGAT I** ;

2. USMAN HERMANSYAH, beralamat di Jalan. Dago Atas Cirapuhan RT. 008 RW.

001 Kel. Dago Kec. Cobleng – Kota Bandung, untuk selanjunya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II** ;

3. KEPALA KELURAHAN PAAL MERAH, beralamat di Kantor Kelurahan Paal

Merah Kec. Jambi Selatan – Kota Jambi, untuk selanjunya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III** ;

4. FIRDAUS ABU BAKAR, SH.MKN., Notaris dan PPAT yang beralamat di Jalan.

KH. Achmad Dahlan No. 02 – Kota Jambi, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Kuasa Hukumnya yaitu : ANDRIANUR, SH., untuk selanjunya disebut sebagai

TERBANDING IV semula **TERGUGAT IV** ;



5. LUKAS TAHIM, yang beralamat di Jalan. Soekarno Hatta RT. 002 Kel. Paal Merah Kec. Jambi Selatan – Kota Jambi, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V** semula **TERGUGAT V** ;

6. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA JAMBI, yang beralamat di Jalan. Kol. M. Taher No. 17 Kota Jambi, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Kurniyawati, SH, Novy Dyah Rachmanti, SH dan Maryani, S.ST, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT II** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi, tanggal 20 Januari 2015, Nomor : 13/PDT/2015/PT.JMB, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor : 07/PDT.G/2014/PN.Jbi, tanggal 25 Nopember 2014, yang amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat-I, dan Tergugat V serta Tergugat IV tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :



- Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah tanah objek sengketa yang terletak di Jl. Soekarno-Hatta RT.02/01 Kelurahan Pall Merah, Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi dengan Surat Jual Beli Tanah tahun 1962 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), tanggal 10 April 2009 atas nama NURBAYA seluas 6.300 M2 (enam ribu tiga ratus meter persegi) dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Soekarno – Hatta.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Apeng.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Nurbaya. (sekarang tanah milik Tugijan/ Tugiran/ tanah payo).
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Sakit Asia Media (sekarang RS.Siloam).
adalah milik Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Surat Tanda Beli Tanah pada tanggal 20 Mei 1962 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama NURBAYA pada tanggal 10 April 2009;
4. Memerintahkan Turut Tergugat Rekonvensi (BPN Kota Jambi) untuk memproses dan menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Penggugat Rekonvensi (Usman) selaku ahli waris atas permohonan yang diajukan oleh (almh) NURBAYA;
5. Menyatakan tindakan Para Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum Penggugat Kompensi (Tergugat I Rekonpensi), Turut Tergugat I Kompensi (Tergugat II Rekonpensi) dan Turut Tergugat II Kompensi (Turut Tergugat Rekonpensi)



untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.271.000,- (Tiga juta dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jambi tersebut PEMBANDING I semula TURUT TERGUGAT I, telah memohon pemeriksaan banding sebagaimana Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 07/Pdt.G/2014/PN.Jmb, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jambi yang menerangkan bahwa pada tanggal 9 Desember 2014, PEMBANDING I semula TURUT TERGUGAT I, telah memohon pemeriksaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor : 07/PDT.G/2014/PN.Jbi, tanggal 25 Nopember 2014 tersebut dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan sebagaimana mestinya kepada TERBANDING semula PARA TERGUGAT dan kepada PARA TURUT TERBANDING semula PARA TURUT TERGUGAT, masing-masing pada tanggal 17 Nopember 2014 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, PEMBANDING I semula TURUT TERGUGAT I telah mengajukan surat Memori Banding tertanggal 12 Januari 2015, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Jambi tanggal 12 Januari 2015, Nomor : 07/Pdt.G/2014/PN.Jbi, dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan sebagaimana mestinya kepada TERBANDING I semula PENGGUGAT dan kepada TURUT TERBANDING II semula TERGUGAT II, masing-masing pada tanggal 15 Januari 2015 serta kepada TURUT TERBANDING I dan V semula TERGUGAT I dan V; TURUT TERBANDING III semula TERGUGAT III; TURUT TERBANDING IV semula TERGUGAT IV; TURUT TERBANDING VI semula TERGUGAT VI, masing-masing pada tanggal 14 Januari 2015 ;

Menimbang, bahwa surat Memori Banding dari PEMBANDING I semula TURUT TERGUGAT I telah mengemukakan alasan-alasan hukum yang menjadi dasar permohonan banding tersebut, pada pokoknya sebagai berikut :



- Bahwa PEMBANDING I semula TURUT TERGUGAT I sangat keberatan dengan putusan pengadilan tingkat pertama dalam perkara aquo yang telah memutus dengan menngabulkan gugatan rekonsensi dengan amar pada pokoknya **“Menyatakan sah tanah objek sengketa yang terletak di Jl. Soekarno-Hatta RT.02/01 Kelurahan Pall Merah, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi dengan surat jual beli tanah tahun 1962 dan surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), tanggal 10 April 2009 atas nama NURBAYA seluas 6.300 m² (enam ribu tiga ratus meter persegi)” dengan batas-batas :**

- **Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Soekarno-Hatta;**
- **Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Apeng;**
- **Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Nurbaya (sekarang tanah milik Tugijan/Tugiran/Tanah Payo);**
- **Sebelah Barat berbatas dengan Rumah Sakit Asia Media (sekarang Rumah Sakit Siloam);**

adalah milik Penggugat Rekonsensi;

- Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam Perkara No. 07/Pdt.G/2014/PN.JBI yang digugat oleh PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGGUGAT terhadap PARA TERBANDING LAINNYA (semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat II dan PEMBANDING I semula TURUT TERGUGAT I. Objek Tanah tersebut terletak di Jalan Soekarno-Hatta (dahulu dikenal sebagai Jalan Halim Perdana Kusuma, yang sekarang berlokasi tepat disamping Rumah Sakit Siloam) dengan luas tanah 3.740 m² (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter



persegi), ternyata pengadilan tingkat pertama telah mengabulkan gugatan Rekonpensi dengan amar seperti di atas dengan meliputi pula tanah milik PEMBANDING I semula TURUT TERGUGAT I sebagai pemilik syah atas tanah seluas 2.576 m² (dua ribu lima ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 559/The Hok dan No. M.2992/Paal Merah, sehingga keseluruhan luas tanah yang dikabulkan dalam gugatan Rekonpensi adalah seluas 6.300 m² (enam ribu tiga ratus meter persegi) yang dinyatakan sebagai milik syah dari almarhumah NURBAYA sebagai Penggugat Rekonpensi, oleh karena itu PEMBANDING I semula TURUT TERGUGAT I sangat berkeberatan atas keputusan tersebut;

- Bahwa PEMBANDING I semula TURUT TERGUGAT I sangat berkeberatan atas Pemeriksaan Setempat (PS), oleh karena Pemeriksaan Setempat tersebut semula telah dimohonkan oleh PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGUGAT pada saat memeriksa perkara aquo pada peradilan tingkat pertama sehubungan Tergugat telah membantah kebenaran tentang letak, luas dan batas-batas objek tanah yang di sengkatakan. Pada saat persidangan Pemeriksaan Setempat tersebut ada kejanggalan yaitu oleh PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGGUGAT meminta agar Pemeriksaan Setempat dilakukan setelah pemeriksaan Saksi di dalam Persidangan selesai akan tetapi tidak diijinkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi, sehingga PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGUGAT tidak membayar biaya untuk Pemeriksaan Setempat tersebut yang seharusnya dibebankan kepada pihak yang meminta yaitu PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGGUGAT sebagaimana maksud dari ketentuan Pasal 180 R.Bg. Oleh karena itu Pemeriksaan Setempat tersebut seharusnya tidak syah dan hasil



Pemeriksaan Setempat tidak bisa diajukan sebagai pertimbangan dalam putusan perkara aquo.

- PEMBANDING I semula TURUT TERGUGAT I mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi, memberikan amar putusan sebagai berikut :
 1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari PEMBANDING I semula TURUT TERGUGAT I;
 2. Menatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor : 07/Pdt.G/2014/PN.Jbi tertanggal 25 November 2014;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jambi tersebut, juga PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGGUGAT, telah memohon pemeriksaan banding sebagaimana Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 07/Pdt.G/2014/PN.Jmb, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jambi yang menerangkan bahwa pada tanggal 15 Desember 2014, PEMBANDING II semula PENGGUGAT, telah memohon pemeriksaan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor : 07/PDT.G/2014/PN.Jbi, tanggal 25 Nopember 2014 tersebut dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan sebagaimana mestinya kepada TERBANDING I dan V semula TERGUGAT I dan V, TERBANDING IV semula TERGUGAT IV, TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II, masing-masing pada tanggal 22 Desember 2014, dan kepada TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I pada tanggal 18 Desember 2014, serta kepada TERBANDING II semula TERGUGAT II, TERBANDING III semula TERGUGAT III, masing-masing pada tanggal 23 Desember 2014 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGGUGAT telah mengajukan surat



Memori Banding tertanggal 05 Januari 2015, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Jambi tanggal 05 Januari 2015, Nomor : 07/Pdt.G/2014/PN.Jbi, dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan sebagaimana mestinya kepada para TERBANDING/PEMBANDING I semula PARA TERGUGAT dan para TURUT TERGUGAT masing-masing pada tanggal 8 Januari 2015, tanggal 6 Januari 2015, tanggal 7 Januari 2015 dan pada tanggal 19 Januari 2015; serta PEMBANDING II semula PENGGUGAT telah mengajukan surat Tambahan Memori Banding tertanggal 11 Pebruari 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Jambi pada tanggal 16 Pebruari 2015; dan Tambahan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan sebagaimana mestinya kepada TERBANDING/PEMBANDING I semula PARA TERGUGAT dan para TURUT TERGUGAT masing-masing pada tanggal 24 Pebruari 2015 ; dimana Memori Banding PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGGUGAT telah mengemukakan alasan-alasan hukum yang menjadi dasar permohonan banding tersebut, pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa *judex factie* telah salah menerapkan asas hukum acara perdata karena pada saat Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan, PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGGUGAT tidak hadir tetapi Pemeriksaan Setempat tetap dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 25 September 2014 oleh *judex factie* merupakan Pemeriksaan Setempat yang sangat dipaksakan, karena sehari sebelum dilaksanakan yaitu pada hari Kamis tanggal 24 September 2014 adalah kesempatan pertama yang diberikan oleh *judex factie* kepada PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGGUGAT untuk menghadirkan saksi akan tetapi saksi yang dimaksud tidak bisa hadir dan mohon kepada *judex factie* untuk melaksanakan Pemeriksaan Setempat setelah dilakukan pemeriksaan saksi PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGGUGAT, oleh karena itu biaya untuk Pemeriksaan Setempat



belum dibayarkan oleh pihak PEMBANDING II/TERBANDING semula
PENGGUGAT.

- Bahwa selanjutnya yang untuk selengkapnya dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap surat Memori Banding dari PEMBANDING I semula TURUT TERGUGAT I dan surat Memori Banding dari PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGGUGAT tersebut, selanjutnya TERBANDING I semula TERGUGAT I telah mengajukan surat Kontra Memori Banding tertanggal 19 Januari 2015 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Tinggi Jambi tanggal 22 Januari 2015, dan Kontra Memori Banding tersebut telah dikirimkan ke Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 23 Januari 2015 untuk diberitahukan dan diserahkan sebagaimana mestinya kepada Para Pihak berperkara ;

Menimbang, bahwa juga terhadap surat Memori Banding dari PEMBANDING I semula TURUT TERGUGAT I dan surat Memori Banding dari PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGGUGAT tersebut, selanjutnya TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II, telah mengajukan surat Kontra Memori Banding tertanggal 06 Pebruari 2015 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Tinggi Jambi tanggal 10 Pebruari 2015 ;

Menimbang, bahwa terhadap surat Memori Banding dari PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGGUGAT tersebut, selanjutnya TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I telah mengajukan surat Kontra Memori Banding tertanggal 17 Pebruarii 2015 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Tinggi Jambi tanggal 17 Pebruari 2015, dan Kontra Memori Banding tersebut telah dikirimkan ke Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 17 Pebruarii 2015 untuk diberitahukan dan diserahkan sebagaimana mestinya kepada Para Pihak berperkara ;



Menimbang, bahwa terhadap surat Tambahan Memori Banding dari PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGGUGAT tersebut, selanjutnya TERBANDING I semula TERGUGAT I telah mengajukan surat Kontra Memori Banding tertanggal 4 Maret 2015 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Tinggi Jambi tanggal 4 Maret 2015, dan Kontra Memori Banding tersebut telah dikirimkan ke Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 4 Maret 2015 untuk diberitahukan dan diserahkan sebagaimana mestinya kepada Para Pihak berperkara ;

Menimbang, bahwa sebagaimana Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara masing-masing Nomor : 07/Pdt.G/2014/PN.Jmb, tanggal 13 Januari 2015 kepada PEMBANDING I/TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I, dan tanggal 05 Januari kepada PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGGUGAT, tanggal 30 Desember 2014 kepada TERBANDING I dan V semula TERGUGAT I dan V, TERBANDING II semula TERGUGAT II, TERBANDING III semula TERGUGAT III, TERBANDING IV semula TERGUGAT IV, TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II, telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jambi dalam tenggang waktu 14 hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding baik dari PEMBANDING I semula TURUT TERGUGAT I maupun dari PEMBANDING II semula PENGGUGAT, masing-masing tertanggal 9 Desember 2014 dan tanggal 15 Desember 2014, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang



ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa PEMBANDING I semula TURUT TERGUGAT I dan PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGGUGAT dalam permohonan bandingnya, telah mengajukan Memori Banding sebagaimana telah disebutkan di atas, masing-masing tertanggal 12 Januari 2015 dan tertanggal 5 Januari 2015 dan untuk PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGGUGAT juga telah mengajukan Tambahan Memori Banding, tertanggal 11 Pebruari 2015, yang kesemuanya telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi, masing-masing berturut-turut tanggal 5 Januari 2015, tanggal 12 Januari 2015 dan tanggal 11 Pebruari 2015 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah menelaah dan mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding yaitu perkara Nomor 07/Pdt.G/2014/PN.Jbi tertanggal 25 Nopember 2014 khususnya Berita Acara pemeriksaan setempat yang dilaksanakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi pada hari Jumat tanggal 25 September 2014, telah diperoleh fakta sebagai berikut :

- Pemeriksaan Setempat tetap dilakukan oleh Majelis Hakim walaupun tidak dihadiri pihak Penggugat yang seharusnya penunjukan mengenai lokasi tanah yang digugat dilakukan oleh pihak Penggugat ;
- Berita Acara hasil Pemeriksaan Setempat dibuat berdasarkan hasil penunjukan Tergugat, dan selanjutnya dicantumkan sebagai batas tanah sengketa di dalam amar putusan gugatan reconpensi yang dikabulkan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi sebelum menjatuhkan putusan akhir, telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor: 13/PDT/2015/PT.JMB, tertanggal 17 Februari 2015, yang amar selangkapnya berbunyi sebagai berikut :



- Sebelum memberikan putusan akhir :
 - Memerintahkan Majelis Hakim Tingkat Pertama untuk melakukan ulang Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini, dengan dihadiri oleh pihak-pihak berperkara ;
 - Memerintahkan agar segera mengirimkan Berita Acara hasil Pemeriksaan Setempat tersebut di atas ke Pengadilan Tinggi Jambi ;
 - Menetapkan biaya yang timbul dalam putusan sela ini akan diperhitungkan kemudian dalam putusan akhir dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa guna melaksanakan putusan sela tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi telah melakukan Pemeriksaan Ulang Setempat pada hari Jumat, tanggal 20 Maret 2015, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Ulang Setempat Nomor : 13/PDT/2015/PT.JMB jo. Nomor : 07/Pdt.G/2014/PN.Jbi, tertanggal 20 Maret 2015, yang untuk selengkapnya dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa alasan lain keberatan PEMBANDING I semula TURUT TERGUGAT I, pada pokoknya mengemukakan sebagaimana termuat dalam surat Memori Bandingnya tertanggal 12 Januari 2015 tersebut, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Jambi tanggal 12 Januari 2015, Nomor : 07/Pdt.G/2014/PN.Jbi, yang untuk selengkapnya dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa alasan lain keberatan PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGGUGAT, yang telah dikemukakan baik dalam Surat Memori Banding maupun dalam Tambahan Memori Banding, pada pokoknya mengemukakan sebagaimana termuat dalam surat Memori Bandingnya tertanggal 05 Januari 2015, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 05 Januari 2015, Nomor : 07/Pdt.G/2014/PN.Jbi, dan Tambahan Memori Banding tertanggal 11 Pebruari 2015 yang



diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Jambi tanggal 16 Pebruari 2015, serta Tambahan Memori Banding atas Putusan Sela tertanggal 25 Maret 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Jambi tanggal 26 Maret 2015, dan Tambahan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan sebagaimana mestinya kepada PARA TERBANDING/TURUT TERBANDING semula PARA TERGUGAT/TURUT TERGUGAT, sesuai dengan tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang, yang untuk selengkapnya dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa menanggapi Memori Banding dari PEMBANDING I semula TURUT TERGUGAT I maupun Memori Banding dan Tambahan Memori Banding serta Tambahan Memori Banding lagi atas Putusan Sela Pengadilan Tinggi Jambi yang diajukan PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGGUGAT tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor :07/PDT.G/2014/PN.Jbi, tanggal 25 Nopember 2014, serta Kontra Memori Banding baik dari PARA TERBANDING/TURUT TERBANDING semula PARA TERGUGAT/TURUT TERGGUGAT, serta Berita Acara Pemeriksaan Ulang Setempat, tertanggal 20 Maret 2015, Nomor : 13/PDT/2015/PT.JMB jo Nomor : 07/Pdt.G/2014/PN.Jbi, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memberikan pendapat dan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang tetap melakukan Pemeriksaan Setempat dalam perkara *a quo* dengan tidak dihadiri oleh pihak Penggugat karena sesungguhnya yang membawa perkara tersebut ke pengadilan untuk diperiksa dan diadili sebagaimana mestinya adalah Penggugat yang dalam perkara ini objek yang digugat oleh Penggugat adalah sebidang tanah, sehingga Penggugatlah yang harus menunjuk lokasi objek tanah yang menjadi sengketa beserta batas-batasnya, walapun



sekiranya di dalam Perkara ini terdapat gugatan Rekonpensi di mana Tergugat semula menjadi Penggugat dalam gugatan rekonpensi, hal itu tidaklah dapat ditafsirkan menjadi seolah-olah Penggugat Rekonpensi mempunyai hak untuk menunjuk lokasi objek tanah yang menjadi sengketa, karena pada hakekatnya, para pihak, baik Penggugat maupun Tergugat dalam suatu perkara tetap dalam kedudukan semula, terlebih dalam perkara ini dengan obyek gugatan adalah sebidang tanah, karena gugatan rekonpensi tidak bisa berdiri sendiri dan lepas dari gugatan semula (gugatan kenpensi). Hal ini sebagaimana termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jambi, Nomor : 07/PDT.G/2014/PN.Jbi, tanggal 25 Nopember 2014, yang mendasarkan pertimbangan hukumnya dari hasil Pemeriksaan Setempat tertanggal 25 September 2014 yang tidak dihadiri oleh pihak-pihak PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGGUGAT dalam perkara *a quo*, sehingga Majelis Hakim telah nyata-nyata melanggar azas **“audi et alteram partem” (kedua belah pihak harus didengar)**, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor : 07/PDT.G/2014/PN.Jbi, tanggal 25 Nopember 2014 tersebut tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut di bawah ini ;

DALAM KONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam surat gugatannya tertanggal 20 Januari 2014, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi, pada tanggal 22 Januari 2014 dibawah register Nomor : 07/Pdt.G/2014/PN.Jbi ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawabannya masing-masing, Jawaban dari Tergugat I dan V, serta Tergugat III dan Tergugat IV masing-masing tertanggal 17 Juli 2014, sedangkan Jawaban dari



Turut Tergugat I tertanggal 22 Juli 2014, dan Jawaban dari Turut Tergugat II tertanggal 17 Juli 2014 ;

Menimbang, bahwa dalam Jawaban Tergugat I dan Tergugat V, serta Tergugat IV telah diajukan Eksepsi, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menilai alasan-alasan yang dikemukakan oleh para Tergugat sebagai eksepsi adalah berkenaan dengan materi pokok perkara yang berhubungan dengan pembuktian di persidangan, oleh karena itu, eksepsi para Tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat sebagaimana tersebut dalam surat gugatannya tertanggal 20 Januari 2014, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 22 Januari 2014 dibawah register Nomor : 07/Pdt.G/2014/PN.Jbi, telah mengemukakan dalil-dalil yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas Tanah Hak Milik No. 557 Desa Thehok tanggal 1 Maret 1976, seluas 3740 m² (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Soekarno Hatta, Jambi, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Soekarno Hatta ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Hak Milik No. 2992/Paal Merah an.

TURUT TERGUGAT I ;

- Sebelah Barat berbatas dengan M. 559 an. TURUT TERGUGAT I ;



- Sebelah Timur berbatas dengan M. 560 dan M. 601 an. SUWARNI ;

Tanah tersebut diperoleh berdasarkan jual-beli antara PENGGUGAT dengan NY. MUJIATI sebagaimana Akta Jual-Beli No. 147/THS/KJS/1979, tanggal 7 April 1979, seharga Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), selanjutnya dibalik nama menjadi atas nama PENGGUGAT, dan sejak dibeli tidak pernah beralih kepada pihak lain dan tetap dikuasai PENGGUGAT ;

- Bahwa sejak tahun 1980 di atas tanah milik Penggugat ada pihak yang menumpang menetap dan tinggal untuk sementara waktu, yaitu TERGUGAT V, yang dikuatkan dengan Surat Pernyataan Menetap Sementara, tertanggal 7 Nopember 2006, yang diketahui dan ditandatangani oleh Tergugat V serta Ketua RT. 02 RW. 01 Paal Merah dan sewaktu-waktu bersedia pindah dan mengembalikan tanah tersebut kepada Penggugat tanpa kompensasi apapun ;
- Bahwa ternyata pada tanggal 28 Mei 2009 ada pihak lain yang bernama NURBAYA (yang merupakan orang tua), yang saat ini telah meninggal dunia, dengan melawan hukum telah membuat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), yang disaksikan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT V dan TERGUGAT III ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, para TERBANDING semula TERGUGAT I dan TERGUGAT V telah mengajukan dalil-dalil Jawaban, pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa tidak benar obyek gugatan tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 557/Thehok, tanggal 1 Maret 1979 yang letak lokasinya di Kelurahan Thehok bukan di Paal Merah, dan mengenai batas-batas yang dikemukakan juga tidak jelas, karena letak obyek sengketa yang sebenarnya adalah :
 - Sebelah Utara adalah berbatas jalan raya Soekarno Hatta ;
 - Sebelah Selatan adalah tanah milik Tugijan dan Tagiran (tanah payo) ;



- Sebelah Barat adalah tanah milik Nurbaya (termasuk tanah jalan setapak dan tembok RS. Siloam (dahulunya tanah milik Abdullah ;
- Sebelah Timur adalah tanah milik Apeng (dahulu Citra Karaoke) ;

Sedangkan dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 2 s/d poin 5 adalah benar dan tidak membantah mengenai proses terjadinya jual beli tersebut, tentulah yang dimaksud SHM Penggugat adalah terletak di Kelurahan Thehok, bukan di Kelurahan Paal Merah, sedangkan objek tanah sengketa tahun 1979 adalah terletak di Kelurahan Paal Merah dahulu sebelum tahun 1986 merupakan bagian wilayah Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Batanghari.

- Bahwa tidak benar Tergugat V menumpang tanah milik Penggugat, adanya Surat Pernyataan Menumpang atau menempati Tergugat V adalah karena kondisi Tergugat V dalam keadaan tekanan oleh Penggugat, sehingga dijebak untuk mengakui bahwa Tergugat V menumpang tanah milik Penggugat, karena Tergugat V menempati telah mendapat izin langsung dari Nurbaya selaku pemilik tanah ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut **PEMBANDING II/TERBANDING** semula **PENGUGAT** telah mengajukan alat bukti berupa P-1 sampai dengan P-14 dan 1 (satu) orang saksi bernama RAHMAT SUGIANTO, yang telah menerangkan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Persidangan, yang untuk selengkapnya dianggap telah termuat dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil sangkalannya tersebut **TERBANDING I dan V** semula **TERGUGAT I dan V** telah mengajukan alat bukti yang diberi tanda T I/T V-1 sampai dengan T I/T V-38, dan **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III** telah mengajukan alat bukti yang diberi tanda T III – 1 sampai dengan T III – 16, sedangkan **PEMBANDING I/TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT I** telah mengajukan alat bukti yang diberi tanda TT I - 1 sampai dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TT I - 10, dan TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II telah mengajukan alat bukti yang diberi tanda TT II - 1 sampai dengan TT II - 21 ;

Menimbang, bahwa disamping surat-surat bukti tersebut diatas TERBANDING I, III dan IV semula TERGUGAT I, III dan IV juga telah mengajukan 11 (sebelas) orang saksi, masing-masing masing telah menerangkan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Persidangan, yang untuk selengkapny dianggap telah termuat dalam putusan ini, antra lain bernama : 1. ISNADI; 2. SUBROTO; 3. MUKIDI; 4. HERMAN BASIR; 5. FIRMANSYAH; 6. DEDY ARMIANTO; 7. ALI BASIR; 8. YURANALIS; 9. WIJI LESTARI; 10. SUBANDRIO; dan 11. SURADI ;

Menimbang, bahwa dalam Hukum Adat sebagai sumber dan dasar hukum agraria nasional diakui adanya asal usul (sejarah atau riwayat) penguasaan, pengusahaan dan pemilikan atas sebidang tanah ;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak telah mendalilkan sebagai pemilik atas tanah objek perkara dan TERBANDING I/V, III dan IV semula TERGUGAT I/V, III dan IV telah menolak gugatan PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGGUGAT, maka kepada PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGGUGAT dibebankan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya terlebih dahulu ;

Menimbang, bahwa PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGGUGAT dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa asal mula pemilikannya atas tanah objek perkara dengan SHM No. 557/Thehok tanggal 1 Maret 1976 seluas 3740 m2 (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi), adalah berdasarkan Jual Beli antara PENGGUGAT dengan Ny. MUJIATI, sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 147/THS/KJS/1979 tanggal 7 April 1979 yang dibuat dihadapan Drs. Mohd. Arifin, Camat Jambi Selatan Kotamadya Jambi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pts. No13 /PDT/2015/PT.JMB

HaL 19



dengan harga sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dan kemudian dilakukan Balik Nama di Kantor TURUT TERGUGAT II dari yang sebelumnya tercatat atas nama Nyonya MUJIATI beralih menjadi atas nama PENGGUGAT (TANOTO UNANG atau TAN OAN HONG) sejak tanggal 7 April 1979 hingga saat ini dan tidak pernah beralih kepada pihak lain, tidak dalam sengketa dan tanah tersebut dikuasai oleh PENGGUGAT ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Akta Jual Beli No. 147/THS/KJS/1979, tertanggal 7 April 1979 identik dengan bukti TT.II.15 yang diajukan oleh Turut Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi), yang menerangkan bahwa antara PENGGUGAT dengan Ny. MUJIATI telah terjadi Jual Beli atas sebidang tanah seluas 3740 m2 dengan Sertifikat Hak Milik No. 557 Desa Thehok, tanggal 1 Maret 1976 atas nama MUJIATI, yang terletak di Jalan Soekarno Hatta Jambi, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Soekarno Hatta.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Hak Milik No. 2992/ Paal Merah an. TURUT TERGUGAT I.
- Sebelah Barat berbatas dengan M. 559 an. TURUT TERGUGAT I.
- Sebelah Timur berbatas dengan M. 560 dan M 601 an. SUWARNI.

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 147/THS/KJS/1979, tertanggal 7 April 1979 tersebut di atas, telah dilakukan proses Balik Nama dari pemilik lama yaitu MUJIATI kepada pemilik baru TANOTO UANG atau TAN OAN HONG (PENGGUGAT dalam perkara *a quo*), sebagaimana termuat dalam bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik No. 557 Thehok, tanggal 1 Maret 1976 atas nama TANOTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UNANG, yang bersesuaian dengan bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi, selaku institusi pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berwenang menerbitkan surat sertifikat sebagai bukti kepemilikan atas tanah), bertanda TT.II.13, yang menerangkan bahwa pemilik tanah sebagaimana termuat dalam SHM No 557/Thehok, adalah TANOTO UNANG atau TAN OAN HONG (PENGGUGAT dalam perkara *a quo*) ;

Menimbang, bahwa terhadap jual beli tersebut diatas, Tergugat I dan tergugat V dalam jawabannya pada bagian Dalam Pokok Perkara telah mengakui secara tegas bahwa dalil Penggugat poin 2 s/d 5, Tergugat ikut membenarkan dan tidak membantah proses terjadinya jual beli tersebut, juga dengan memperhatikan bukti P-1 berupa berupa Sertifikat Hak Milik No. 557 Thehok, tanggal 1 Maret 1976 atas nama TANOTO UNANG dan bukti P-2 berupa Akta Jual Beli No. 147/THS/KJS/1979, tertanggal 7 April 1979 tersebut adalah merupakan Akta Otentik, yang berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata, Pasal 165 HIR atau pasal 285 RBg adalah suatu surat yang dibuat menurut ketentuan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk membuat surat itu, memberikan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak atau ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak daripadanya, tentang segala hal yang tersebut di dalam surat itu. Oleh karena itu suatu akte Otentik adalah merupakan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia, akte tersebut, sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Akte Otentik merupakan suatu alat bukti yang mengikat, dalam arti bahwa apa yang tertulis dalam akte tersebut harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan di atas, Hakim Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa pemilik sebidang tanah sebagaimana termuat dalam SHM No 557 Desa Thehok, tanggal 1 Maret 1976

Pts. No13 /PDT/2015/PT.JMB

HaL 21



adalah TANOTO UNANG atau TAN OAN HONG, yang dalam perkara ini bertindak selaku PENGGUGAT ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat V dalam jawabannya dalam pokok perkara butir ke 4. menerangkan bahwa dalil pengggat poin 2 s/d poin 5 Tergugat ikut membenarkan dan tidak membantah proses terjadinya jual beli tersebut, namun yang dimaksud oleh penggugat SHM tersebut tentulah terletak di Kelurahan Thehok, bukan di kelurahan Paal Merah, karena disebut-sebut terletak di kelurahan Thehok melalui PPAT Camat Jambi Selatan Kotamadya Jambi, sedangkan objek tanah sengketa tahun 1979 adalah terletak di Keluarhan Paal Merah dahulu sebelum tahun 1986 adalah bagian wilayah Kecamatan Jambi luar Kota Kabupaten Batanghari ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan adalah apakah benar letak tanah yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya adalah di atas tanah sengketa atau tanah dimaksud oleh penggugat dengan SHM No 557 Desa Thehok, tanggal 1 Maret 1976 tersebut adalah terletak di Kelurahan Thehok, bukan di kelurahan Paal Merah ?

Menimbang, bahwa guna menjawab pertanyaan tersebut Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* telah dilakukan Ulang Pemeriksaan Setempat tertanggal 20 Maret 2015, dengan dihadiri oleh para pihak berperkara, dimana Penggugat telah menunjukkan lokasi tanah sebagaimana yang dimaksud dalam gugatannya dan terbukti telah menunjuk lokasi sebagaimana yang menurut Penggugat termuat dalam SHM 557 yaitu tanah yang menurut Kuasa PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGGUGAT adalah tanah objek perkara yang dikuasai oleh TERBANDING I semula TERGUGAT I, yang menurut versi Kuasa PEMBANDING II/TERBANDING semula PENGGUGAT yang terletak di Jalan Soekarno Hatta Jambi, dengan batas-batas :



- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Soekarno Hatta, dahulu Jalan Halim Perdana kusuma.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah kosong.
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah milik hak Maryati als Nguie Sie Lang.
- Sebelah Timur berbatas dengan Pub Regent.

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa tanah yang dimaksud dalam SHM No 557/The Hok, tanggal 1 Maret 1976 adalah tanah objek perkara yang terletak di Jalan Soekarno Hatta Jambi, dengan batas-batas sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat V dalam jawabannya 17 Juli 2014 juga telah mendalilkan bahwa asal usul tanah objek perkara yang ditempati oleh TERGUGAT V adalah tanah hak milik TERGUGAT I orangtuanya adalah NURBAYA, dimana TERGUGAT I adalah ahli waris tunggal dari orangtuanya (alm) MUHAMMAD BIN ISMAIL dan (alm) NURBAYA, yang telah memiliki dan mempunyai sebidang tanah seluas 50 (lima puluh) tumbuk terletak di Paal Merah Jambi yang dahulunya adalah kebun berasal dari jual beli tanah pada tahun 1962, berdasarkan Surat Tanda Beli Tanah pada tanggal 20 Mei 1962 bertuliskan Arab Melayu yang telah diterjemahkan oleh ahli Bahasa Indonesia ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat I dan Tergugat V tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan memeriksa dengan teliti isi Surat Bukti T.1/T.V-1 berupa surat tanda beli tanah Tulisan Arab Melayu tanggal 20 Mei 1962, dihubungkan dengan bukti T.I/T.V-2 berupa terjemahan Surat Jual Beli Tanah (bukti T.1/T.V-1) ke dalam bahasa daerah Jambi, serta bukti T.I/T.V-3 berupa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjemahan Surat Jual beli tanah (bukti T.1/T.V-1 atau T.I/T.V-2) kedalam bahasa Indonesia, yang berdasarkan dalil Tergugat I adalah merupakan alas hak penguasaan dan pemilikannya atas tanah objek sengketa, yang menerangkan telah terjadi jual beli sebidang tanah seluas lebih kurang 50 tumbuk, antara Muhammad Achmad dengan Muhammad Bin Ismail dan isterinya Nurbaya binti Muhammad Saleh pada tanggal 20 Mei 1962 ;

Menimbang, bahwa Surat Asli dari bukti T.1/T.V-1 berupa surat tanda beli tanah Tulisan Arab Melayu tanggal 20 Mei 1962, telah hilang dan yang diterjemahkan ke dalam bahasa daerah Jambi (vide bukti T.I/T.V-2, serta bukti T.I/T.V-3 yaitu terjemahan Surat Jual beli tanah (bukti T.1/T.V-1 atau T.I/T.V-2) kedalam bahasa Indonesia, adalah berdasarkan fotocopy dari Surat tanda beli tanah Tulisan Arab Melayu tanggal 20 Mei 1962, yang tidak disesuaikan dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa dalam Hukum Adat sebagai sumber dan dasar hukum pertanahan nasional, dikenal adanya prinsip bahwa pemberian hak milik atas sebidang tanah dalam lingkungan hukum adat adalah diberikan kepada orang yang pertama membuka hutan dengan cara menebas, menguasai dan mengusahainya secara nyata dan terus menerus ;

Menimbang bahwa sedangkan Penggugat dalam gugatannya mendalilkan penguasaan dan pemilikannya atas tanah objek sengketa adalah berdasarkan akte jual beli tertanggal 7 April 1979 dan SHM No 557/The Hok, maka yang menjadi pertanyaan adalah **siapakah** yang lebih berhak menurut hukum yang berlaku atas tanah objek sengketa tersebut, apakah PENGGUGAT yang mendalilkan menguasai dan memiliki tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 7 April 1979 dengan SHM No 557/The Hok ataukah orangtua TERGUGAT I (Muhammad Bin Ismail dan isterinya Nurbaya binti Muhammad Saleh) yang mendalilkan menguasai dan memiliki tanah tersebut berdasarkan Surat Tanda Jual Beli tanah Tulisan Arab Melayu tertanggal 20



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 1962 ?. Untuk itu Pengadilan Tinggi akan menelusuri dan mempertimbangkan masing-masing keabsahan (legalitas) asal-usul atau riwayat penguasaan dan pemilikan tanah tersebut, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa asal usul atau riwayat SHM No 557 The Hok, tanggal 1 Maret 1976 (vide bukti P-1), menurut TURUT TERGUGAT II (Kepala Badan Pertanahan Kota Jambi, selaku institusi pemerintahan dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk menerbitkan surat sertifikat sebagai bukti kepemilikan atas bidang tanah), telah mengemukakan dalam jawabannya tertanggal 17 Juli 2014 dan untuk meneguhkan dalil jawabannya tersebut Turut Tergugat II telah pula mengajukan bukti-bukti surat tertanda TT.II.1 sampai dengan TT.II.21, yang menerangkan sebagai berikut :

1. Bahwa Sertifikat Hak Milik No 557/The Hok (vide bukti TT.II.13 identik dengan bukti P-1) dan Sertifikat Hak Milik No. 559/The Hok (bukti TT.II.16 identik dengan bukti TT.I-2) adalah berasal dari pemecahan Sertifikat Hak Milik No. 80/The Hok (vide bukti TT.II.12) dan SHM No. 80/The Hok berasal dari Sertifikat Hak Milik No. 44/The Hok (vide bukti TT.II.1), dengan penjelasan :
 - a. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 44/The Hok tanggal 29 Mei 1965 atas nama Mohamad Thaha bin Salam dengan ukuran lebar 94 m panjang 107 m luas 8.122 m² (vide bukti TT.II.1), diterbitkan berdasarkan alas hak :
 - 1) Surat jual beli dari Shahak bin Bahar kepada Hosin bin Umar tanggal 23 Saabah 1346 (vide bukti TT.II.2).
 - 2) Surat jual beli dari Hoesin bin Haji Oemar kepada Muhammad Thaha bin Salam tanggal 26 Nopember 1958 (vide bukti TT.II.3).
 - 3) Surat Hak Milik Register No.37/S tahun 1959 tanggal 3 Pebruari 1959 atas Nama Mohd Thaha bin Salam (vide bukti TT.II.6).



4) Surat pernyataan untuk didaftarkan tanggal 28 Mei 1965 (vide bukti TT.II.5).

b. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 44/The Hok (vide bukti TT.II.1), dipecah menjadi 2 yaitu :

1) Sertifikat Hak Milik No. 79/The Hok (vide bukti TT.II.7), atas nama Jaf Djin Nio tanggal 06 Nopember 1965 kemudian dijual kepada Sumarti binti Djojodirdjo dengan Akta Jual Beli tanggal 21 Mei 1965 No.7/TH/KDS/1966 (vide bukti TT.II.9), kemudian dijual kepada Ny Ratna Esih dan Eddy WKD dengan Akta jual beli tanggal 27 Pebruari 1979 No. 78/THS/KJS/1979 (vide bukti TT.II.10), , kemudian dijual kepada Hok Tjioe Moy dengan Akta Jual Beli tanggal 23 Augustus 1990 No. 18/8/JS/1990 (vide bukti TT.II.11).

Bahwa kemudian tanggal 11 Juni 2008 Saudara Hok Tjie mengajukan permohonan blanko Sertifikat Hak Milik No. 79/The Hok (vide bukti TT.II.7), menjadi Sertifikat Hak Milik No. 5975/Paal Merah (vide bukti TT.II.19),

Bahwa kemudian Saudara Hok Tjie Moy mengajukan permohonan perubahan/penurunan Hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 5975/Paal Merah (vide bukti TT.II.19), menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 842/Paal Merah (vide bukti TT.II.19),

Bahwa selanjutnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 842/Paal Merah (vide bukti TT.II.19), dijual kepada PT. Golden First Atlanta dengan Akta Jual Beli tanggal 30 September 2009 No. 581/2009 yang dibuat oleh Hasan, SH PPAT Kota Jambi.

2) Sertifikat Hak Milik No. 80/The Hok atas nama Mohamad Thaha bin Salam (vide bukti TT.II.12), kemudian dibalik nama atas nama Ahli



Waris : Syofiah binti Usuh, Fatimah binti M. Thaha, Zulkifli bin M. Thaha dan Bunyamin bin M. Thaha, berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 2 Januari 1978.

2. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 80/The Hok (vide bukti TT.II.12), dipecah menjadi 3, yaitu :
 - a. Sertifikat Hak Milik No. 557/The Hok atas nama Mujiati, tanggal 1 Maret 1976 (vide bukti TT.II.13 jo bukti TT.II.14), kemudian dijual kepada Tanoto UNANG (Tan Oan Hong) dengan Akta Jual beli tanggal 7 April 1979 No. 147/THS/KJS/1979 (vide bukti TT.II.15),
 - b. Sertifikat Hak Milik No. 559/The Hok atas nama Rumawi tanggal 12 Maret 1976 (vide bukti TT.II.16), kemudian dijual kepada Nurdin dengan Akta Jual Beli tanggal 3 Maret 1980 No.88/THS/KJS/1980 kemudian dijual kepada Rafan Amran berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 26 Nopember 1982 No.274/99/JS/1982 kemudian dijual kepada Nguie Sie Lang (Maryati) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 1 Mei 2001 No.122/JS/2001.
 - c. Sertipikat Hak Milik No.560/The Hok (vide bukti TT.II.17), atas nama Syofiah binti Usuh, Fatimah binti A. Toha, Zulkifli bin A. Toha, dan Bunyamin bin A.Toha, kemudian beralih kepada Yasri Mubarak dengan Akta Hibah tanggal 20 Desember 1976 No.148/THS/KJS/76 digabungkan dengan Sertipikat Hak Milik No.601/The Hok (vide bukti TT.II.18), menjadi Sertipikat Hak Milik No.643/The Hok, kemudian dijual kepada Yusniar dengan Akta Jual Beli tanggal 7 Maret 1977 No.48/THS/KJS/77, kemudian dijual kepada Herijanto dengan Akta Jual Beli tanggal 31 Oktober 1990 No.38/10/JS/1990, kemudian dijual kepada Rafika Limin berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 17 Januari 2008 No.51/2008.



3. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 557/The Hok atas nama Mujiati tanggal 1 Maret 1976, Sertipikat Hak Milik No.559/The Hok atas nama Rumawi tanggal 12 Maret 1976 dan Sertipikat Hak Milik No.643/The Hok belum diajukan permohonan ganti blangko .
4. Bahwa Turut Tergugat II dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.44/The Hok tanggal 29 Mei 1965 atas nama Mohamad Thaha bin Salam, Sertipikat Hak Milik No.79/The Hok atas nama Jaf Djin Nio tanggal 06 Nopember 1965, Sertipikat Hak Milik No.80/The Hok atas nama Mohamad Thaha bin Salam, Sertipikat Hak Milik No.557/The Hok atas nama Mujiati tanggal 1 Maret 1976, Sertipikat Hak Milik No.559/The Hok atas nama Rumawi tanggal 12 Maret 1976 dan Sertipikat Hak Milik No.560/The Hok atas nama Syofiah binti Usuh, Fatimah binti A. Toha, Zulkifli B.A. Toha, dan Bunyamin b.A.Toha telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban Turut Tergugat II (Kepala Badan Pertanahan Kota Jambi, selaku institusi Pemerintah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang bertugas dan berwenang menerbitkan surat sertifikat sebagai tanda kepemilikan atas setiap bidang tanah di wilayah hukumnya), sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan tersebut di atas, yang dikuatkan dengan bukti-bukti surat dan akte Otentik berupa Buku Tanah serta Akte Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris, PPAT Kota Jambi (vide bukti TT.II.1 sampai dengan bukti TT.II.19), maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa tanah objek sengketa telah dikuasai dan dimiliki oleh seseorang bernama SAHAK Bin BAHAR, sebelum atau setidaknya sejak tanggal 23 Saabah 1346, dimana SAHAK Bin BAHAR pada waktu dan tanggal tersebut di atas yaitu tanggal 23 Saabah 1346 telah menjual tanah sengketa tersebut kepada HOSIN Bin UMAR (vide bukti TT.II.2), kemudian HOSIN Bin UMAR telah menjual tanah sengketa tersebut kepada MOHAMAD



THAHA Bin SALAM pada tanggal 26 Nopember 1958 (vide bukti TT.II.3), selanjutnya tanah sengketa tersebut telah didaftarkan dalam Register No 37/S di Kantor Walikota/Kepala Daerah Kotapradja Djambi pada tanggal 2 Pebruari 1959 atas nama MOHAMAD THAHA Bin SALAM (vide bukti TT.II.6 dan bukti TT.II.5) dan pada tahun 1965 atas tanah sengketa tersebut telah diterbitkan Sertifikat oleh Kantor Pendaftaran Tanah Djambi, Departemen Agraria Republik Indonesia, dengan Sertifikat Hak Milik No. 44/The Hok, tanggal 6 Nopember 1965, atas nama MOHAMAD THAHA Bin SALAM (vide bukti TT.II.1) ;

Menimbang, bahwa dengan rangkaian pertimbangan diatas, maka Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa tanah sengketa tersebut telah dikuasai dan dimiliki terlebih dahulu oleh SAHAK Bin BAHAR, sebelum atau setidaknya sejak tanggal 23 Saabah 1346, yang kemudian dikuasai dan dimiliki oleh MOHAMAD THAHA Bin SALAM yaitu sejak tanggal 26 NOPEMBER 1958 (vide bukti TT.II.3), tanggal dan tahun mana adalah jauh sebelum tanggal dan tahun sebagaimana didalilkan oleh Tergugat I dalam jawabannya dimana orangtua Tergugat I membeli tanah sengketa tersebut adalah pada tanggal 20 MEI 1962 (vide bukti T.I/T.V-1; T.I/T.V-2; T.I/T.V-3). Oleh karena itu Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa walaupun Penggugat menguasai dan memiliki tanah sengketa tersebut, sebagaimana didalilkan dalam gugatannya adalah sejak 1979 berdasarkan Akta Jual Beli atas tanah bersertifikat SHM No. 557/The Hok, akan tetapi karena asal usul (proses penerbitan dan peralihan hak) SHM No 557/The Hok telah diuraikan dengan jelas dan terang oleh Turut Tergugat II (Kantor Badan Pertanahan Kota Jambi), selaku pihak yang berwenang untuk mengeluarkan SHM No. 557/The Hok, dimana proses penerbitan dan peralihan hak) SHM No 557/The Hok tersebut telah terbukti dilakukan sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka penguasaan dan pemilikan oleh Penggugat atas tanah segketa HM No. 557/The Hok adalah sah menurut hukum dan karenanya Penggugat



haruslah dinyatakan sebagai pemilik atas tanah sengketa dalam perkara *a quo* dan bukti Tergugat I dan tergugat V tertanda T.I/T.V-1; T.I/T.V-2; T.I/T.V-3, yang dijadikan Tergugat I sebagai dasar kepemilikannya atas tanah objek perkara tersebut adalah tidak sah karena diatas tanah yang sama yaitu objek perkara telah ada jauh sebelumnya orang yang menguasai dan memilikinya bahkan di atas tanah yang sama tersebut telah diterbitkan Sertifikat pada tahun 1965 dengan demikian semua bukti-bukti surat lainnya serta saksi-saksi dari Tergugat I dan Tergugat V adalah menjadi tidak relevant untuk dipertimbangkan dan haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan di atas maka petitum gugatan penggugat pada point ke 2 adalah cukup beralasan menurut hukum dan kepatutan untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa karena tanah objek perkara telah terbukti adalah Hak Milik Penggugat, maka perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah dimaksud, adalah menjadi bertentangan dengan hukum dan karenanya perbuatan Tergugat I tersebut dapatlah dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa perbuatan TERGUGAT III yang menandatangani SPORADIK yang dibuat oleh alm. NURBAYA dalam jabatannya telah bertentangan dengan Pasal 24 ayat (2) huruf (a) dan huruf (b) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan untuk pembuktian hak lama dalam hal tidak ada lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada Pasal 24 ayat (1), pembukuan dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh Pemohon dengan syarat penguasaan tersebut dilakukan dengan itikat baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat dengan kesaksian orang yang dapat dipercaya dan tidak tidak dipermasalahkan



oleh pihak lain, sedangkan patut diketahui diatas tanah tersebut telah ada hak milik orang lain, sehingga apabila TERGUGAT III sebagai pejabat mengetahui hak dan tanggung jawabnya dalam pembuatan SOPRADIK sebagaimana ketentuan yang berlaku (PP No. 24 Tahun 1997) maka tidak mungkin SPORADIK tertanggal 28 Mei 2009 tersebut ditandatangani oleh TERGUGAT III, sehingga akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT III dalam pembuatan SPORADIK tertanggal 28 Mei 2009 tersebut maka SPORADIK tersebut telah digunakan oleh alm. NURBAYA untuk menerbitkan haknya diatas tanah hak milik orang lain. Oleh karenanya SPORADIK tertanggal 28 Mei 2009 tersebut ditandatangani oleh TERGUGAT III, haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

Menimbang, bahwa tanah objek perkara telah terbukti secara sah dan meyakinkan adalah Hak Milik Penggugat, maka perbuatan alm. NURBAYA bersama-sama TERGUGAT II yang disaksikan oleh TERGUGAT I kemudian membuat Pengikatan Jual Beli atas tanah objek perkara *a quo* dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 216 Tanggal 20 Oktober 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan TERGUGAT IV, yang menerangkan pihak alm. NUBAYA bermaksud untuk menjual tanah kepada TERGUGAT II dengan harga sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah), dimana menurut ketentuan yang berlaku sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugasnya harus terlebih dahulu menanyakan kepada TURUT TERGUGAT II selaku Badan Pertanahan Nasional Kota jambi, apakah terhadap obyek tanah yang diperjualbelikan tersebut benar-benar milik alm. NURBAYA, sebagaimana ketentuan Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan untuk dapat membuat SPORADIK terhadap obyek tanah yang dimohonkan harus berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut dan tidak dipermasalahkan oleh pihak lain, sedangkan faktanya tanah yang diakui oleh alm. NURBAYA telah ada



Putusan PTUN Jambi dengan Nomor : 01/G/2010/PTUN-JBI tanggal 31 Agustus 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap, dimana dalam Putusan *a quo* TERGUGAT V yang diajukan sebagai saksi dalam persidangan dibawah sumpah telah memberikan keterangan “NURBAYA tidak pernah menguasai tanah tersebut dan hanya sekali datang ke lokasi pada tahun 1982” (vide halaman 41 Putusan PTUN Jambi tanggal 31 Agustus 2010), dapatlah dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum dan jika dihubungkan dengan salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu suatu sebab yang tidak dilarang sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, maka pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli No. 216 Tanggal 2011 yang dibuat oleh TERGUGAT IV adalah bertentangan dengan hukum dan haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat sejak tahun 1980 diatas tanah Milik PENGGUGAT ada Pihak yang menumpang menetap dan tinggal untuk sementara waktu yaitu TERGUGAT V, hal mana dibuktikan dengan bukti P-3 berupa Surat Pernyataan Menetap Sementara, tertanggal 7 November 2006, yang diketahui dan diberi cap jempol oleh TERGUGAT V serta Ketua RT. 02 RW. 01 Paal Merah, dimana dalam surat pernyataan tersebut TERGUGAT V mengakui tanah *a quo* adalah Hak Milik PENGGUGAT dan TERGUGAT V menyatakan apabila sewaktu-waktu PENGGUGAT ingin mempergunakan atau mengalihkan haknya kepada orang lain maka TERGUGAT V akan mengembalikan kepada PENGGUGAT dan tidak meminta ganti rugi atau kompensasi dalam bentuk apapun, akan tetapi setelah Penggugat memberikan Surat Pemberitahuan Pengosongan Area Lahan Tanah, tertanggal 18 September 2008 (vide bukti P-4), yang disusul dengan pemberitahuan kedua perihal Pengosongan Area Lahan Tanah, tanggal 11 Nopember 2008 (vide bukti P-5) dan Surat Pemberitahuan ke-3 (tiga) perihal Pengosongan Area Lahan Tanah, tanggal 20 Nopember 2008 (vide bukti P-6), terbukti Tergugat V tidak mau mengosongkan tanah tersebut, bahkan pada tanggal 28 Mei 2009 saat pihak bernama NURBAYA membuat Surat Pernyataan Fisik Bidang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah (SPORADIK) atas tanah objek perkara, TERGUGAT V telah bertindak sebagai saksi bersama-sama dengan TERGUGAT I, dan ABDON THOMAS, diketahui oleh TERGUGAT III dan telah digunakan sebagai bukti tertanda P-3.b. oleh NURBAYA yang bertindak selaku Penggugat dalam perkara di PTUN Jambi Nomor: 01/G/2010/PTUN-JBI (vide bukti P-7 jo P-8), sehingga perbuatan Tergugat V tersebut dapatlah dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut di atas, maka petitum Penggugat point 3, 4, 5 dan 7 adalah beralasan menurut hukum dan kepatutan untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selama dalam pemeriksaan perkara ini tidak ada diletakkan sita jaminan, maka petitum Penggugat pada point 6 haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan memeriksa dengan teliti surat bukti yang diajukan oleh Penggugat, ternyata tidak satupun diantara bukti bukti tersebut yang menerangkan bahwa telah terjadi kerugian bagi penggugat secara materiil yang disertai dengan perincian dan bukti-bukti pendukungnya, sehingga petitum Penggugat pada point 8 haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa para TURUT TERGUGAT dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini, oleh karenanya patut dalam perkara ini PARA TURUT TERGUGAT untuk tunduk pada putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk mencegah terjadinya pelaksanaan putusan yang berlawanan, maka penjatuhan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uivorbaar bijvoorraad*) haruslah dilakukan secara sangat hati-hati dan memperhatikan bahwa dalam perkara ini tidak terlihat adanya keadaan mendesak (*urgensi*) untuk menyatakan putusan ini dapat

Pts. No13 /PDT/2015/PT.JMB

HaL 33



dilaksanakan terlebih dahulu, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat tuntutan Penggugat pada point 10 haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat sebahagian ditolak, maka tuntutan Penggugat pada point pertama dinyatakan di kabulkan untuk sebahagian;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan PENGGUGAT REKONPENSI adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa dalil pokok PENGGUGAT DALAM REKONPENSI adalah sama dengan PENGGUGAT DALAM KONPENSI yang mendalilkan tentang Hak Kepemilikan atas tanah objek perkara *a quo*, sedang telah terbukti bahwa PENGGUGAT DALAM KONPENSI adalah sebagai pemilik dari tanah objek perkara tersebut. Oleh karenanya gugatan PENGGUGAT DALAM REKONPENSI haruslah dinyatakan ditolak karena tidak beralasan menurut hukum dan kepatutan ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

.Menimbang, bahwa oleh karena gugatan PEMBANDING II/TERBANDING I semula PENGGUGAT DALAM KONPENSI/TERGUGAT I DALAM REKONPENSI, dikabulkan untuk sebahagian dan PARA TERBANDING semula TERGUGAT DALAM KONPENSI/PENGGUGAT DALAM REKONPENSI adalah pihak yang dikalahkan, maka kepadanya dibebankan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar yang ditentukan dalam amar putusan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini terdapat disenting opinion Hakim Anggota Satu, yang berpendapat sebagai berikut di bawah ini :



Pendapat Hakim Anggota I dalam menanggapi putusan Pengadilan Negeri Jambi

Nomor : 07/Pdt.G/2014/PN.Jbi tanggal 25 Nopember 2014 adalah sebagai berikut:

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Terbanding/Semula Tergugat I, Terbanding/semula Tergugat dan Terbanding/semul Tergugat IV dalam jawaban mereka telah mengajukan eksepsi mengenai :

- Gugatan Pembanding/semula Penggugat obscur libel (kabur)
- Gugatan Pembanding/semula Penggugat premateur.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi dari Terbanding-erbanding/semula Para Tergugat tersebut, Hakim Anggota Satu berpendapat, bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar dan karenanya harus dikuatkan.

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa yang menjadi persoalan pokok dalam gugatan Pembanding/semula Penggugat adalah adanya sengketa kepemilikan atas sebidang tanah yang terletak di jalan Soekarno-Hatta dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Sukarno-Hatta.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Hak Milik No. 2992/Paal Merah a/n Maryati als Ngui Sie Lang (Turut Tergugat I)
- Sebelah barat berbatas dengan M.559 a/n. Maryati als Ngui Sie Lang
- Sebelah Timur berbatas dengan M.560 dan M.601 a/n. Suwaeni.

Menimbang, bahwa dasar kepemilikan tanah dari Pembanding/semula Penggugat adalah SHM No. 557/Desa The Hok, tertanggal 1 Maret 1979 seluas 3740 m2 yang diperoleh dari jual beli antara Pembanding/semula Penggugat dengan Ny. Mujiati sebagaimana Akte Jual Beli No. 147/THS/KJS/1979 tanggal 7



April 1979. Sertifikat No. 557/Desa The Hok merupakan pemecahan dari SHM No. 80/The Hok dan SHM No. 80/The Hok merupakan pemecahan dari SHM No. 44/The Hok a/n. MUHAMAD THAHA bin SALAM seluas 6.622 m² yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Kota Jambi pada tanggal 26 Mei 1965.

Menimbang, bahwa terhadap dalil Pemanding/semula Penggugat tersebut, Terbanding/semula Tergugat I dan Terbanding/Tergugat V memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa SHM No. 557/The Hok tanggal 1 Maret 1979, letak lokasinya di Kelurahan The Hok bukan di Kelurahan Paal Merah.
- Bahwa Batas-batas tanah objek perkara sangat tidak jelas dan keliru, karena Pemanding/semula Penggugat hanya menebak-nebak saja.
- Sebenarnya batas-batas objek perkara adalah :

Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Sukarno-Hatta

Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik Tugiran dan Tugiman

Sebelah Barat berbatas dengan masih tanah Nurbaya/Jalan setapak dan tembok Rumah Sakit Siloam.

Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Apeng.

Menimbang, bahwa telah dilakukan sidang pemeriksaan setempat (ulangan) oleh Majelis Hakim tingkat pertama pada tanggal 20 Maret 2015 yang pada pokoknya hasil pemeriksaan tersebut terdapat perbedaan versi mengenai batas-batas tanah objek perkara antara pihak Pemanding/semula Penggugat dengan pihak Terbanding/semula Tergugat (selengkapnya seperti tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat/PS).

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding/semula Tergugat termasuk Pejabat dan mantan Pejabat Kelurahan/Kecamatan



menyatakan bahwa tanah objek perkara ini terletak di RT.02 Kelurahan Paal Merah, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, bukan di Kelurahan The Hok.

Menimbang, bahwa saksi yang diajukan oleh Pembanding/semula Penggugat bernama RAHMAT SUGIANTO menerangkan bahwa ia tidak dapat menunjuk lokasi tanah objek perkara di dalam peta kota Jambi yang diperlihatkan kepadanya di persidangan.

Menimbang, bahwa dari fakta yang telah diuraikan secara singkat di atas, ternyata letak tanah objek perkara yang tercantum dalam bukti surat P.1 dan P.2 adalah dikelurahan The Hok, sedangkan faktanya letak tanah objek perkara terletak dikelurahan Paal Merah.

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Hakim Anggota Satu gugatan Pembanding/semula Penggugat menjadi tidak jelas (kabur) yang pasti akan berpengaruh terhadap pelaksanaan eksekusi bila perkara *a quo* telah mempunyai kekuatan Hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*).

Menimbang, bahwa dengan demikian tnpa mempertimbangkan lebih lanjut siapa pihak yang paling berhak atas tanah objek perkara, maka gugatan Pembanding/semula Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet Ontvankelijk verklaard*).

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa dalam jawaban mereka Tergugat I dan Tergugat V Konpensi/Terbanding I dan Terbanding V telah mengajukan gugatan rekonsensi sebagaimana tercantum dalam jawaban mereka.



Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonsensi tersebut, Hakim Anggota Satu berpendapat bahwa karena gugatan Pembanding/semula Penggugat dalam Kompensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka tanpa mempertimbangkan lebih lanjut bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat-Penggugat Rekonsensi/semula Tergugat I dan Tergugat V/Para Terbanding, maka gugatan rekonsensi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima pula.

DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI :

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dalam kompensi/semula Penggugat/Pembanding dan gugatan Penggugat dalam rekonsensi/semula Para Tergugat tidak dapat diterima, maka Penggugat kompensi/semula Penggugat/Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan ini

Memperhatikan, peraturan hukum R.Bg dan Undang-undang Nomor: 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman juncto Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding baik dari PEMBANDING I/TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I, maupun permohonan banding dari PEMBANDING II/TERBANDING I semula PENGGUGAT ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor : 07/PDT.G/2014/PN.Jbi, tanggal 25 Nopember 2014 yang dimohonkan banding tersebut ;



DENGAN MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I dan V tidak dapat diterima (*Niet Ontvan kelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik yang sah dan berhak atas tanah seluas 3.740 m2 (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Soekarno Hatta (dahulu dikenal dengan Jalan Halim Perdana Kusuma) berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 557/ Desa Thehok Tanggal 1 Maret 1976 atas nama PENGGUGAT ;
3. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menyatakan SPORADIK tertanggal 28 Mei 2009 yang dibuat oleh alm. NURBAYA dan diketahui oleh TERGUGAT III tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
5. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 216 tanggal 20 Oktober 2011 antara alm. NURBAYA dengan TERGUGAT II yang dibuat oleh TERGUGAT IV, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
6. Menghukum PARA TERGUGAT atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada PENGGUGAT ;
7. Menghukum PARA TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh atas putusan ini ;



8. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk selebihnya.

DALAM REKONVENSİ

- Menolak gugatan PENGGUGAT REKONPENSİ untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

Menghukum TERGUGAT KONVENSİ/TERBANDING/PENGGUGAT REKONVENSİ untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan sedangkan di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000.- (seratus lima puluhribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi pada hari **KAMIS**, tanggal **30 APRIL 2015**, oleh kami **ALBERT M. SIRINGORINGO, SH, MH**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **I NYOMAN SUPARTHA, SH**, dan **H.M. ARSYAD SUNDUSIN, SH**, masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jambi sebagai Hakim Anggota dan putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **RABU** tanggal **13 MEI 2015** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **ROSNIATI, SH**, sebagai Panitera Pengganti pada

Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

I NYOMAN SUPARTHA, SH.

ALBERT M. SIRINGORINGO, SH, MH.



H. M. ARSYAD SUNDUSIN, SH.

PANITERA PENGGANTI

ROSNIATI, SH

Perincian biaya perkara :

1. Materai putusan Rp. 6.000,-
 2. Redaksi putusan Rp. 5.000,-
 3. Pemberkasan Rp. 139.000,-
- Jumlah Rp.150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

P U T U S A N

No. 07 / Pdt.G / 2014 / PN. Jbi

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pts. No13 /PDT/2015/PT.JMB

HaL 41



Pengadilan Negeri Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

TANOTO UNANG, Umur : 63 Tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, beralamat di Jalan. Hayam Wuruk RT. 08 Kel. Talang Jauh Kec. Jelutung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUHAMMAD TAUFIK, SH, ADI SAPUTRA, SH, SITI HATIHAH, SH., dan HARDI M. SUNGGUH, SH., adalah Advokat yang beralamat di Jl. Briyan II No. 22 RT. 13 Komplek PU Pasir Putih - Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 5 Desember 2013 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 21 Januari 2014 dengan register No. 34/SK/Pdt/14/PN.JBI untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

Lawan

7. USMAN Bin MUHAMAD, beralamat di RT. 03 Kelurahan Olak Kemang Kec. Danau Teluk - Kota Jambi, untuk selanjutnya disebut Tergugat I.
8. USMAN HERMANSYAH, beralamat di Jalan. Dago Atas Cirapuhan RT. 008 RW. 001 Kel. Dago Kec. Cobleng - Kota Bandung, untuk selanjutnya disebut Tergugat II.
9. KEPALA KELURAHAN PAAL MERAH, beralamat di Kantor Kelurahan Paal Merah Kec. Jambi Selatan - Kota Jambi, untuk selanjutnya disebut Tergugat III.
10. FIRDAUS ABU BAKAR, SH.MKN., Notaris dan PPAT yang beralamat di Jalan. KH. Achmad Dahlan No. 02 - Kota Jambi, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Kuasa Hukumnya yaitu : ANDRIANUR, SH., untuk selanjutnya disebut Tergugat IV.
11. LUKAS TAHIM, yang beralamat di Jalan. Soekarno Hatta RT. 002 Kel. Paal Merah Kec. Jambi Selatan - Kota Jambi, untuk selanjutnya disebut Tergugat V.
12. MARYATI Als NGUI SIE LANG, yang beralamat di Jalan. Puri Jimbaran E 6/B No. 16 RT. 009 RW. 010 Kel. Ancol Kec. Pademangan Kotamadya Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Kuasa Hukumnya yaitu : M.AMIN, SH dan YULIANTO, SH., untuk selanjutnya disebut Turut Tergugat I.
13. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA JAMBI, yang beralamat di Jalan. Kol. M. Taher No. 17 - Kota Jambi, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kurniyawati, SH, Novy Dyah Rachmanti, SH dan Maryani, S.ST, untuk selanjutnya disebut Turut Tergugat II.

- Untuk Tergugat-I, Tergugat III dan Tergugat-V dalam hal ini memberikan kuasa kepada UJANG SALEH, SH, MUHAMMAD AKMAL, SH dan MASRI DAMIRI, SH adalah Advokat dan Pengacara tersebut pada Kantor Advokat / Pengacara UJANG SALEH, SH dan REKAN. Beralamat di Jl. Delima RT.29 No.118 Kel. Simpang III Sipin (Mayang), Kec. Kota Baru, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.05/SK-Pdt/US-R/IV/2014, tanggal 8 April 2014.

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Telah membaca surat-surat berkas perkara ;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi dan memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 20 Januari 2014, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 22 Januari 2014 dibawah register Nomor : 07/Pdt.G/2014/PN.Jbi, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Adapun gugatan ini diajukan adalah berdasarkan alasan-alasan berikut ini :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah atas Tanah Hak Milik No. 557 Desa Thehok tanggal 1 Maret 1976 seluas 3740 M² (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Soekarno Hatta Jambi, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Soekarno Hatta.
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Hak Milik No. 2992/ Paal Merah an. TURUT TERGUGAT I.
 - Sebelah Barat berbatas dengan M. 559 an. TURUT TERGUGAT I.

Pts. No13 /PDT/2015/PT.JMB

HaL 43



- Sebelah Timur berbatas dengan M. 560 dan M 601 an. SUWARNI.
2. Bahwa PENGGUGAT memperoleh hak atas tanah Hak Milik No. 557 Desa Thehok tanggal 1 Maret 1979 seluas 3740 M² (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi), adalah berdasarkan Jual Beli antara PENGGUGAT dengan Ny. MUJIATI sebagaimana Akta Jual Beli No. 147/THS/KJS/1979 tanggal 7 April 1979 yang dibuat dihadapan Drs. Mohd. Arifin, Camat Jambi Selatan Kotamadya Jambi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk wilayah Kecamatan Jambi Selatan Kotamadya Jambi dengan harga sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah);
3. Bahwa setelah Akta Jual Beli ditandatangani oleh PENGGUGAT dan Ny. MUJIATI maka selanjutnya dilakukan Balik Nama di Kantor TURUT TERGUGAT II dari yang sebelumnya tercatat atas nama Nyonya MUJIATI beralih kepemilikan haknya menjadi an. PENGGUGAT sejak tanggal 7 April 1979 hingga saat ini Sertipikat Hak Milik No. 557 Desa Thehok tanggal 1 Maret 1976 masih tercatat an. TERGUGAT dan tidak pernah beralih kepada Pihak Lain;
4. Bahwa pada saat PENGGUGAT membeli tanah hak milik No. 557 Desa Thehok tanggal 1 Maret 1979 seluas 3740 M² (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) tanah tersebut tidak dalam sengketa, tidak terblokir, tidak menjadi jaminan sesuatu hutang ataupun digadaikan, dan tidak pula dikuasai oleh Pihak Lain selain dari Pihak Nyonya MUJIATI selaku Penjual;
5. Bahwa sejak dibeli oleh PENGGUGAT tanah Hak Milik No. 557 Desa Thehok tanggal 1 Maret 1979 seluas 3740 M² (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) tanah aquo dikuasai oleh PENGGUGAT;
6. Bahwa sejak tahun 1980 diatas tanah Milik PENGGUGAT ada Pihak yang menumpang menetap dan tinggal untuk sementara waktu yaitu TERGUGAT V, yang dikuatkan dengan Surat Pernyataan Menetap Sementara tertanggal 7 November 2006, yang diketahui dan ditandatangani oleh TERGUGAT V serta Ketua RT. 02 RW. 01 Paal Merah pada, dimana dalam TERGUGAT V mengakui tanah a quo adalah Hak Milik PENGGUGAT dan TERGUGAT V menyatakan apabila sewaktu-waktu PENGGUGAT ingin mempergunakan atau mengalihkan haknya kepada orang lain maka TERGUGAT V akan mengembalikan kepada



PENGGUGAT dan tidak meminta ganti rugi atau kompensasi dalam bentuk apapun;

7. Bahwa pada tanggal 28 Mei 2009 ada Pihak yang bernama NURBAYA (yang merupakan orang tua) yang saat ini telah meninggal dunia dengan melawan hukum telah membuat Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) yang disaksikan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT V dan ABDON THOMAS, yang diketahui oleh TERGUGAT III;
8. Bahwa perbuatan TERGUGAT III yang menandatangani SPORADIK yang dibuat oleh alm. NURBAYA dalam jabatannya telah bertentangan dengan Pasal 24 ayat (2) huruf (a) dan huruf (b) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan untuk pembuktian hak lama dalam hal tidak ada lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada Pasal 24 ayat (1), pembukuan dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh Pemohon dengan syarat penguasaan tersebut dilakukan dengan itikat baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat dengan kesaksian orang yang dapat dipercaya dan tidak tidak dipermasalahkan oleh pihak lain, sedangkan patut diketahui diatas tanah tersebut telah ada hak milik orang lain, sehingga apabila TERGUGAT III sebagai pejabat mengetahui hak dan tanggung jawabnya dalam pembuatan SOPRADIK sebagaimana ketentuan yang berlaku (PP No. 24 Tahun 1997) maka tidak mungkin SPORADIK tertanggal 28 Mei 2009 tersebut ditandatangani oleh TERGUGAT III, sehingga akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT III dalam pembuatan SPORADIK tertanggal 28 Mei 2009 tersebut maka SPORADIK tersebut telah digunakan oleh alm. NURBAYA untuk menerbitkan haknya diatas tanah hak milik orang lain;
9. Bahwa perbuatan TERGUGAT V sebagai saksi dalam SPORADIK 28 Mei 2009 yang dibuat oleh alm. NURBAYA dimana TERGUGAT V yang menerangkan atas penguasaan fisik bidang tanah yang diakui oleh NURBAYA (alm) secara terus menerus berturut-turut tidak dijadikan/ atau menjaadi jaminan sesuatu hutang dan tidak dalam sengketa telah bertentangan dengan keterangan TERGUGAT V sebagai saksi dalam persidangan tanggal 9 Agustus 2010 di PTUN Jambi yang dibawah



sumpah TERGUGAT V menerangkan NURBAYA (alm) tidak pernah menguasai tersebut dan hanya sekali datang kelokasi pada tahun 1982 (*vide Putusan PTUN Jambi No. 01/G/2010/PTUN-JBI tanggal 31 Agustus 2010 halaman 41*) dimana keterangan TERGUGAT V tersebut dihubungkan dengan Surat Pernyataan Menetap Sementara tanggal 7 November 2006, maka sangat jelas terlihat keterangan TERGUGAT V sebagai saksi dalam SPORADIK tertanggal 28 Mei 2009 bertolak belakang, dan berdasarkan hukum pembuktian yang digunakan adalah keterangan TERGUGAT V dalam persidangan, sehingga perbuatan TERGUGAT V sebagai saksi dalam SPORADIK tertanggal 28 Mei 2009 adalah merupakan perbuatan melawan hukum, serta patut diduga perbuatan TERGUGAT V adalah perbuatan pidana memberikan keterangan palsu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 242 KUHP;

10. Bahwa selain perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT V yang telah memberikan keterangan palsu didalam SPORADIK tertanggal 28 Mei 2009, kemudian TERGUGAT V juga telah melakukan Perbuatan Perbuatan melawan hukum dengan cara tidak bersedia mengosongkan lahan milik PENGGUGAT yang ditumpangi oleh TERGUGAT V, sebagaimana yang diyatakan oleh TERGUGAT V dalam Surat Pernyataan Menetap Sementara tertanggal 7 November 2006 yaitu bila sewaktu-waktu PENGGUGAT ingin mempergunakan atau mengalihkan haknya kepada pihak lain, maka TERGUGAT V bersedia mengembalikannya kepada PENGGUGAT, namun walaupun telah diminta untuk mengosongkan lahan oleh PENGGUGAT melalui Surat yang telah dikirim sebanyak 3 (tiga) kali akan tetapi TERGUGAT V hingga saat ini tidak bersedia meninggalkan tanah milik PENGGUGAT;
11. Bahwa kemudian dengan melawan hukum yaitu dengan menggunakan SPORADIK yang bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 24 ayat (2) huruf (a) dan (b), pada tanggal 13 Agustus 2009 Alm. NURBAYA mengajukan permohonan penerbitan hak atas tanah seluas 5.000 M² (lima ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Soekarno Hatta (dahulu dikenal dengan Jalan Halim Perdana Kusuma) sekarang berlokasi di samping bekas Bar dan Diskotic Citra (saat ini dikenal dengan Regent Pub & Family Karaoke), dan atas permohonan tersebut, tidak dapat diproses untuk ditindak lanjuti oleh TURUT TERGUGAT II, karena berdasarkan Berita Acara Lapangan tertanggal 9 September 2009 yang diterbitkan



oleh TURUT TERGUGAT II yang ditandatangani oleh Kepala Seks Survei, Pengukuran dan Pemetaan, dimana berdasarkan hasil penelitian dan pengukuran dilapangan ternyata tanah yang dimaksud oleh alm. NURBAYA sudah mempunyai Sertipikat Hak Milik yaitu:

- a. Sebagian Hak Milik No. 557/ The Hok Luas = 3.740 M² GS No. 287/1976 an. TANOTO UNANG (PENGGUGAT);
- b. Sebagian Hak Milik No. 559/ The Hok Luas = 2.022 M² GS No. 260/ 1976 an. MARYATI (TURUT TERGUGAT I)

12. Bahwa oleh karena permohonan Pihak alm. NURBAYA ditolak oleh TURUT TERGUGAT II, kemudian pada tanggal 14 Mei 2010 Pihak alm. NURBAYA melalui Kuasanya mengajukan gugatan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi (dalam perkara ini sebagai TURUT TERGUGAT II) ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jambi yang terdaftar dengan register perkara No. 01/G/2010/PTUN.JBI, gugatan mana untuk meminta pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 557 Desa Thehok an. PENGGUGAT seluas 3.740 M² dan Sertipikat Hak Milik No. 559 Desa Thehok seluas 2.022 M² an. TURUT TERGUGAT I dan atas gugatan tersebut PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I masuk sebagai TERGUGAT INTERVENSI I dan TERGUGAT INTERVENSI II;

13. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi sebagai TERGUGAT dalam Perkara No. 01/G/2010/PTUN-JBI di PTUN Jambi mendalilkan dalam jawabannya menyebutkan obyek sengketa (Hak Milik No. 557 Desa Thehok an. PENGGUGAT seluas 3.740 M² dan No. 559 Desa Thehok seluas 2.022 M² an. TURUT TERGUGAT I) merupakan pemecahan dari Sertipikat Hak Milik No. 80/Thehok atas nama Mohamad Thaha Bin Salam dimana Sertipikat Hak Milik No. 80/ Thehok sendiri merupakan pecahan dari Sertipikat Hak Milik No. 44/ Thehok atas nama Mohamad Thaha Bin Salam seluas 6.622 M² yang telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Jambi pada tanggal 26 Mei 1965, dimana penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 44/ Thehok berdasarkan Akta Jual Beli dari Hoesin Bin Haji Oemar kepada Mohamad Thaha Bin Salam Tanggal 26 Nopember 1958, adanya Hak Milik Register No. 37/S Tahun 1959 atas nama Mohamad Thaha Bin Salam dan Surat Pernyataan untuk didaftarkan tanggal 28 Mei 1965 (*vide Putusan PTUN Jambi No. 01/G/2010/PTUN-JBI tanggal 31 Agustus 2010 halaman 40*);

14. Bahwa alm. NURBAYA sebagai PENGGUGAT dalam Perkara No.



01/G/2010/PTUN-JBI di PTUN Jambi dalam Pembuktiannya mengajukan Bukti P-2.A yaitu Bukti Surat Tanda Beli Tanah dalam bahasa Arab tertanggal 20 Mei 1962 sedangkan Kepala Pertanahan Kota Jambi telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas obyek sengketa semenjak tahun 1965 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 44/ Thehok yang kemudian menjadi sebagian obyek sengketa, dimana dalam pertimbangannya Majelis Hakim PTUN Jambi menyatakan Surat Jual Beli dibawah tangan tertanggal 20 Mei 1962 tidak sesuai dengan maksud dari Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 Jo PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah karena diatas tanah sengketa telah terbit Sertipikat Hak Milik sejak tahun 1965 sebagai tanda bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat 2 huruf c UU No. 5 tahun 1960 tentang Agraria (Vide Halaman 41 Putusan PTUN Jambi No. 01/G/2010/PTUN-JBI tanggal 31 Agustus 2010);

15. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim PTUN Jambi telah tepat dan benar karena jika dilihat dari proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 44/ Thehok tahun 1965 adalah berdasarkan Akta Jual Beli antara Hoesin Bin Haji Oemar dengan Mohamad Thaha Bin Salam tanggal 26 Nopember 1958 yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang dengan Hak Milik Register Nomor 37/S Tanggal 3 Pebruari 1959 atas nama Mohd. Thaha Bin Salam dan Surat Pernyataan untuk didaftarkan tertanggal 28 Mei 1965 (vide halaman 40 Putusan PTUN Jambi No. 01/G/2010/PTUN-JBI tanggal 31 Agustus 2010), sehingga sangat jelas terlihat sebelum alm. NURBAYA melakukan Jual Beli dengan Surat Jual Beli dibawah tangan tertanggal 20 Mei 1962, terlebih dahulu diatas tanah yang diklaim milik alm. NURBAYA tersebut telah ada Hak Milik orang lain yang telah didaftarkan di Departemen Dalam Negeri Sub Direktorat Agraria Kotamadya Jambi sekarang dirubah menjadi Kantor Pertanahan Kota Jambi (TURUT TERGUGAT II)dengan Sertipikat Hak Milik No. 44 tahun 1965;
16. Bahwa pada tanggal 31 Agustus 2010 PTUN Jambi telah menjatuhkan Putusan dalam perkara register No. 01/G/2010/PTUN.JBI dengan amar putusan Menyatakan gugatan Penggugat (alm.NURBAYA) tidak dapat diterima;
17. Bahwa atas Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jambi yang menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima, kemudian pada tanggal 7 September 2010 alm. NURBAYA mengajukan Banding ke



Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dengan register No. 173/B/2010/PT.TUN-MDN dan kemudian pada tanggal 26 Januari 2011 PTTUN Medan menjatuhkan Putusan dengan amar putusan Menguatkan Putusan PTUN Jambi No. 01/G/ 2010/PTUN-JBI;

18. Bahwa oleh karena usaha dari alm. NURBAYA dalam mengajukan gugatan di PTUN Jambi tidak bisa diterima maka kemudian dengan melawan hukum alm. NURBAYA bersama-sama TERGUGAT II yang disaksikan oleh TERGUGAT I kemudian membuat Pengikatan Jual Beli dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 216 Tanggal 20 Oktober 2011 yang dibuat oleh TERGUGAT IV atas sebidang tanah seluas 5.000 M² yang terletak di Jalan Soekarno Hatta RT. 01 RW. 01 Kel. Paal Merah Kec. Jambi Selatan dihadapan TERGUGAT IV yang hanya didasarkan dengan Bukti Hak SPORADIK tertanggal 28 Mei 2009 yang diketahui oleh TERGUGAT IV (Lurah Paal Merah);
19. Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 216 Tanggal 2011 yang dibuat oleh TERGUGAT IV yang menerangkan Pihak Alm. NUBAYA bermaksud untuk menjual tanah kepada TERGUGAT II dengan harga sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah), dimana menurut ketentuan yang berlaku sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugasnya harus terlebih dahulu menanyakan kepada TURUT TERGUGAT II apakah terhadap obyek tanah yang diperjualbelikan tersebut benar-benar milik alm. NURBAYA, sebagaimana ketentuan Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan untuk dapat membuat SPORADIK terhadap obyek tanah yang dimohonkan harus berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut dan tidak dipermasalahkan oleh pihak lain, sedangkan faktanya tanah yang diakui oleh alm. NURBAYA telah ada Putusan PTUN Jambi dengan Nomor : 01/G/2010/PTUN-JBI tanggal 31 Agustus 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap, dimana dalam Putusan aquo TERGUGAT V yang diajukan sebagai saksi dalam persidangan dibawah sumpah telah memberikan keterangan "NURBAYA tidak pernah menguasai tanah tersebut dan hanya sekali datang kelokasi pada tahun 1982" (vide halaman 41 Putusan PTUN Jambi tanggal 31 Agustus 2010), yang jika dihubungkan dengan salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu suatu sebab yang tidak dilarang sebagaimana



ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli No. 216 Tanggal 2011 yang dibuat oleh TERGUGAT IV adalah bertentangan dengan hukum dan haruslah dinyatakan batal;

20. Bahwa berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 ayat (1) menyebutkan peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
21. Bahwa perbuatan TERGUGAT IV dalam membuat Akta Pengikatan Jual Beli No. 216 tanggal 20 Oktober 2011 antara alm. NURBAYA dengan TERGUGAT II telah bertentangan dengan Pasal 38 ayat (1) huruf (b) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan PPAT menolak untuk membuat akta jika “mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan Surat Bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) dan Surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari kantor Pertanahan;
22. Bahwa semua perbuatan hukum yang dilakukan oleh alm. NURBAYA yaitu dimulai dengan mengajukan Permohonan Penerbitan Sertipikat kepada TURUT TERGUGAT II, mengajukan gugatan ke PTUN, membuat perjanjian Pengikatan Jual Beli di TERGUGAT IV, sebenarnya adalah dilakukan oleh TERGUGAT I yang merupakan anak kandung alm. NURBAYA karena berdasarkan keterangan ANANG SAPUTRA dalam persidangan dibawah sumpah telah menerangkan bahwa alm. NURBAYA tidak bisa baca tulis (*vide putusan PTUN Jambi No. 01/G/2010/PTUN-JBI tanggal 31 Agustus 2011 halaman 34*), sehingga patut diduga alm. NURBAYA hanya digunakan namanya oleh TERGUGAT I untuk menguasai tanah hak milik PENGGUGAT, hingga saat gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Jambi, dan saat ini NURBAYA telah meninggal dunia, TERGUGAT I terus melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara membuat bangunan liar dan menyewakannya kepada pihak lain;



23. Bahwa setelah membuat Akta Pengikatan Jual Beli No. 216 tanggal 20 Oktober 2011 yang dibuat oleh TERGUGAT IV, dengan melawan hukum kemudian TERGUGAT II sekira tanggal 16 Juli 2012, TERGUGAT II atas persetujuan dan sepengetahuan TERGUGAT I telah melakukan pengrusakan terhadap pagar kawat serta tanaman-tanaman yang tumbuh diatas tanah hak milik PENGGUGAT, dimana TERGUGAT II rencananya akan membuat bangunan diatas tanah hak milik PENGGUGAT dan atas perbuatan TERGUGAT II bersama-sama TERGUGAT I tersebut telah dilaporkan ke Polresta Jambi oleh anak PENGGUGAT dengan Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor : LP/B/636/VII/2012/SPK II tanggal 19 Juli 2012, dan saat ini perkara masih dalam proses penyidikan oleh Sat Reskrim Polresta Jambi;
24. Bahwa setelah TERGUGAT II diperiksa oleh penyidik Reskrim Polresta Jambi yang kemudian diperlihatkan bukti kepemilikan hak atas tanah hak milik PENGGUGAT yaitu Sertipikat Hak Milik No. 557/ Thekok tanggal 1 Maret 1976, an. PENGGUGAT, kemudian TERGUGAT II tidak meneruskan rencana untuk membangun diatas tanah milik PENGGUGAT;
25. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT III yang telah menandatangani/ mengetahui SPORADIK tanggal 28 Mei 2009 dimana atas dasar SPORADIK tersebut maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang telah menguasai tanpa hak dengan menduduki tanah milik PENGGUGAT, melakukan pengrusakan pagar, pengrusakan tanaman serta mendirikan bangunan-bangunan liar dan menyewakannya kepada Pihak lain, serta perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT IV yang telah membuat Akta No. 216 Tanggal 2011 adalah sangat merugikan PENGGUGAT sebagai pemilik tanah aquo yang menyebabkan PENGGUGAT tidak dapat menguasai dan memanfaatkan tanah aquo yang menyebabkan PENGGUGAT mengalami kerugian sebagai berikut :

25.1. Kerugian Materiil

PENGGUGAT tidak dapat menggunakan atau menerima manfaat dari tanah aquo karena jika tanah aquo disewakan kepada pihak lain, maka dapat dihitung keuntungan yang diperoleh oleh PENGGUGAT yang jika dihitung sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), terhitung sejak



TERGUGAT I dan TERGUGAT II menguasai tanah sejak bulan juli 2012 hingga TERGUGAT I melaksanakan isi putusan ini.

25.2. Kerugian Immateriil

Kerugian immaterial yang dialami oleh PENGGUGAT adalah akibat tindakan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sehingga PENGGUGAT tidak bisa menguasai tanah aquo yang merupakan hak milik PENGGUGAT, maka hal ini sungguh mengganggu kehidupan PENGGUGAT dan keluarga, PENGGUGAT merasa malu karena sangat sulit untuk memulihkan keadaan semula oleh karena itu sangat wajar dan beralasan apabila PENGGUGAT menuntut ganti rugi sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

26. Bahwa untuk menjamin Gugatan PENGGUGAT tidak sia-sia maka berdasarkan hukum PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jambi melalui Majelis Hakim memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*consevoir beslag*) terhadap Obyek Sengketa yaitu :

- Tanah Hak Milik No. 557 Desa Thehok tanggal 1 Maret 1976 seluas 3740 M² (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Soekarno Hatta Jambi, (dahulu dikenal sebagai Jalan Halim Perdana Kusuma), dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Soekarno Hatta.
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Hak Milik No. 2992/ Paal Merah an. TURUT TERGUGAT I.
 - Sebelah Barat berbatas dengan M. 559 an. TURUT TERGUGAT I.
 - Sebelah Timur berbatas dengan M. 560 dan M. 601 an. SUWARNI.
- Tanah dan rumah milik TERGUGAT I yang terletak di RT. 03 No. Kelurahan Olak Kemang Kecamatan Danau Teluk Kota Jambi.

27. Bahwa PENGGUGAT ini diajukan berdasarkan atas bukti-bukti



otentik sebagaimana ketentuan Pasal 180 (1) HIR, Pasal 191 (1) Rbg serta berdasarkan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI Tahun 2009 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan pada halaman 86 tentang Putusan Serta Merta yang menyebutkan Putusan didasarkan atas suatu Putusan yang sedang berkekuatan Hukum Tetap (*in kracht van gewisjde*) yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No : 173/B/2010/PT.TUN-MDN tanggal 26 Januari 2011 dengan ini mohon agar Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uivorbaar bijvoorraad*) meskipun ada bantahan/ Verzet, Banding maupun Kasasi serta Peninjauan Kembali baik yang diajukan oleh PARA TERGUGAT maupun dari Pihak lainnya;

28. Bahwa PARA TURUT TERGUGAT dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini telah PENGGUGAT sampaikan sebagaimana uraian dalam posita gugatan ini, dan mohon dianggap satu kesatuan, oleh karenanya patut dalam perkara ini PARA TURUT TERGUGAT untuk tunduk pada putusan ini;

Berdasarkan hal-hal yang telah PENGGUGAT uraikan diatas maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jambi melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memberikan putusan dalam perkara ini, dengan putusan sebagai berikut :

MENGADILI

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik yang sah dan berhak atas tanah seluas 3.740 M² (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Soekarno Hatta (dahulu dikenal dengan Jalan Halim Perdana Kusuma) berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 557/ Desa Thehok Tanggal 1 Maret 1976 atas nama PENGGUGAT;
3. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan batal demi hukum SPORADIK tertanggal 28 Mei 2009 yang dibuat oleh alm. NURBAYA dan diketahui oleh TERGUGAT III;
5. Menyatakan batal demi hukum Akta Pengikatan Jual Beli No. 216 tanggal 20 Oktober 2011 antara alm. NURBAYA dengan TERGUGAT II



- yang dibuat oleh TERGUGAT IV, perikatan mana dengan segala akibat hukum yang ditimbulkannya adalah batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta kekayaan TERGUGAT I;
 7. Menghukum PARA TERGUGAT atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada PENGGUGAT;
 8. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT, yaitu :
 - 8.1. Kerugian Materiil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) setiap tahunnya terhitung sejak PARA TERGUGAT menguasai tanah aquo, yaitu pada bulan Juli 2012 sampai dengan PARA TERGUGAT melaksanakan Putusan ini;
 - 8.2. Kerugian Immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap;
 9. Menghukum PARA TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh atas Putusan ini;
 10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uivorbaar bijvoorraad*) meskipun ada bantahan/ Verzet, Banding maupun Kasasi serta Peninjauan Kembali baik yang diajukan oleh PARA TERGUGAT maupun dari Pihak lainnya;
 11. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ongkos perkara dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon Putusan yang seadiladilnya (*et aqua et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasa Hukumnya begitupula Tergugat-I dan Tergugat V hadir Kuasa Hukumnya, Tergugat-III hadir sendiri prinsipalnya serta Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat II juga masing-masing hadir Kuasa Hukumnya, sebagaimana tersebut diatas sedangkan Tergugat-II tidak pernah hadir dan tidak juga mengutus wakilnya dipersidangan walaupun telah dipanggil secara patut maka terhadap Tergugat-II dinyatakan melepaskan haknya dan persidangan dilanjutkan tanpa dihadiri oleh pihak Tergugat-II;



Menimbang, bahwa berdasarkan SE.MA.RI, setiap perkara perdata harus melakukan Mediasi terlebih dahulu, maka Majelis Hakim telah menunjuk Mediatornya sdr. KASMADI, SH., namun oleh karena Mediasinya gagal dan tidak ada kata sepakat untuk berdamai maka persidangan dilanjutkan;

Menimbang, bahwa dipersidangan oleh Majelis Hakim telah diupayakan pula perdamaian bagi kedua belah pihak namun tidak berhasil, maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan Gugatan;

Menimbang, bahwa kemudian setelah gugatan dibacakan lalu Penggugat menyatakan tetap dengan gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, maka Para Tergugat telah mengajukan Jawabannya masing-masing sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT- I DAN TERGUGAT - V tertanggal 17 JULI 2014

I. DALAM EKSEPSI.

GUGATAN PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL) DAN ERROR OBJEK.

- Bahwa dalil gugatan Penggugat mendalilkan, bahwa Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah bersertifikat *SHM No.557/Thehok, tanggal 1 Maret Tahun 1976* dengan luas 3740 M2,
- Bahwa *SHM No.557 / Thehok Tahun 1976* berasal dari Sertifikat induk *SHM No.80 / Thehok atas nama MADJID Bin A BAKAR selaku penerima kuasa dari ahli waris Sofiah bin Usuh cs Tahun 1959, terletak dan berlokasi di Kel. Thehok Kec.Jambi Selatan Kotamadya Jambi*, dijual kepada RUMAWI berdasarkan *Akta Jual Beli No.31/THS/KJS/1976, tanggal 6 Maret 1976* dengan surat ukur tanggal 20 Februari 1976 No.260/76, bahwa *SHM No.80/ Thehok* tersebut sudah dipecah menjadi 3 (tiga) sertifikat hak milik, yaitu *SHM No.557 / Thehok, SHM No.559/ Thehok dan SHM No.560/ Thehok* semuanya terletak di Thehok Kec Jambi Selatan Kotamadya Jambi.
- Bahwa *SHM 557/ Thehok* atas nama Ny. MUJIATI dijual kepada TANOTO UNANG (Penggugat) berdasarkan *Akta Jual Beli No.147/THS/KJS/1979, tanggal 7 April 1979* dimana letak dan lokasi tetap di Kel. Thehok Kec. Jambi Selatan Kotamadya Jambi.
- Bahwa faktanya objek tanah sengketa terletak di Kelurahan PaalMerah Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi, dimana objek tanah sengketa tersebut dahulunya sebelum masuk dalam wilayah Kotamadya Jambi,



sebelum dikeluarkan PP No.6 Tahun 1986 masih *berada dalam wilayah Kecamatan Jambi Luar Kota (Jaluko) Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi*, dan berdasarkan PP No.6 Tahun 1986 *tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Jambi Dan Kabupaten Daerah Tingkat II Batanghari baru masuk kedalam wilayah Kotamadya Jambi*, sementara SHM 557 / Thehok yang dikeluarkan pada tahun 1976 adalah wilayah Kelurahan Thehok Kotamadya Jambi, dan hingga kini masih dalam wilayah Kelurahan Thehok Kotamadya Jambi dan tidak ada perubahan mengenai wilayahnya, tetap dinamakan wilayah Thehok, sedangkan wilayah PaalMerah juga tetap dengan nama PaalMerah.

- Sehingga dengan demikian dalil Penggugat SHM 557/ Thehok mengklaim tanahnya berada di Kelurahan PaalMerah adalah tidak tepat, dan salah objek, maka gugatan Penggugat menjadi kabur dan Tidak jelas (obscuur libels), maka sepatutnya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)
- Demikianpun mengenai letak yang didalilkan oleh Penggugat, seperti diketahui dalam perkara gugatan perkara perdata No.66/Pdt.G/2013/PN.JBI dengan objek tanah sengketa yang sama dan dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim yang sama diperoleh penjelasan fakta bahwa letak batas-batas tanah objek sengketa disebelah bagian SELATAN BERBATASAN DENGAN TANAH MILIK TUGIJAN DAN TANAH MILIK TAGIRAN dan adalah tanah payo dan BUKAN dahulunya tanah milik H. ABDULLAH, sebenarnya dahulu tanah milik H. ABDULLAH terletak di sebelah BARAT tepatnya tanah milik RS. SILOAM sekarang, sehingga jelas Penggugat sendiri merasa ragu hanya asal-asalan dan tebak-tebakan, maka patut gugatan ini dapat ditolak atau gugatan tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat V menolak semua dalil-dalil gugatan yang disampaikan oleh penggugat, kecuali kebenarannya diakui secara tegas oleh para Tergugat.
2. Bahwa dalil eksepsi yang disampaikan diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban pada pokok perkara ini.
3. Bahwa dalil gugatan poin 1 Tergugat menyangkal dan menolak dengan tegas, bahwa dalil tersebut benar SHM 557/ Thehok, tanggal 1



Maret 1979 yang letaknya lokasinya di Kelurahan Thehok bukan di PaalMerah, dan mengenai batas-batasnyapun Penggugat sangat keliru dan tidak jelas, sepintas arahan Penggugat seolah-olah di tanah objek sengketa di PaalMerah, namun mengenai batas-batasnya sangatlah ngaur dan asal mengklaim, dan sebenarnya letak tanah objek sengketa adalah

- sebelah UTARA benar berbatas Jalan raya SOEKARNO-HATTA,
 - sebelah SELATAN yang benar adalah Tanah milik TUGIJAN dan TAGIRAN (tanah payo),
 - sebelah BARAT adalah masih tanah milik Nurbaya, (termasuk tanah jalan setapak) dan tembok RS. SILOAM (dahulunya tanah milik H. Abdullah),
 - dan sebelah TIMUR tanah milik APENG (dahulu citra karaoke).
4. Bahwa dalil Penggugat poin 2 s/d poin 5 Tergugat ikut membenarkan dan tidak membantah proses terjadinya jual beli tersebut, namun yang dimaksud oleh Penggugat SHM tersebut tentulah terletak di Kelurahan Thehok, bukan di Kelurahan PaalMerah, karena disebut-sebut terletak di Kelurahan Thehok melalui PPAT Camat Jambi Selatan Kotamadya Jambi, sedangkan objek tanah sengketa tahun 1979 adalah terletak di Kelurahan PaalMerah dahulu sebelum tahun 1986 adalah bagian wilayah Kecamatan Jambi luar Kota Kabupaten Batanghari.
5. Bahwa dalil gugatan poin 6 tergugat menolak dengan tegas, bahwa tanah yang ditempati oleh Tergugat V adalah tanah hak milik Tergugat I orang tuanya adalah Nurbaya, tidak benar Tergugat V menumpang tanah milik Penggugat, Surat Pernyataan yang dibubuhi oleh Tergugat V adalah diamana kondisi Tergugat V dalam keadaan tekanan oleh Penggugat sehingga dijebak untuk mengakui bahwa Tergugat V menumpang tanah milik Penggugat, bahwa pada saat tergugat V diminta untuk menandatangani dengan cap jempol, Tergugat tidak tahu apa yang tandatangani tersebut, karena tidak dijelaskan, karena surat pernyataan tersebut telah dibuat dan dikonsep oleh Penggugat, faktanya nama tergugat V salah bukan LUKAS TAHIM, yang sebenarnya adalah PUSTAKIM LUKAS, dan sepengetahuan Tergugat V sejak menunggu tahun 1980 mendapat izin langsung dari Ibu Nurbaya selaku pemilik tanah tersebut, dan selama itupula Tergugat V menunggu tidak ada orang yang mengklaim, dan baru-baru ini sejak tahun 2006 Penggugat mengakui sebagai hak miliknya, namun



Tergugat V bertahan dan menolak Penggugat karena sepengetahuan Tergugat V tanah objek sengketa adalah hak milik Ibu Nurbaya orang tua Tergugat I.

6. Bahwa adanya upaya rekayasa dan permainan dari Penggugat (TANOTO UNANG) dengan Turut Tergugat I (MARYATI), dimana Turut Tergugat I (MARYATI) sebelumnya telah menggugat Tergugat I dalam gugatan perdata dalam perkara lain yaitu perkara No.66/Pdt.G/2013/PN.JBI, sedangkan Penggugat (TANOTO UNANG) ditarik sebagai Turut Tergugat I dalam perkara tersebut dan kini berbalik TANOTO UNANG menjadi Penggugat sedangkan MARYATI ditarik sebagai Turut Tergugat I, jelas sama-sama untuk merampok harta hak milik Tergugat I dengan jalan yang tidak halal, dengan dalih sertifikat SHM 557/ Thehok dan 559/ Thehok adalah tanah objeknya terletak di PaalMerah milik Tergugat I dan seperti diketahui kedua sertifikat tersebut berinduk SHM 80 / Thehok pecahan dari SHM 44/ Thehok yang dikeluarkan oleh BPN Kotamadya Jambi pada tahun 1965, sedangkan tanah objek sengketa terletak di PaalMerah pada tahun tersebut masih dalam wilayah Kabupaten Batanghari.
7. Bahwa dalil poin 7 Ibu NURBAYA orang tua Tergugat I membuat surat SPORADIK pada tahun 2009 atas kepemilikan surat jual beli pada tahun 1962 tepatnya pada tanggal 20 Mei 1962 dari penjual MUHAMMAD AHMAD kepada pembeli MUHAMMAD BIN ISMAIL dan istrinya NURBAYA BIN M. SALEH dan pada tahun 2009 dibuat Surat SPORADIK yang diketahui oleh LURAH yang dikathui oleh LURAH PAALMERAH dan KETUA RT.02 KELURAHAN PAALMERAH dan poin 8 Tergugat menolak dengan tegas bertentangan dengan PP 24 tahun 2007, dan justru adalah suatu kebenaran karena orang tua Tergugat I sejak tahun 1962 telah menguasai secara berturut-turut dan bahkan lebih dari 20 tahun dikuasai secara fisik oleh orang tua Tergugat I dan tidak benar objek tanah sengketa tersebut adalah milik orang lain, karena satu-satunya pemilik yang sah dan tidak bersengketa dengan pihak lain adalah milik orang tua Tergugat I, sehingga apa yang dilakukan oleh Tergugat III tidak bertentangan peraturan manapun, karena diketahui oleh Tergugat III tanah objek sengketa tidak ada permasalahan dengan pihak manapun.
8. Bahwa dalil Penggugat poin 9 adalah tidak benar, Tergugat V tidak mengakui akan kebenaran Surat Pernyataan yang ditandatangani dengan cap jempol, karena Tergugat V tidak dalam keadaan aman dan



merasa tertekan dan diapun tidak mengetahui apa yang ditandatangani dengan cap jempol tersebut karena ia tidak bisa membaca dan tidak dibacakan, dan ikut sertanya Tergugat V dalam saksi terbitnya Sporadik tahun 2009 dibenarkan oleh Tergugat V, karena ia merasa tanah objek sengketa adalah benar milik orang tua Tergugat I, dan mengenai kesaksian di PTUN adalah tidak benar, hanyalah kekeliruan dan ketidakpahaman Tergugat V dalam memahami permasalahan yang terjadi karena kondisi Tergugat V tidak bisa baca dan menulis, dan dalam perkara perdata No.66/Pdt.G/2013/PN.JBI Tergugat V sudah memberi kesaksian dibawah sumpah menolak semua yang direkayasa oleh Penggugat.

9. Bahwa dalil gugatan poin 10 adalah tidak benar telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan tidak ada keterangan palsu dalam penerbitan surat Sporadik karena prosesnya sudah benar, dan poin 11 adalah tidak benar, sporadik adalah surat pernyataan penguasaan fisik oleh orang tua Tergugat I sejak tahun 1962, dan memang betul orang tua Tergugat I memohon untuk penerbitan sertifikat atas objek tanah sengketa, karena adanya unsur permainan dari Turut Tergugat II seolah-olah tanah objek sengketa sudah ada ada hak milik orang lain, sehingga tidak bisa diterbitkan sertifikat, nyatanya atas tindakan Kepala BPN Kota Jambi (Turut Tergugat II) telah dilaporkan Kepolisian Polda Jambi oleh Tergugat I dengan tuduhan telah memberikan keterangan palsu dan hingga kini masih dalam tahap proses penyidikan, dan hasil penyelidikan ditemukan fakta-fakta tentang kebenaran atas tanah objek sengketa milik orang tua Tergugat I.
10. Bahwa Tergugat tidak menanggapi dalil-dalil 12 s/d 17 karena diketahui putusan PTUN menyatakan gugatan tidak dapat diterima alias NO (niet ontvankelijk verklaard) dan sifatnya adalah putusan administratif dan bukan kebenaran materil.
11. Bahwa terhadap dalil poin 18 s/d 21 tidak perlu tergugat tanggapi, karena hal ini tidak benar dan tidak terjadi.
12. Bahwa dalil gugatan poin 22 adalah tidak benar, Tergugat I tetap menguasai hak milik orang tuanya berdasarkan kebenaran dan fakta dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan poin 23 tidak benar Tergugat I melakukan pengrusakan diatas lahan sendiri, kalau ada laporan Polisi dari Penggugat pada tanggal 19 Juli 2012 hingga kini tidak ada kejelasan dan kepastian hukum atas laporan tersebut karena hingga kini tidak dapat dibuktikan dan tidak ada



penetapan tersangka terhadap pelapor. Dan terhadap dalil 24 Tergugat II tidak ada hubungan dengan tanah objek sengketa, dan terhadap SHM 557/Thehok tanggal 1 Maret 1976 adalah tanah bersertifikat yang kedudukan lokasinya terletak di Kelurahan Thehok, bukan di kelurahan PaalMerah, dan patut diketahui antara sertifikat 557 / Thehok di Kelurahan Thehok dan tanah objek sengketa di Kelurahan PaalMerah.

13. Bahwa dalil gugatan poin 25 tidak beralasan dan patut ditolak, kerugian apa yang diderita oleh Penggugat, karena Sertifikat SHM 557/ Thehok jelas lokasi tanahnya terletak di Kelurahan Thehok, sedangkan tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I terletak di Kelurahan PaalMerah yang notabene adalah tanah orang tua Tergugat I sendiri.

14. Bahwa dalil gugatan poin 26 s/d 28 tidak beralasan hukum dan patut ditolak.

III. DALAM PETITUM.

Bahwa berdasarkan penjelasan dan sangkalan-sangkalan para Tergugat tersebut diatas dan berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti secara hukum, maka mohon Majelis Hakim Perkara a quo berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima jawaban para Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

V. GUGATAN REKONVENSII.

Bahwa untuk mempertahankan hak-hak dan kepentingan para Tergugat, maka dengan ini kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim perkara a quo perkenankan *TERGUGAT I (USMAN)* dalam Konvensi, sekarang bertindak selaku *PENGGUGAT REKONVENSII* dengan ini hendak melakukan Gugatan balik (*Gugatan Rekonvensii*) terhadap :

1. Nama TANOTO UNANG (TAN OAN HONG) selaku *PENGGUGAT* dalam konvensi, sekarang *TERGUGAT REKONVENSII I (T.R.I)*
2. Nama NGUI SIE LANG (MARYATI) selaku *TURUT TERGUGAT I* dalam konvensi, sekarang selaku *TERGUGAT REKONVENSII II. (T.R.II)*



3. KEPALA BPN KOTA JAMBI selaku *TURUT TERGUGAT II* dalam konvensi, sekarang *TURUT TERGUGAT REKONVENSII (TT.R)*

Adapun permasalahannya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat I adalah ahli waris tunggal dari orang tua (alm) Muhammad Bin Ismail dan (almh) Nurbaya, telah memiliki dan mempunyai sebidang tanah seluas 50 (lima puluh) tumbuk terletak di Pal Merah Jambi yang dahulunya adalah kebun berasal dari jual beli tanah pada tahun 1962, berdasarkan Surat Tanda Beli Tanah pada tanggal 20 Mei 1962 bertuliskan Arab Melayu yang telah diterjemahkan oleh ahli bahasa kedalam Bahasa Indonesia, dahulu dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah matahari mati dengan tanah Abdullah
- Sebelah matahari hidup dengan tanah Aisyah
- Sebelah laut dengan tanah jalan
- Sebelah belakang dengan tanah payo

Kemudian objek tanah tersebut dibuat dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang tanah (Sporadik) atas nama hak milik NURBAYA pada tanggal 10 April 2009, lokasinya terletak di Jl. Soekarno-Hatta RT.02/01 Kelurahan Pall Merah Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi dan atas objek tanah tersebut telah dilakukan pengukuran sehingga dengan luas 6.300 M² (*enam ribu tiga ratus meter persegi*), adapun dengan batas-batas sekarang adalah :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Soekarno - Hatta.
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Apeng.
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Nurbaya (sekarang tanah milik Tugijan/ Tugiran/ tanah payo)
- Sebelah Barat berbatas dengan Rumah Sakit Asia Media (sekarang RS. Siloam).

2. Bahwa Surat Tanda Beli Tanah pada tanggal 20 Mei 1962 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama NURBAYA pada tanggal 10 April 2009 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.

3. Bahwa objek tanah tersebut oleh orang tua Penggugat Rekonvensi (Nurbaya) sejak beli tahun 1962 dikelola secara terus menerus dengan cara berkebun dan ditanami berbagai macam tanaman, dahulu objek tanah tersebut sebelum berlaku PP No. 6 Tahun 1986 masuk kewilayah Desa/ Kelurahan Pal Merah Kecamatan Jambi Luar



Kota (Jaluko) Kabupaten Batanghari, dan sejak tahun 1980 objek tanah tersebut oleh sdr. PUSTAKIM LUKAS atas suruhan NURBAYA untuk menjaga, menepati dan membuat pondok untuk tempat tinggal serta mengurus kebun hingga terakhir sampai tanggal 24 Desember 2009.

4. Bahwa pada tanggal 6 Agustus 2009 orang tua Penggugat Rekonvensi (Nurbaya) mengajukan permohonan untuk terbitnya Sertifikat Hak Milik atas nama Nurbaya ke Kantor Pertanahan Nasioanal (BPN) Kota Jambi (Turut Tergugat Rekonvensi / TT.R), kemudian dilakukan pengukuran ditempat tanah objek sengketa, namun pada tanggal 21 Januari 2010 pihak BPN Kota Jambi (TT.R) mengembalikan berkas permohonan Nurbaya dengan Surat No. 53/7.15.71/I/2010, dengan alasan permohonan tidak dapat diproses dan ditindaklanjuti, karena objek tanah tersebut sudah ada sertifikat lain, yaitu SHM No.557 / Thehok atas nama Tanoto Unang (Tergugat Rekonvensi I /T.R.I) dengan luas 3740 M2 dan SHM No.559 /Thehok atas nama Ngui Sie Lang (Maryati) / Tergugat Rekonvensi II dengan luas 2022 M2.
5. Bahwa atas tindakan pemberitahuan Turut Tergugat Rekonvensi (BPN Kota Jambi) dengan menolak dan mengembalikan berkas permohonan Nurbaya orang tua kandung Penggugat Rekonvensi jelas telah merugikan Penggugat Rekonvensi untuk memiliki sertifikat hak milik, sehingga dengan demikian tindakan Turut Tergugat Rekonvensi (BPN Kota Jambi) telah menyalahi hukum, oleh karena itu diperintahkan kembali kepada Turut Tergugat Rekonvensi (BPN Kota Jambi) untuk memproses dan menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Penggugat Rekonvensi (Usman) selaku ahli waris.
6. Bahwa telah diketahui sertifikat SHM No.557 / Thehok dan SHM 559 / Thehok adalah pecahan SHM No.80 / Thehok yang letaknya di Kelurahan Thehok Kecamatan Jambi Selatan Kotamadya Jambi, dahulu dengan nama jalan Halim Perdanakusumah dan sekarang dengan nama Jalan Sudirman, dimana SHM No.80 / Thehok dan SHM No 79 /Thehok keduanya adalah pecahan dari sertifikat induk SHM No.44 / Thehok yang juga letaknya di Kelurahan Thehok Kecamatan Jambi Selatan Kotamadya Jambi.
7. Bahwa SHM No.557 / Thehok atas nama Tan Oan Hong (Tanoto Unang) /Tergugat Rekonvensi I (T.R.I) dengan luas 3740 M2 dan SHM No.559 /Thehok atas nama Ngui Sie Lang (Maryati) / T.R. II dengan



luas 2022 M2 selanjutnya disebut sertifikat a quo adalah terletak dahulu di Jl. Halim Perdanakusumah (sekarang Jl. Sudirman) Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi dan sementara itu tanah objek sengketa yang terletak di kelurahan Pall Merah Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi adalah bukan sertifikat a quo yang dimaksud.

8. Bahwa sejak terbit dan dibuat Surat Sporadik pada tanggal 10 April 2009, orang tua Penggugat Rekonvensi (Nurbaya) rajin, patuh dan taat terhadap pajak, sebagai bukti selaku pemilik tanah yang sah atas objek tanah tersebut dan pada tahun 2009, tepatnya pada tanggal 30 September 2009 Nurbaya melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan seterusnya terus melakukan pembayaran pajak (PBB) secara rutin setiap tahunnya hingga sekarang.
9. Bahwa pada akhir tahun 2006 sdr. PUSTAKIM LUKAS yang menjaga tanah milik orang tua Penggugat Rekonvensi (P.R.I) yaitu ibu Nurbaya, tiba-tiba sdr. P. Lukas didatangi 2 (dua) orang laki-laki yang belum dikenal oleh sdr. P. Lukas, kedua orang asing tersebut mendekati sdr. P. Lukas dan menanyakan "Siapa yang membangun pondok ini" dijawab oleh sdr. P. Lukas adalah "saya sendiri atas suruhan dan perintah ibu Nurbaya, kedua orang laki-laki tersebut salah seorang mengenalkan diri dan mengaku bernama TAN OAN HONG (Tanoto Unang) adalah Tergugat Rekonvensi I (T.R.I) dan mengaku sebagai pemilik atas objek tanah sengketa tersebut.
10. Bahwa pada tahun 2009 ditempat lokasi tanah objek sengketa kembali didatangi 2 (dua) orang laki-laki yaitu Sdr. M. Taufik, SH dan Tan Oan Hong (Tanoto Unang) / Tergugat Rekonvensi I dan mengerahkan sebanyak 30 anggota polisi untuk mengambil dan menguasai objek sengketa yaitu melakukan pemagaran diatas tanah milik orang tua Penggugat Rekonvensi.
11. Bahwa selain Tergugat Rekonvensi I yang mengaku sebagai tanah miliknya dengan berpegang kepada SHM 557 / Thehok tahun 1976 dengan luas 3740 M2, juga Tergugat Rekonvensi II dengan SHM 559/ Thehok dengan luas 2022 M2 mengklaim sebagai tanah hak miliknya, hal ini dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I dengan cara mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jambi dalam perkara a quo dengan perpegang pada SHM 557 / Thehok tahun 1976 dengan luas 3740 M2.



12. Bahwa atas tindakan para Tergugat Rekonvensi yang terus merongrong dan atau mengganggu tanah hak milik Penggugat Rekonvensi jelas membuat ketidaknyaman Penggugat Rekonvensi I untuk memanfaatkan obek tanah a quo tersebut, sehingga dapat merugikan baik secara materi maupun secara immateri. Tindakan mana yang dilakukan oleh para Tergugat Rekonvensi yang terus menerus merongrong dan atau mengganggu hak milik Penggugat Rekonvensi dan juga perbuatan Turut Tergugat Rekonvensi yang menolak penerbitan permohonan sertifikat yang diajukan oleh orang tua Penggugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum.
13. Bahwa tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat Rekonvensi adalah tidak terlepas dari peran Turut Tergugat Rekonvensi (BPN Kota Jambi) yang mengeluarkan kebijakan yang sesat dengan cara mengeluarkan keterangan yang tidak benar bahwa objek tanah sengketa sudah ada sertifikat hak milik orang lain yaitu SHM 557 / Thehok dan SHM 559 / Thehok, sehingga menolak permohonan penerbitan sertifikat yang diajukan oleh orang tua Penggugat Rekonvensi, atas kebijakan dengan unsur kesengajaan ini yang dilakukan oleh Turut Tergugat Rekonvensi (BPN Kota Jambi) jelas sudah merugikan Penggugat Rekonvensi, kemudian Penggugat Rekonvensi melaporkan Kepala BPN Kota Jambi secara pidana kepihak Kepolisian Polda Jambi dengan tuduhan melakukan dan atau membuat surat palsu dan atau keterangan palsu sebagaimana diatur pasal 263 KUHP, dan kini atas laporan tersebut masih diproses hukum oleh penyidik Polda Jambi.
14. Bahwa perbuatan para Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi jelas merugikan secara materil yaitu Penggugat Rekonvensi tidak dapat menyewakan dan atau menjual kepada pihak lain menjadi terhalang, sehingga bila ditaksir dengan harga jual permeter Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dikali dengan luas 6.300 m² adalah Rp. 18.900.000.000,- (delapan belas milyar sembilan ratus juta rupiah), dan kerugian immateril telah merusak nama baik keluarga Penggugat Rekonvensi sehingga menjadi tidak tenang, bila ditaksir kerugian immateril adalah Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), dan menuntut para Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi dihukum secara tanggung renteng untuk membayar kerugian tersebut sejak putusan ini diucapkan.



15. Bahwa oleh karena menimbulkan kekhawatiran para Penggugat Rekovensi maka sudah sewajarnya pihak para Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekovensi untuk tunduk dan taat pada putusan yang telah diucapkan hingga putusan mempunyai kekuatan hukum tetap, maka dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari, secara tanggung renteng apabila lalai menjalankan isi putusan ini terhitung sejak putusan diucapkan hingga putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde)
16. Bahwa gugatan Rekonvensi ini diajukan berdasarkan fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang kuat, maka kiranya Majelis Hakim yang Terhormat agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvorbaar bijvoorraad), meskipun adanya verzet, banding dan atau kasasi dari para Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi.
17. Bahwa dihukum para Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini pada semua tingkat.

Berdasarkan uraian dan dalil-dalil Penggugat Rekonvensi ini sampaikan dipersidangan ini, maka kiranya Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara ini dapat memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Rekovensi dari Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah tanah objek sengketa yang terletak di Jl. Soekarno-Hatta RT.02/01 Kelurahan Pall Merah, Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi dengan Surat Jual Beli Tanah tahun 1962 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), tanggal 10 April 2009 atas nama NURBAYA seluas 6.300 M2 (enam ribu tiga ratus meter persegi) dengan batas-batas :
 - a. Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Soekarno – Hatta.
 - b. Sebelah Timur berbatas dengan tanah Apeng.
 - c. Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Nurbaya. (sekarang tanah milik Tugijan/ Tugiran/ tanah payo).
 - d. Sebelah Barat berbatas dengan Rumah Sakit Asia Media (sekarang RS.Siloam).
adalah milik Penggugat Rekonvensi
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Surat Tanda Beli Tanah pada tanggal 20 Mei 1962 dan Surat Pernyataan Penguasaan



Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama NURBAYA pada tanggal 10 April 2009.

4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.557 / Thehok dan Sertifikat Hak Milik No.559 / Thehok adalah bukan terletak dan berlokasi di Jl. Soekarno - Hatta RT.02/01 Kelurahan Pall Merah Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi.
5. Memerintahkan Turut Tergugat Rekonvensi (BPN Kota Jambi) untuk memproses dan menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Penggugat Rekonvensi (Usman) selaku ahli waris atas permohonan yang diajukan oleh (almh) NURBAYA.
6. Menyatakan tindakan para Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum para Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian baik secara materil maupun secara immateril yaitu kerugian materil atas objek sengketa bila dijual ditaksir dengan harga Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) permeter dikali dengan luas 6.300 M2 adalah Rp. 18.900.000.000,- (delapan belas milyar sembilan ratus juta rupiah) dan kerugian immateril adalah Rp.5.000.000.000 (lima milyar rupiah) secara tanggung renteng untuk membayar kerugian sejak putusan ini diucapkan.
8. Menghukum para Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per-hari secara tanggung renteng sejak putusan ini diucapkan hingga putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvorbaar bijvoorraad), meskipun adanya verzet, banding ataupun kasasi dari pihak para Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi.
10. Menghukum para Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang secara tanggung renteng yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Bilamana Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

JAWABAN TERGUGAT- III tertanggal 17 Juli 2014



1. Bahwa pengugatan adalah pemilik sah atas tanah hak milik No. 557 Desa tanggal 1 Maret 1976 seluas 370 M (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di jalan Sukarno Hatta Jambi .
2. Bahwa pengugat memoeroleh hak atas tanah hak milik No 557 desa Rehok tanggal 1 maret 1976 seluas 3740M (tiga ribu tujuh ratus empat puluh persegi) adalah berdasarkan jual beli antara pengugat dengan Ny Mujiati sebagai mana akta jual beli No. 147b/ TSH / KJS / 1979 tgl.7 april 1979 yang dibuat dihadapan Drsa Mohd Aripin Camat jambi selatan kota Madya Jambi
3. Dalam piont 8 bahwa tergugat III (Kepala Kelurahan Paal Merah menandatangani SPORADIK yang dbuat oleh Alm HUMMA NUR BAYA telah bertentangan dengan pasal 24 ayat (2) huruf (a) dan huruf (b) peraturan pemerintahan No .23 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Dalam pokok perkara objek yang disengketakan di Rt. 02 Paal Merah Kec. Jambi Selatan Kota Madya Jambi.

Bahwa tergugat III menolak dalil - dalil yang dikemukakan pengugat;

1. Sudah terang menderang, bahwa pengugat sendiri telah menjelaskan secara gamblang dalam gugatannya SHM 557 yang dimilikinya terbit tahun 1976 didesa Thehok Kecamatan Jambi Selatan Kota Madya Jambi yaitu bukan di desa Paal Merah.
2. Perolehan haknya atas tanah dengan No. 557 Thehok berdasarkan akta Jual Beli No. 147 / THS/ kjs /1979 dihadapan Drs Mohd Aripin Camat Jambi selatan selaku PPAT, Penjual Ny Mujiati.

Pada tahun 1979 Desa Paal Merah berda dalam miliknya Kecamatan Jambi luar Kota Kab Batang Hari, Camat selaku PPAT di jambi luar kota adalah Drs. HERMAN BASIR bukan Drs Mohd. Aripin kalau posisi tanah pengugat di Paal Merah kenapa PPAT nya dikeluarkan oleh camat jambi selatan kota jambi tidak dikeluarkan oleh PPAT / Camat Jambi luar Kota Kab. Batanghari karena sebelum terbitnya PP No . 06 tahun 1986 Paal Merah adalah merupakan bagian dari Kab .Batanghari.



Maka gugatan pengugat dari pihak Kepala Kelurahan Paal Merah tergugat III dinyatakan tidak benar, karena subjek atau objek yang sangat berbeda dan disalah terbitkan SHM 557 Thehok terdapat perbedaan Kabupaten antara desa thehok dan desa Paal Merah.

3. Tentang penandatanganan SPORADIK oleh kepalah kelurahan Paal Merah, ini telah terpenuhi ketentuan yang berhubungan dengan pendaftaran tanah antara lain:

1. Telah teliti tentang alas hak dari pembuatan SPORADIK.
2. Penguasaan fisik dari pemilik secara berturut dari tahun 1962 s/d tahun 2009 sudah kurang 37 tahun.
3. Pembayaran PBB dilakukan setiap tahun.
4. Keterangan - keterangan lain yang mendukung.
5. Berdasarkan dalil- dalil yang tergugat III ajukan diatas mohon Kepala Majelis Hakim memeriksa dan Mengadili perkara ini berkenaan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima dalil- dalil yang kami ajukan.
2. Memerintahkan turut tergugat II membuat sertifikat tanah untuk Penggugat I.
3. Menyatakan gugatan pengugat ditolak dalam pokok perkara.
4. Membebankan biaya perkara kepada pengugat.
5. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon memberikan keputusan yang seadil adilnya.

JAWABAN TERGUGAT - IV tertanggal 17 Juli 2014;

DALAM EKSEPSI

EKSEPSI ATAS GUGATAN IV PENGUGATYANG KABUR (OBSCUUR LIBER)

Bahwa posita maupun tuntunan (petitum) pengugat dalam Gugatnya tidak saling mendukung Gugatan secara keseluruhan, sehingga berakibat pada gugatan menjadi kabur(obscuur liber). Seperti :

- Gugatan tidak jelas dan tidak tertentu atau tidak akurat dimana masih diragukan dan tidakpastinya letak batas- batas objek sengketa dimaksud seperti adanya perbaikan gugatan Pengugat a quo dimaksud.
- Gugatan menjadi tidak tertentu, karena masih mencampuradukan dengan tuduhan atas dugaan tindak pidana memberikan keterangan palsu, pasal 242 KUHP dalam Point (posita dan keterangan lain menyangkut perkara



di pengadilan Tata Usaha Negara Jambi yang tidak ada Korelasinya dalam Gugatan a quo.

- Gugatan tidak jelas atau tidak akurat menentukan para pihak tergugat karena dalam point 18 posita gugatan a quo dan meskipun telah diberi waktu untuk perbaiki gugatan namun tidak diperbaiki, yaitu pengugat tetap menyamakan terhadap TERGUGAT IV dengan Lurah Paal Merah dengan kutipan diakhir kalimatnya ; TERGUGAT IV (Lurah paal merah), jelas keliru dan meragukan identitas para pihak tergugat mana maksudnya .

2. EKSEPSI ATAS GUGATAN PENGGUGAT YANG PREMATUR

Di karenakan saat ini / bersama tengah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atau upaya hukum banding dengan objek perkara yang sama di Pengadilan Negeri, sehingga apa yang pengugat tuduhan terhadap TERGUGAT IV dalam perkara a quo adalah prematur, karena masih tergantung (aanhangig), perkara mana belum berkekuatan hukum tetap.

Bahwa berdasarkan dalil dalil tersebut diatas, mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan :
Menyatakan Gugatan Pengugat tidak dapat diterima. (niet onvanklike verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat IV menolak dalil - dalil gugatan pengugat dalam gugatannya kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas kebenarannya dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa dalili - dalil yang diajukan tergugat IV dalam Eksepsi diberlakukan pula menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa dalil - dalil Gugatna Pengugat point 1 sampai point 17 posita selayaknya dikesampingkan, karena alasan gugurnya hak pengugat menurut hak kebendaanya objek perkara a quo menurut pasal 1967 KUHP perdata karena telah lewat waktu 30 tahun sejak terhitung 1979, bunyi pasal 1967 KUHP perdata sebagai



“Semua tuntutan hukum, baik baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat, hapus karena kadaluwarsanya dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan ornag yang menunjuk adanya kadaluwarsa itu , tidak usah menunjukan suatu alas hak, dan terhadap tak dapat diajukan sesuatu tangkisan yang didasarkan pada iktikad buruk”.

4. Bahwa dalil posita gugatan pengugat pont 18 sampai dengan dengan point 23 posita selayaknya juga di kesampingkan , karena pengugat keliru penyikapi ranah kewengan antara pengikatan jual beli Nomor : 216 tanggal 20 oktober 2011 dimaksud adalah kewengan tindakan tergugat IV sebagai Notaris bukan atau belum masuk kepada kewengan sebagai PPAT (Peraturan Pemerintahan Nomor 24 tahun1997).

Karena masih berupa perjanjian atau pengikatan jual beli artinya belum terjadi jual beli menurut secara hukumnya . pengikatan jual beli a quo adalah sah secara perjanjian dan tidak bertentangan dengan hukum atau ketentuan yang berlaku.

6. Bahwa dalil - dalil posita gugatna pengugat point 24 sampai dengan point 28 selayaknya juga disampaikan, karena dalil - dalil pengugat tidak berdasar hukum yang jelas dengan sendirinya tidak memiliki kekuatan hukum untuk menuntut tergugat IV dalam perkara q guo baik sendiri - sendiri maupun secara tengung tergugat . bahwa berdasarkan pasal 227 HIR , sita jaminan harus didasarkan pada adanya bukti - bukti otentik yang terbukti adanya perbuatan hukum yang dituduhkan . oleh karenanya beralasan apabila kepada majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak permohonan sita jaminan dari pengugat a quo.

Bahwa berdasarkan dalil - dalil yang tergugat IV ajukan atas, mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili



perkara ini berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan pengugat tidak dapat diterima (niet onvanklike verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Pengugat ditolak seluruhnya.
2. Menghukum pengugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

ATAU apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (EX Aequo Et Bono) .

JAWABAN TURUT TERGUGAT - I tertanggal 22 Juli 2014 sebagai berikut :

Mohon perhatian Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, bahwa TURUT TERGUGAT I dengan ini menyatakan membenarkan dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat dalam perkara aquo, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui ketidakbenarannya oleh TURUT TERGUGAT I.

DALAM POKOK PERKARA

Mohon perhatian Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah memberikan uraian singkat mengenai riwayat sengketa aquo dan pada kesempatan ini TURUT TERGUGAT I akan menyampaikan kronologis perkara aquo yang telah disusun oleh TURUT TERGUGAT I, sehingga Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo dapat memperoleh informasi yang seimbang atas perkara aquo yang telah ditinjau dari sudut pandang Para Pihak yang bersengketa dan pada akhirnya dapat menjadi bahan pertimbangan dalam memberikan putusan yang seadil-adilnya serta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

A. KRONOLOGIS PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I adalah PEMILIK SAH dari Tanah-tanah bersertifikat sebagai berikut:
 - a. Tanah Sertipikat Hak Milik No 559/ The Hok seluas 2022 m² (dua ribu dua ratus dua puluh dua meter persegi) (selanjutnya disebut sebagai "SHM The Hok Aquo"); dan



- b. Tanah Sertifikat Hak Milik No. 2992/Pal Merah seluas 554 m² (lima ratus lima puluh empat meter persegi) (selanjutnya disebut sebagai "SHM Pal Merah Aquo")

(selanjutnya tanah SHM The Hok Aquo dan SHM Pal Merah Aquo secara bersama-sama disebut sebagai "Tanah aquo")

Adapun riwayat kepemilikannya dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1.1 Bahwa pada hari Selasa tanggal 1 Mei 2001 telah dilakukan Jual Beli antara Tuan H. Rafan Amran (sebagai Penjual) dan TURUT TERGUGAT I atas objek jual beli sebidang tanah bersertipikat hak milik No. 559/ The Hok, dan jual beli tersebut dituangkan dalam Akta Jual Beli No: 122/JS/2001 yang dibuat oleh Nani Widiawati SH selaku Notaris dan PPAT dengan daerah kerja Kotamadya Jambi; (*vide* bukti TT.I.-1, terlampir);

- 1.2 Bahwa berdasarkan akta Jual Beli antara Rafan Amran dan TURUT TERGUGAT I tanggal 1 Mei 2001 No. 122/JS/2001 oleh Nani Widiawati SH, Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT), dengan Nomor Warkah No.3784/2001, maka Pihak yang berhak atas tanah Sertipikat Hak Milik No.559/The Hok adalah bernama Ngui Sie Lang (Maryati)/TURUT TERGUGAT I dan telah dilakukan pendaftaran oleh Nani Widiawati selaku Notaris dan PPAT sesuai yang tercantum di Sertipikat Bukti Hak Milik No. 559/The Hok, Propinsi Jambi, Kotamadya Jambi, Kecamatan Jambi Selatan Desa The Hok, Gambar Situasi tanggal 20 Februari 1976, No. 260/1976 Luas 2022m² (Dua Ribu Dua Puluh Dua Meter Persegi) (*vide* bukti TT.I.-2, terlampir), dalam halaman Pencatatan Peralihan Hak, Hak Lain Lain dan Penghapusannya (PEROBAHAN);

- 1.3 Bahwa sejarah kepemilikan Tanah SHM The Hok aquo dapat disampaikan antara lain sebagai berikut :

- 1.3.1 Berdasarkan Jual Beli antara Rumawi dan Nurdin, Tanggal 13 Maret 1980, dan berdasarkan Surat pernyataan tanah tanah yang dipunyai oleh Pemohon tertanggal 3 maret 1980 (Pasal 2 PMDN SK-59/DDA/1970), dengan Nomor Warkah 810/1976 dan dibawah nomor warkah No. W.No.66/1976, maka Pihak



yang berhak atas tanah SHM The Hok aquo adalah Nurdin;

1.3.2 Berdasarkan Jual Beli antara Nurdin dan Rafan Amran, tanggal 26 November 1982, tertuang dalam Akta Jual Beli No.274/99/JS/1982 dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Notaris Nani Widiawati SH dan surat pernyataan tanah tanah yang dipunyai oleh pemohon tertanggal 26 November 1982 (Pasal 2 PMDN SK-59/DDA/1970), dengan Nomor Warkah 1178/1983, maka Pihak yang berhak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 559/The Hok adalah bernama Rafan Amran;

1.3.3 Berdasarkan akta Jual Beli antara Rafan Amran dan TURUT TERGUGAT I Tanggal 1 Mei 2001 No. 122/JS/2001 (Selanjutnya disebut sebagai "AJB SHM The Hok") dihadapan dan oleh Nani Widiawati SH, Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut "PPAT") dengan Nomor Warkah No.3784/2001, maka Pihak yang berhak atas tanah Sertipikat Hak Milik No.559/The Hok adalah bernama Ngui Sie Lang (Maryati)/Turut Tergugat I;

1.4 Bahwa sejarah kepemilikan Tanah SHM Paal Merah aquo dapat disampaikan antara lain sebagai berikut :

1.4.1. Bahwa Pada Hari Jumat tanggal 11 Mei 2001 telah dilakukan Jual Beli antara Tuan H. Rafan Amran (sebagai Penjual) dengan TURUT TERGUGAT I dengan objek jual beli sebidang tanah bersertipikat hak milik No. M.2992/Paal Merah, dan jual beli tersebut dituangkan dalam Akta Jual Beli No: 125/JS/2001 yang dibuat oleh Nani Widiawati SH selaku Notaris dan PPAT dengan daerah kerja Kotamadya Jambi (Selanjutnya disebut sebagai "AJB SHM Paal Merah"); (vide bukti TT.I.-3, terlampir);

1.4.2. Bahwa berdasarkan akta Jual Beli antara Rafan Amran dan TURUT TERGUGAT I Tanggal 11 Mei 2001 No. 125/JS/2001 oleh Nani Widiawati SH, Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya



disebut sebagai "PPAT"), maka Pihak yang berhak atas tanah SHM Paal Merah aquo adalah bernama Ngui Sie Lang (Maryati)/Turut Tergugat I;

- 1.4.3. Bahwa telah dilakukan pendaftaran oleh Nani Widiawati selaku Notaris dan PPAT sesuai yang tercantum di Sertipikat Bukti Hak Milik No M.2992/Paal Merah, Propinsi Jambi, Kotamadya Jambi, Kecamatan Jambi Selatan, Kelurahan Paal Merah, Surat Ukur tanggal 29 Januari 1999, No. 0001/PMR/1999 Luas 554m² (lima ratus lima puluh empat meter persegi) (*vide* bukti TT.I.-4, terlampir), dalam halaman Pencatatan Peralihan Hak, Hak Lain Lain dan Penghapusannya (PEROBAHAN), dan dapat dilihat dari sejarah kepemilikan Tanah Sertipikat Hak Milik No. M.2992/Paal Merah, yaitu berdasarkan akta Jual Beli antara Rafan Amran dan TURUT TERGUGAT I Tanggal 11 Mei 2001 No. 125/JS/2001 oleh Nani Widiawati SH, Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut "PPAT"), maka Pihak yang berhak atas tanah SHM Paal Merah aquo adalah bernama Ngui Sie Lang (Maryati)/Turut Tergugat I;
2. Bahwa pada saat Turut Tergugat I melakukan Jual Beli Tanah SHM The Hok aquo maupun Tanah SHM Paal Merah aquo, kedua tanah tersebut sedang tidak dalam keadaan sengketa, tidak terblokir, tidak dijaminkan, tidak digadaikan, dan tidak dikuasai pihak lain selain pihak sebagaimana disebutkan sebagai penjual di dalam AJB SHM The Hok dan AJB SHM Paal Merah;
 3. Bahwa proses jual beli yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I dengan para penjual dalam AJB SHM The Hok dan AJB SHM Paal Merah adalah berlangsung sesuai dengan ketentuan undang-undang dan hukum yang berlaku, yang mana jual beli sebagaimana dimaksud dilakukan dihadapan Pejabat yang telah mendapat izin dari Negara Republik Indonesia yaitu PPAT;
 4. Bahwa semenjak dilakukannya jual beli atas tanah SHM The Hok Aquo yaitu pada tanggal 1 Mei 2001 dan jual beli atas tanah SHM Paal Merah aquo yaitu pada tanggal 11 Mei 2001, tidak pernah



ada permasalahan yang timbul, atau tidak ada pihak yang memperlakukan jual beli tersebut, maka proses jual beli yang telah dilakukan tidaklah menyalahi aturan ataupun melanggar hak pihak-pihak manapun selain pihak-pihak yang terkait dengan AJB SHM The Hok dan AJB SHM Paal Merah;

5. Bahwa dengan telah dilakukannya jual beli yang sah sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia, maka TURUT TERGUGAT I harus dinyatakan sebagai PEMBELI BERITIKAD BAIK dan sebagai pemilik yang sah atas tanah SHM The Hok Aquo dan SHM Paal Merah Aquo;
6. Bahwa jauh setelah dilakukannya jual beli sebagaimana dimaksud pada AJB SHM Aquo dan AJB SHM Paal Merah, yaitu pada sekitar tahun 2010 Pihak yang bernama Nurbaya (alm), yaitu orang tua kandung dari Tergugat I melakukan/ mencoba melakukan/mencoba mengajukan permohonan Kepada Turut Tergugat II untuk membuat sertifikat terkait dengan objek bidang tanah yang terletak di Jalan Soekarno Hatta (dahulu dikenal sebagai Jalan Halim Perdanakusuma, yang sekarang berlokasi tepat di samping Rumah Sakit Siloam), tetapi hal tersebut ditolak oleh Turut Tergugat II dikarenakan diatas tanah tersebut telah terbit Sertifikat hak milik atas nama TURUT TERGUGAT I, yaitu SHM The Hok Aquo;
7. Bahwa atas penolakan penerbitan sertifikat oleh Turut Tergugat II tersebut, maka Pihak Nurbaya (alm) mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi (Selanjutnya disebut sebagai "Gugatan PTUN Jambi Aquo") yang terdaftar dengan Nomor Register Perkara 01/G/2010/PTUN Jambi, dengan pihak antara lain sebagai berikut:
 - 7.1 Nurbaya sebagai PENGGUGAT;
 - 7.2 Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi sebagai Tergugat;
 - 7.3 Tanoto Unang sebagai Tergugat II Intervensi I; dan
 - 7.4 Maryati sebagai Tergugat II Intervensi II;
8. Bahwa pada tanggal 31 Agustus 2010, PTUN Jambi menjatuhkan Putusan perkara No. 01/G/2010/PTUN-JBI, dan menyatakan menolak Gugatan dari NURBAYA (alm)



(Selanjutnya disebut sebagai “Putusan PTUN Aquo”); (*vide* bukti TT.I.-5, terlampir)

9. Bahwa pada tanggal 7 September 2010 terhadap putusan perkara PTUN Aquo diajukan upaya Banding oleh NURBAYA (alm) ke Pihak Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan (PT.TUN Medan) dengan nomor register banding No. 173/B/2010/PT.TUN-MDN (selanjutnya disebut sebagai “Upaya Hukum Banding Aquo”), dengan pihak antara lain sebagai berikut:

- 9.1 Nurbaya sebagai PENGGUGAT/ Pemanding;
- 9.2 Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi sebagai Tergugat/ Terbanding I. (Turut Tergugat II dalam perkara ini);
- 9.3 Tanoto Unang sebagai Tergugat II Intervensi I/ Terbanding II. (Penggugat dalam perkara ini); dan
- 9.4 Maryati sebagai Tergugat II Intervensi II/ Terbanding III. (Turut Tergugat I dalam perkara ini);

10. Bahwa pada tanggal 26 Januari 2011, oleh PT. TUN Medan, terhadap upaya Hukum Banding Aquo telah dijatuhkan Putusan (*vide* Bukti TT.I.-6, terlampir), yang menyatakan:

“MENGUATKAN PUTUSAN PTUN JAMBI NO 01/G/2010/PTUN-JBI”

dan terhadap Putusan tersebut telah dinyatakan BERKEKUATAN HUKUM TETAP (*inkracht van gewijsde*) pada tanggal 29 Maret 2011 karena tidak diajukan Upaya Hukum Kasasi oleh Para Pihak. Hal sebagaimana dimaksud dituangkan dalam Penetapan Ketua PTUN Jambi No. 01/G/2010/PTUN.JBI tertanggal 29 Maret 2011 (Selanjutnya disebut sebagai “Penetapan PTUN Aquo”); (*vide* bukti TT.I.-7, terlampir)

11. Bahwa kemudian NURBAYA (alm) tidak bersedia menerima kekalahannya dalam perkara Tata Usaha Negara yang termasuk dalam Gugatan PTUN Jambi Aquo dan Upaya Hukum Banding Aquo. Oleh karena itu pihak NURBAYA (alm) dan Pihak Tergugat I tanpa dasar hukum, memerintahkan



atau bekerjasama dengan Pihak Tergugat II untuk menguasai serta menduduki tanah milik PENGGUGAT dengan cara dan alas hak yang melawan hukum. Adapun Tanah milik PENGGUGAT yang dimaksud tersebut, seluas 2576 m² (dua ribu lima ratus tujuh puluh enam meter persegi), terletak di Jalan Soekarno Hatta (dahulu Jalan Halim Perdanakusuma) beralas hak 2 (dua) Sertifikat Hak Milik atas nama Turut Tergugat I yaitu :

12.1 Sertifikat Hak Milik No. 559/The Hok Seluas 2022 m² Atas

Nama Ngui Sie Lang (Maryati); dan

12.2 Sertifikat Hak Milik No. 2992/Pal Merah Seluas 554 m² Atas

Nama Ngui Sie Lang (Maryati).

12. Bahwa pada suatu waktu di pertengahan tahun 2012 TERGUGAT I telah menguasai tanah milik PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I dengan cara melakukan pengrusakan pagar, yang dahulu dibangun oleh PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I dengan bahan besi seng yang mengelilingi lokasi tanah sebagaimana dimaksud (*vide* Bukti TT.I. - 8, terlampir), yang sekarang oleh Tergugat I digantikan oleh Pagar Kayu yang dililitkan kawat berduri sepanjang luas tanah milik PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I (*vide* Bukti TT.I.-9, terlampir);
13. Bahwa selain merusak pagar milik PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I, Tergugat I juga merusak tanam-tanaman milik PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I yang berada di atas Tanah aquo dengan cara yang merugikan PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I sehingga menyebabkan PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I tidak dapat menggunakan atau menerima manfaat lagi dari tanam-tanaman tersebut. Adapun segenap tindakan merusak aset milik PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I yang dilakukan oleh Tergugat I dilakukan pada suatu waktu di pertengahan tahun 2012;
14. Bahwa Perbuatan Tergugat I sebagaimana dimaksud yaitu menguasai dan menduduki tanah menyebabkan PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I TIDAK DAPAT MENGGUNAKAN Tanah aquo. Sementara perbuatan pengrusakan pagar dan tanam-tanaman oleh Para Tergugat menyebabkan PENGGUGAT dan TURUT



TERGUGAT I TIDAK dapat lagi menerima manfaat dari aset tersebut.

B. TANGGAPAN TERHADAP DALIL PELAWAN

1. Mohon perhatian Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, bahwa gugatan aquo diajukan sehubungan dengan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Para Tergugat dengan melakukan segenap perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak Penggugat;
2. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jambi melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang berbunyi sebagai berikut:

“ Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”
3. Sebagaimana dikemukakan oleh Rosa Agustina dalam bukunya yang berjudul *“Perbuatan Melawan Hukum”*, Penerbit Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Cetakan Kedua tahun 2004, Halaman 36 maka pengertian perbuatan melawan hukum di Indonesia adalah sebagai berikut:

“ Pengertian Perbuatan Melawan Hukum di Indonesia diterjemahkan dari istilah Belanda yaitu “Onrechmatige daad”. Menurut M.A. Moegni Djojodirjo, dalam istilah “melawan” melekat sikap aktif dan pasif, sifat aktif dapat dilihat apabila dengan sengaja melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, jadi sengaja melakukan gerakan sehingga nampak dengan jelas sifat aktifnya dari istilah “melawan” tersebut. Sebaliknya apabila ia dengan sengaja diam saja atau dengan lain perkataan apabila ia dengan sikap pasif saja sehingga menimbulkan kerugian pada orang lain, maka ia telah “melawan” tanpa harus menggerakkan badannya.”
4. Ditekankan kembali oleh Mariam Darus Badruzaman dalam bukunya yang berjudul *“KUH Perdata - Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan”*, Dicitak di Bandung, Alumni, tahun 1983, pada halaman 146-147, yang dikutip sebagai berikut :



“syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

1. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
 2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
 3. Ada kerugian;
 4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
 5. Ada kesalahan (*schuld*).
5. Bahwa Peralihan Hak Atas Tanah diatur dalam Ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997), yang menyatakan sebagai berikut :
- Pasal 37
- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuat dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Bahwa dengan ini Turut Tergugat I membenarkan dan menguatkan dalil Penggugat pada poin pertama halaman 2 gugatannya yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas Tanah Hak Milik No 557 Desa The Hok tanggal 1 Maret 1976 seluas 3740m² (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Soekarno Hatta Jambi, dikarenakan Tanah milik Turut Tergugat I adalah persis bersebelahan dengan Tanah Penggugat, sebagaimana telah Turut Tergugat I kemukakan sebagai Tanah aquo yang dimiliki Turut Tergugat I berdasarkan:
- 6.1. Sertifikat Hak Milik No. 559/The Hok Seluas 2022 m² Atas Nama Ngui Sie Lang (Maryati); dan
 - 6.2. Sertifikat Hak Milik No. 2992/Pal Merah Seluas 554 m² Atas Nama Ngui Sie Lang (Maryati).



7. Bahwa kepemilikan Tanah Penggugat adalah telah sesuai dengan Ketentuan pada Pasal 37 PP 24/1997 tentang pendaftaran tanah, dikarenakan Penggugat memperoleh hak atas tanah Hak Milik No. 557 Desa Thehok tanggal 1 Maret 1979 seluas 3740 m² (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) adalah berdasarkan Jual Beli antara Penggugat dengan Ny. Mujiati sebagaimana termaktub dalam Akta Jual Beli No. 147/THS/KJS/1979 tanggal 7 April 1979 yang dibuat dihadapan Drs. Mohd. Arifin, Camat Jambi Sleatan Kotamadya Jambi selaku PPAT untuk wilayah kecamatan Jambi Selatan Kotamadya Jambi;
8. Bahwa dengan ini TURUT TERGUGAT I membenarkan dalil Penggugat pada poin 22 halaman 9 dalam Gugatannya yang menyatakan semua perbuatan hukum yang dilakukan alm. Nurbaya yaitu di mulai dengan mengajukan Permohonan Penerbitan Sertipikat kepada Turut Tergugat II, mengajukan gugatan ke PTUN, membuat perjanjian pengikatan Jual Beli di Tergugat IV, sebenarnya adalah dilakukan oleh Tergugat I yang merupakan anak kandung alm. Nurbaya karena berdasarkan keterangan Anang Spatura dalam Persidangan dibawah sumpah telah menerangkan bahwa al. Nurbaya tidak bisa baca tulis, sehingga patut diduga alm. Nurbaya hanya digunakan namanya oleh Tergugat I untuk menguasai tanah hak milik Penggugat, hingga saat gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Jambi, dan saat ini Nurbaya telah meninggal dunia, Tergugat I terus melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara membuat bangunan liar dan menyewakannya kepada pihak lain;
9. Bahwa adapun mengenai tanda bukti hak terhadap suatu bidang tanah dan mengenai hak untuk mengajukan keberatan terhadap tanda bukti hak (dalam hal ini adalah sertipikat hak milik No 557 milik PENGGUGAT), diatur berdasarkan Ketentuan Pasal 32 PP No. 24/1997 yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 32

(1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara



nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan atas tanah mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

10. Bahwa sebagaimana tercantum dalam Pasal 32 Ayat (1) PP No.24/1997, maka Sertipikat Hak Milik No. 557 milik Penggugat adalah sebagai SURAT TANDA BUKTI HAK YANG SAH DAN BERLAKU SEBAGAI ALAT PEMBUKTIAN YANG KUAT MENGENAI DATA FISIK DAN DATA YURIDIS YANG TERCANTUM DI DALAMNYA. Demikian sehingga Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jalan Soekarno Hatta (dahulu dikenal sebagai Jalan Halim Perdanakusuma, yang sekarang berlokasi tepat di samping Rumah Sakit Siloam);
11. Mohon perhatian Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, bahwa dengan dasar kepemilikan yang sah berdasarkan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, maka PENGGUGAT ADALAH DIANGGAP SEBAGAI PEMBELI BERITIKAD BAIK DAN SEBAGAI PEMILIK YANG SAH;
12. Bahwa dengan demikian, segenap perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah dengan nyata SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

I. PETITUM

Berdasarkan segenap uraian dan fakta-fakta tersebut di atas, selanjutnya dengan ini TURUT TERGUGAT I mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi yang memeriksa perkara aquo ini dapat memeriksa, mengadili dan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan pihak PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM terhadap PENGGUGAT;
3. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada PENGGUGAT terhitung sejak saat diputusnya perkara ini.



4. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk terhadap Putusan perkara ini;
5. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada Bantahan/ Verzet, Banding maupun Kasasi serta Peninjauan Kembali baik yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atau oleh Pihak Lainnya; dan
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Apabila Majelis Hakim dalam perkara aquo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

JAWABAN TURUT TERGUGAT - II tertanggal 17 Juli 2014

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II.
2. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.557/The Hok dan Sertipikat Hak Milik No.559/The Hok berasal dari pemecahan Sertipikat Hak Milik No.80/The Hok dan Sertipikat Hak Milik No.80/The Hok berasal dari Sertipikat Hak Milik No.44/The Hok, dengan penjelasan :
 - a. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.44/The Hok tanggal 29 Mei 1965 atas nama Mohamad Thaha bin Salam dengan ukuran lebar 94 m panjang 107 m luas 8.122 m² diterbitkan berdasarkan alas hak :
 - 1) Surat Jual Beli dari Sahak bin Bahar kepada Hosin bin Omar tanggal 23 Saaban 1346.
 - 2) Surat Jual Beli dari Hoesin bin Haji Oemar kepada Muhammad Thaha bin Salam tanggal 26 Nopember 1958.
 - 3) Surat Hak Milik Register No.37/S tahun 1959 tanggal 3 Februari 1959 atas nama Mohd. Thaha bin Salam.
 - 4) Surat Pernyataan untuk didaftarkan tanggal 28 Mei 1965.
 - b. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.44/The Hok dipecah menjadi 2 yaitu :
 - 1) Sertipikat Hak Milik No.79/The Hok atas nama Jaf Djin Nio tanggal 06 Nopember 1965 kemudian dijual kepada Sumarti binti Djojodirdjo dengan Akta Jual Beli tanggal 21 Mei 1966 No.7/TH/KDS/1966 kemudian dijual kepada Ny. Ratna Esih dan Eddy. WKD dengan Akta Jual Beli tanggal 27 Februari 1979 No.78/THS/KJS/1979 kemudian dijual kepada Hok Tijoe Moy dengan Akta Jual Beli tanggal 23 Agustus 1990 No.18/8/JS/1990.



Bahwa kemudian tanggal 11 Juni 2008 Saudara Hok Tjie Moy mengajukan permohonan ganti blanko Sertipikat Hak Milik No.79/The Hok menjadi Sertipikat Hak Milik No. 5975/Paal Merah.

Bahwa Kemudian Saudara Hok Tjie Moy mengajukan permohonan perubahan/penurunan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 5975/Paal Merah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 842/Paal Merah.

Bahwa selanjutnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 842/Paal Merah dijual kepada PT. Golden First Atlanta dengan Akta Jual Beli tanggal 30 September 2009.No. 581/2009 yang dibuat oleh Hasan, SH PPAT Kota Jambi.

- 2) Sertipikat Hak Milik No.80/The Hok atas nama Mohamad Thaha bin Salam kemudian dibaliknama atas nama Ahli Waris : Syofiah binti Usuh, Fatimah binti M. Thaha, Zulkifli bin M. Thaha dan Bunyamin bin M. Thaha, berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 2 Januari 1976.
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.80/The Hok dipecah menjadi 3, yaitu :
 - a. Sertipikat Hak Milik No.557/The Hok atas nama Mujjati tanggal 1 Maret 1976 kemudian dijual kepada Tanoto Unang (Tan Oan Hong) dengan Akta Jual Beli tanggal 7 April 1979 No.147/THS/KJS/1979.
 - b. Sertipikat Hak Milik No.559/The Hok atas nama Rumawi tanggal 12 Maret 1976 kemudian dijual kepada Nurdin dengan Akta Jual Beli tanggal 3 Maret 1980 No.88/THS/KJS/1980 kemudian dijual kepada Rafan Amran berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 26 Nopember 1982 No.274/99/JS/1982 kemudian dijual kepada Ngui Sie Lang (Maryati) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 1 Mei 2001 No.122/JS/2001.
 - c. Sertipikat Hak Milik No.560/The Hok atas nama Syofiah binti Usuh, Fatimah binti A. Toha, Zulkifli B.A. Toha, dan Bunyamin b.A.Toha, kemudian beralih kepada Yasri Mubarak dengan Akta Hibah tanggal 20 Desember 1976 No.148/THS/KJS/76 digabungkan dengan Sertipikat Hak Milik No.601/The Hok menjadi Sertipikat Hak Milik No.643/The Hok, kemudian dijual kepada Yusniar dengan Akta Jual Beli tanggal 7 Maret 1977 No.48/THS/KJS/77, kemudian dijual kepada Herijanto dengan Akta Jual Beli tanggal 31 Oktober 1990 No.38/10/JS/1990, kemudian dijual kepada Rafika Limin berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 17 Januari 2008 No.51/2008.



4. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 557/The Hok atas nama Mujiati tanggal 1 Maret 1976, Sertipikat Hak Milik No.559/The Hok atas nama Rumawi tanggal 12 Maret 1976 dan Sertipikat Hak Milik No.643/The Hok belum diajukan permohonan ganti blangko .
5. Bahwa dalam posita gugatan penggugat tidak ada menyatakan bahwa Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum.
6. Bahwa Turut Tergugat II dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.44/The Hok tanggal 29 Mei 1965 atas nama Mohamad Thaha bin Salam, Sertipikat Hak Milik No.79/The Hok atas nama Jaf Djin Nio tanggal 06 Nopember 1965, Sertipikat Hak Milik No.80/The Hok atas nama Mohamad Thaha bin Salam, Sertipikat Hak Milik No.557/The Hok atas nama Mujiati tanggal 1 Maret 1976, Sertipikat Hak Milik No.559/The Hok atas nama Rumawi tanggal 12 Maret 1976 dan Sertipikat Hak Milik No.560/The Hok atas nama Syofiah binti Usuh, Fatimah binti A. Toha, Zulkifli B.A. Toha, dan Bunyamin b.A.Toha telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Uraian yang telah Turut Tergugat II kemukakan maka kami mohon Majelis hakim Pengadilan Negeri berkenan memutuskan :

1. Menolak Turut Tergugat II sebagai pihak dalam Perkara ini.
2. Menyatakan Turut Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No.44/The Hok tanggal 29 Mei 1965 atas nama Mohamad Thaha bin Salam, Sertipikat Hak Milik No.79/The Hok atas nama Jaf Djin Nio tanggal 06 Nopember 1965, Sertipikat Hak Milik No.80/The Hok atas nama Mohamad Thaha bin Salam, Sertipikat Hak Milik No.557/The Hok atas nama Mujiati tanggal 1 Maret 1976, Sertipikat Hak Milik No.559/The Hok atas nama Rumawi tanggal 12 Maret 1976 dan Sertipikat Hak Milik No.560/The Hok atas nama Syofiah binti Usuh, Fatimah binti A. Toha, Zulkifli B.A. Toha, dan Bunyamin b.A.Toha telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.



Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 12 Agustus 2014, begitupula Para Tergugat telah mengajukan Dupliknya masing-masing untuk Tergugat-I dan Tergugat-V serta Turut Tergugat-II tertanggal 19 Agustus 2014 dan untuk Tergugat-III tertanggal 18 Agustus 2014 sedangkan Tergugat-IV dan Turut Tergugat-I tidak mengajukan Duplik, yang lengkapnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Sidang dan dianggap termasuk serta telah dipertimbangkan pula dalam putusan ini;

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

BUKTI SURAT DARI PENGGUGAT :

1. Fotocopy Hak Milik No. 557 Desa. Thehok, tanggal 1 Maret 1976 An. Tanoto Unang, sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda P-1.
2. Fotocopy Akta Jual Beli No. 147/THS/KJS/1979, tanggal 7 April 1979, sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda P-2.
3. Fotocopy Surat Pernyataan Menetap Sementara, tanggal 7 November 2006, Fotocopy dari Fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda P-3.
4. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pengosongan Area/Lahan/Tanah, tanggal 18 September, Fotocopy dari Fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda P-4.
5. Fotocopy Surat Pemberitahuan ke-2 (dua) Pengosongan Area/Lahan/Tanah, tanggal 11 Nopember 2008, Fotocopy dari Fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda P-5.
6. Fotocopy Surat Pemberitahuan ke-3 (tiga) Pengosongan Area/Lahan/Tanah, tanggal 20 Nopember 2008, Fotocopy dari Fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda P-6.
7. Fotocopy Putusan PTUN Jambi, Nomor: 01/G/2010/PTUN-JBI, tanggal 31 Agustus 2010, sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda P-7.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopy Putusan PT TUN Medan, Nomor: 173/B/2010/PTTUN-MDN, tanggal 26 Januari 2011, sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda P-8.
9. Fotocopy Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No. 216, tanggal 20 Oktober 2011, Fotocopy dari Fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda P-9.
10. Fotocopy Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), tanggal 28 Mei 2009, Fotocopy dari Fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda P-10.
11. Fotocopy Peta Kota Jambi Tahun 1984 Lampiran PP No.6 tahun 1986, Bukti P-11;
12. Fotocopy Peta Kota Jambi Tahun 1982 yang diterbitkan oleh Dinas Topografi Angkatan Darat, Bukti P-12;
13. Fotocopy Peta Administratif Kota Jambi, Bukti P-13;
14. Fotocopy Perda Kotamadya Daerah Tingkat II Jambi No.7 Tahun 1988, Bukti P-14;

Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya juga telah mengajukan bukti surat-surat antara lain :

BUKTI SURAT DARI TERGUGAT I/IV :

1. Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan kehilangan barang, tanggal 29 April 2011, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-4b.
2. Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-5.
3. Fotocopy Surat Keterangan Kematian orang tua Usman, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-6.



4. Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 10 Maret 1980, bukti tersebut telah sesuai dengan Fotocopy yang dilegalisir oleh Lurah Paal Merah dan bermeterai cukup , selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-7.
5. Fotocopy Surat Pengakuan Pustakim Lukas, bukti tersebut telah sesuai dengan Fotocopy yang dilegalisir oleh Lurah Paal Merah dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-8.
6. Fotocopy Surat permohonan permintaan jalan setapak, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-9.
7. Fotocopy Surat Persetujuan hibah dari Nurbaya bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-10.
8. Fotocopy Surat Keterangan dari Ali Basir, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-12.
9. Fotocopy Surat Keterangan dari A. Bastari, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-13.
10. Fotocopy Surat Keterangan dari IDRIS HM, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-14.
11. Fotocopy Surat SK Bupati KDH Tingkat II Batanghari, tanggal 4 Juli 1984, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-16.
12. Fotocopy Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 6 Tahun 1986, bukti tersebut fotocopy dari fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-17.
13. Fotocopy Surat Perluasan Wilayah Kotamadya Jambi dari wilayah Kab. Batanghari, bukti tersebut fotocopy dari fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-18.



14. Fotocopy Surat Pernyataan Zulkarnain, BBA, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-19.
15. Fotocopy Petikan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jambi Nomor : 350 Tahun 1985, tanggal 26 Nopember 1985, bukti tersebut fotocopy dari fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-23.
16. Fotocopy Tanda Terima Permohonan, tanggal 28 Desember 2011, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-25.
17. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Bumi Bangunan Tahun 2013 An. Nurbaya, BBA, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-26.
18. Fotocopy Petunjuk Batas Kelurahan Paal Merah Kelurahan Pasir Putih dan Kelurahan Thehok, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-27.
19. Fotocopy Peta Batas Kelurahan Paal Merah Kelurahan Pasir Putih dan Kelurahan Thehok, bukti tersebut fotocopy dari fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-28.
20. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 181 Tahun 1976 An. Sri Banun, bukti tersebut fotocopy dari fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-29.
21. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 832 Tahun 1982 An. Warsinah, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-30.
22. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 890 Tahun 1982 An. Tugiman, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-31.
23. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1009 Tahun 1985 An. Tohir Bin Somad, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-32.



24. Fotocopy Surat Pembuktian Sertifikat No. 79, tanggal 9 Desember 2012, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-33.
25. Fotocopy Surat Pernyataan dari Ratna Esih, tanggal 6 Desember 2012, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-34.
26. Fotocopy Hasil Pemotretan Lokasi SHM No. 79 / Ratu Residence Hotel, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-36.
27. Fotocopy Buku Tanah No. 557 Desa. Thehok, bukti tersebut telah sesuai dengan Fotocopy yang dilegalisir oleh Lurah Paal Merah dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-37.
28. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 557 Desa. Thehok, bukti tersebut fotocopy dari fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I/T.V-38.

TAMBAHAN BUKTI SURAT DARI TERGUGAT I/IV :

1. Fotocopy Surat Tanda Beli Tanah Tulisan Arab Melayu tanggal 20 Mei 1962, sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda T.I/T.V-1.
2. Fotocopy Surat Jual Beli diterjemahkan kedalam bahasa Daerah Jambi, sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda T.I/T.V-2.
3. Fotocopy Surat Jual Beli diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia, Fotocopy dari Fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda T.I/T.V-3.
4. Fotocopy Surat Penguasaan Fisik (Sporadik), bukti tersebut fotocopy dari fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda T.I/T.V-4a.
5. Fotocopy Keterangan Tua-Tua Kampung, sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda T.I/T.V-11.

TAMBAHAN BUKTI SURAT DARI TERGUGAT I/IV :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Surat Pernyataan dari Muhammad Arifin, sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda T.I/T.V-15.
2. Fotocopy Surat Keputusan (SK) Pemberhentian tugas AN. Zulkarnain, BBA, bukti tersebut fotocopy dari fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda T.I/T.V-20.
3. Fotocopy Surat Keputusan (SK) Pemberhentian tugas AN. Zulkarnain, BBA, bukti tersebut fotocopy dari fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda T.I/T.V-21.
4. Fotocopy Surat Keputusan (SK) Pemberhentian tugas AN. Zulkarnain, BBA, bukti tersebut fotocopy dari fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda T.I/T.V-22.
5. Fotocopy Surat Keputusan (SK) Pengangkatan Jabatan AN. Zulkarnain, BBA, bukti tersebut fotocopy dari fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda T.I/T.V-24.
6. Fotocopy Akta Jual beli SHM No. 79 dari Sumartin Binti Djojodirjo kepada Ratna Esih, tanggal 27 Februari 1979, sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda T.I/T.V-35.

BUKTI SURAT TERGUGAT III :

1. Fotocopy Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 6 Tahun 1986, bukti tersebut fotocopy dari fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-1.
2. Fotocopy Peta Batas / Petunjuk Batas Wilayah Kel. Paal Merah dengan Kel. Thehok, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-2.
3. Fotocopy Peta Kelurahan Paal Merah, bukti tersebut fotocopy dari fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-3.
4. Fotocopy Surat Keterangan Ali Basir, BA., bukti tersebut fotocopy dari fotocopy yang dilegalisir Lurah Paal Merah dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-4.
5. Fotocopy Surat Perluasan Wilayah Kota Jambi dari Kabupaten Batanghari, bukti tersebut fotocopy dari fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-5.



6. Fotocopy Surat Keputusan Bupati KDH Tingkat II Batanghari, tanggal 4 Juli 1984, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-6.
7. Fotocopy Pernyataan Zulkarnain, BBA., bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-7.
8. Fotocopy SK Pengangkatan dan Pemberhentian Zulkarnain, BBA., bukti tersebut fotocopy dari fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-8.
9. Fotocopy SK Pengangkatan dan Pemberhentian Zulkarnain, BBA., bukti tersebut fotocopy dari fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-9.
10. Fotocopy Pengangkatan Zulkarnain, BBA., bukti tersebut fotocopy dari fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-10.
11. Fotocopy Pengangkatan Zulkarnain, BBA., bukti tersebut fotocopy dari fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-11.
12. Fotocopy Pengangkatan Zulkarnain, BBA., bukti tersebut fotocopy dari fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-12.
13. Fotocopy Pernyataan Drs. Herman Basir, bukti tersebut fotocopy dari fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-13.
14. Fotocopy Pernyataan Idris, HM., bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-14.
15. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 890 Tahun. 1982 Kel. Paal Merah An. Tugiman, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-15.
16. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1009 Tahun. 1985 Kel. Paal Merah An. Tohir Bin Somad, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-16.

BUKTI SURAT TURUT TERGUGAT I :

1. Fotocopy Akta Jual Beli No. 122/JS/2001, tanggal 1 Mei 2001, sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda TT.I-1.
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 559, sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda TT.I-2.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Akta Jual Beli No. 125/JS/2001, tanggal 11 Mei 2001, sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda TT.I-3.
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2992, tanggal 3 Mei 1999, sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda TT.I-4.
5. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi No. 01/G/2010/PTUN-JBI, sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda TT.I-5.
6. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 173/B/2010/PT.TUN, sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda TT.I-6.
7. Fotocopy Penetapan Ketua PTUN Jambi No. 01/G/2010/PTUN-JBI, tanggal 29 Maret 2011, sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda TT.I-7.
8. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010, tanggal 8 Juni 2010, sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda TT.I-8.
9. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) An. Maryati Ngui Sie Lang, tanggal 24 Juni 2010, sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda TT.I-9.
10. Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan NO. Pol : LP/B/112/II/2013/SPK III, An. Petrus Usanto, SH., tanggal 6 Februari 2013, fotocopy dari fotocopy dan bermeterai cukup, selanjutnya di beri tanda TT.I-10.

BUKTI SURAT DARI TURUT TERGUGAT II :

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 44 / Kampung The Hok tanggal 29 Mei 1965 An. MOHAMAD THAHA BIN SALAM, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda TT.II.1.

Pts. No13 /PDT/2015/PT.JMB

HaL 92



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Soerat Djoel Beli dari Sahak Bin Bahar kepada Hosin Bin Umar tanggal 23 Saaban 1346, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda TT.II.2.
3. Fotocopy Surat Djual Beli dari Hoesin Bin Hadji Oemar kepada Muhammad Thaha Bin Salam tanggal 26 Nopember 1958, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda TT.II.3.
4. Fotocopy Kuitansi dari Muhamad Taha, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda TT.II.4.
5. Fotocopy Surat Pernyataan Mohamad Taha Bin Salam tanggal 28 Mei 1965, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda TT.II.5.
6. Fotocopy Register No. 37/S Wali Kota/Kepala Daerah Kotapradja Djambi tanggal 2 Pebruari 1959, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda TT.II.6.
7. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 79 / Kampung The Hok tanggal 6 November 1965 An. Hok Tjioe Moy, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda TT.II.7.
8. Fotocopy Akta Djual Beli tanggal 7 Oktober 1965 No. 38/Th/Kdt/1965, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda TT.II.8.
9. Fotocopy Akta Jual Beli tanggal 21 Mei 1966 No. 7/TH/KAA/1966, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda TT.II.9.
10. Fotocopy Akta Jual Beli tanggal 27 Pebruari 1979 No. 78/THS/KJS/1979, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda TT.II.10.
11. Fotocopy Akta Jual Beli tanggal 23 Agustus 1990 No. 18/8/JS/1990, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda TT.II.11.



12. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 80 / Kampung The Hok tanggal 6 November 1965 An. 1. Syofiah Binti Usuh, 2. Fatimah Binti A. Toha, 3. Zulkifli Bin A. Toha, 4. Bunyamin Bin A. Toha, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda TT.II.12.
13. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 557 / The Hok tanggal 7 Maret 1976 An. Tanoto Unang, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda TT.II.13.
14. Fotocopy Akta Jual Beli tanggal 1 Maret 1976 No. 28/THS/KJS/1976, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda TT.II.14.
15. Fotocopy Akta Jual Beli tanggal 7 April 1979 No. 147/THS/KJS/1979, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda TT.II.15.
16. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 559 / The Hok tanggal 12 Maret 1976 An. Ngui Sie Lang (Maryati), bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda TT.II.16.
17. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 560 / The Hok tanggal 12 Maret 1976 An. Yarsi Mubarak, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda TT.II.17.
18. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 601 / The Hok tanggal 13 September 1976 An. Jarsi Mubarak, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda TT.II.18.
19. Fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 842 / Paal Merah tanggal 3 Juli 2008 An. PT. Golden First Atlanta, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda TT.II.19.
20. Fotocopy Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi tanggal 18 Juli 2012 No. 717/18-15/VII/2012, bukti



tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda TT.II.20.

21. Fotocopy Salinan Penetapan/Putusan Resmi Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi No. 01/G/2010/PTUN.JBI tanggal 28 Oktober 2010, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda TT.II.21.

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim melanjutkan persidangan ini untuk memeriksa saksi-saksi, Majelis Hakim menganggap perlu untuk melihat objek sengketa dan telah melakukan persidangan pemeriksaan setempat pada hari Jum'at tanggal 26 September 2014, Untuk pihak Penggugat, tidak hadir;

- Untuk pihak Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat V, hadir Kuasa Hukumnya yaitu : UJANG SALEH, SH;
- Untuk pihak Tergugat II, tidak hadir;
- Untuk pihak Tergugat IV, tidak hadir;
- Untuk pihak Turut Tergugat I, tidak hadir;
- Untuk pihak Turut Tergugat II, hadir Staf Pengukuran yaitu : YANUAR SETIADI;

Dilokasi objek perkara juga telah hadir :

- Lurah Paal Merah : SUKAMTO;
- Lurah Thehok : AZMI, AZ. Mi;
- Lurah Pasir Putih : MUSTARIM;
- Ketua RT. 02 Paal Merah : ISNADI;
- Ketua RT. 10 Thehok : JURNALIS;
- Mewakili Camat Jambi Selatan adalah Kasi Pelayanan Umum : YUSMANIAR;
- Mewakili Kabag Pemerintahan adalah Kasi Trantif : DONI RENALDO;

Menimbang, bahwa pada saat pemeriksaan setempat bahwa Kuasa Tergugat I-III-V, membenarkan tanah yang menjadi objek perkara adalah tanah yang diperiksa lokasinya pada saat pemeriksaan setempat tersebut;

Menimbang, bahwa dikarenakan Kuasa Penggugat tidak hadir dilokasi tanah objek perkara, maka Majelis Hakim melihat lokasi dan batas-batas tanah objek perkara hanya didampingi pihak Tergugat I-III-



V, namun terhadap tanah objek perkara tidak dilakukan pengukuran, panjang dan lebar tanah hanya disebutkan oleh pihak Tergugat I-III-V;

Menurut Tergugat I-III-V tanah miliknya berbatas dengan:

- Sebelah Utara berbatas dengan : Dahulunya Jalan Paal Merah Baru, sekarang Jalan Raya Soekarno Hatta.
- Sebelah Barat berbatas dengan : Tembok Rumah Sakit Siloam.
- Sebelah Selatan berbatas dengan : Dahulunya Payo, sekarang berbatas tanah Hak Milik Tugiman & Katiran.
- Sebelah Timur berbatas dengan : Dahulunya tanah Aisah, sekarang dengan Pub Regent milik Apeng.

Menimbang, bahwa Penggugat untuk mendukung dalil-dalil gugatannya selanjutnya telah mengajukan saksinya yaitu : Saksi RAHMAT SUGIANTO, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa sepengetahuan saksi PP No. 6 Tahun 1986 tentang penambahan wilayah untuk Kecamatan Jambi Selatan dan dalam pasal 2 PP No. 6 Tahun 1986, namun sebelumnya pada Tahun 1984 dilakukan pemetaan dan dipeta tersebut tergambar daerah-daerah / wilayah yang sebelumnya Batanghari masuk menjadi wilayah Kota Jambi, ada beberapa wilayah yang sebelumnya adalah termasuk Kabupaten Batanghari menjadi wilayah Kota Jambi yang meliputi : seluruh Kelurahan Kenali Asam Bawah, Desa. Kenali Besar, Kelurahan Penyengat Rendah, sebagian Kelurahan Paal Merah dan Sebagian Desa. Kenali Asam Atas;
- Bahwa saksi tahu tanah objek perkara terletak ditepi Jalan. Soekarno Hatta, dahulunya jalan tersebut bernama Jalan. Halim Perdana Kusuma, tepatnya tanah tersebut terletak di samping Rumah Sakit Siloam;



- Bahwa Saksi menunjukkan dipersidangan peta yang terkait dengan PP No. 6 Tahun 1986, pada peta tersebut terlihat batas-batas yang sebelumnya adalah bagian wilayah Kabupaten Batanghari masuk menjadi wilayah Kota Jambi;
- Bahwa Hakim Ketua meminta pada Saksi untuk menunjukkan di peta letak tanah objek perkara, atas permintaan Hakim Ketua tersebut, saksi menyatakan bahwa dirinya tidak dapat menunjukkan di peta letak tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa Yang mendorong saksi sehingga mau menjadi Saksi Fakta dalam persidangan ini adalah permintaan pihak Penggugat;
- Bahwa Jabatan saksi adalah Kasubag Pemerintahan dan Tata Batas pada Kantor Walikota Jambi;
- Bahwa Letak tanah objek sengketa adalah di wilayah Kelurahan Paal Merah Kec. Jambi Selatan;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Sertifikat Hak Milik tanah objek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi diangkat menjadi Kasubag Pemerintahan dan Tata Batas pada Kantor Walikota Jambi sesuai dengan Surat Keputusan (SK) tertanggal 19 Januari 2014;
- Bahwa sebelum saksi diangkat menjadi Kasubag Pemerintahan dan Tata Batas pada Kantor Walikota Jambi, saksi menjabat sebagai Kepala Kelurahan Kasang;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada penambahan luas wilayah untuk Kelurahan Thehok;



Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat-I, III dan V untuk mendukung bantahannya telah mengajukan saksi-saksi antara lain sebagai berikut :

1. Keterangan saksi ISNADI.

- Bahwa Saksi tahu tujuan dihadirkan dipersidangan ini adalah untuk memberikan keterangan tentang tanah yang terletak di samping Rumah Sakit Siloam Jambi, karena tanah tersebut sekarang menjadi objek perkara dalam gugatan ini;
- Bahwa yang Saksi ingin terangkan terkait dengan tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara gugatan ini bahwa Saksi adalah Ketua RT. 02 Kelurahan Paal Merah Kec. Jambi Selatan Kota Jambi sejak Tahun 1990 sampai dengan sekarang dan lokasi tanah objek perkara berada di dalam wilayah RT saksi, pada Tahun 1985 saksi membeli tanah dari Katiran yang letak tanah tersebut dibelakang tanah objek perkara dan pada Tahun 1986 saya membangun rumah sebagai tempat tinggal dilokasi tersebut, saksi kenal dengan Bu Nurbaya, pernah suatu hari Bu Nurbaya datang ke rumah saksi dan bercerita juga menunjuk bahwa dia ada punya tanah yang telah di tanah tersebut ditanaminya batang sawit, batang kelapa dan batang coklat, dan ketika saksi melintas di tanah tersebut, disitu ada seseorang yang tinggal dan bercocok tanam, dia bernama Lukas dan menurut Lukas, ia telah mendapat izin dari pemilik tanah yang bernama Bu Nurbaya untuk bercocok tanam di tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi batas-batas tanah objek perkara yaitu :



- Sebelah Barat berbatas dengan tembok Rumah Sakit Siloam;
- Sebelah Timur berbatas dengan dahulunya tanah Aisah, sekarang dengan Pub Regent milik Apeng.;
- Sebelah Utara berbatas dengan dahulunya Jalan. Paal Merah Baru, sekarang Jalan. Raya Soekarno Hatta;
- Sebelah Selatan berbatas dengan dahulunya Payo, sekarang berbatas tanah Hak Milik Tugiman & Katiran.
- Bahwa sekarang yang menguasai fisik atas tanah tersebut adalah Usman, sejak 1 (satu) tahun yang lalu Usman mendirikan pondok-pondok untuk berjualan, namun saksi tidak tahu dengan orang yang berjualan dipondok tersebut;
- Bahwa Saksi tahu hubungan antara Usman dengan Bu Nurbaya karena Bu Nurbaya pernah memperkenalkan Usman kepada saksi ketika mengajak Usman ke kebunnya tersebut dan mengatakan pada saksi bahwa Usman adalah anak kandungnya;
- Bahwa setahu saksi SPPT tanah tersebut atas nama Bu Nurbaya, karena setiap tahunnya disaat terbit SPPT, saya sebagai Ketua RT yang membagikan SPPT tersebut kepada semua warga RT. 02 Kelurahan Paal Merah, termasuk membagikannya kepada Bu Nurbaya;
- Bahwa semasa hidupnya Bu Nurbaya bertempat tinggal menetap di Seberang Kota Jambi;
- Bahwa setahu saksi, dahulunya tidak ada yang berkeberatan Bu Nurbaya mengakui tanah tersebut miliknya, namun setelah Bu Nurbaya meninggal, baru saksi mendengar ada sengketa atas tanah tersebut;



- Bahwa Saksi tidak tahu, bahwa tanah yang menjadi jalan setapak yang ada disamping tembok Rumah Sakit Siloam, adalah tanah yang telah bersertifikat hak milik, karena setahu saksi jalan setapak tersebut dahulunya termasuk tanah milik Bu Nurbaya, pada Tahun 1990 warga secara lisan telah mendapat izin dari Bu Nurbaya untuk menjadikan bagian pinggir dari tanahnya sepanjang 117 M dan lebar 1 M, diwakafkannya untuk jalan setapak dan selanjutnya pada Tahun 2011, warga mengajukan permohonan secara tertulis kepada Bu Nurbaya untuk jalan setapak tersebut dan Bu Nurbaya juga memberikan persetujuannya secara tertulis;
- Bahwa Sebelum Tahun 1986, Paal Merah masih termasuk dalam Kecamatan Jambi Luar Kota (Jaluko) Kabupaten Batang Hari dan setelah Tahun 1986, Paal Merah termasuk dalam Kecamatan Jambi Selatan - Kota Jambi;
- Bahwa Batas antara Kelurahan Paal Merah dengan Kelurahan Thehok dibatasi oleh sungai kecil;
- Bahwa Saksi kenal dengan Lukas, karena menurut ceritanya pada saksi bahwa ia telah diberi izin dari Bu Nurbaya untuk bercocok tanam dan mengambil hasil panen tanaman di atas tanah tersebut;
- Bahwa Selama saksi tinggal di daerah sekitar tanah objek perkara, tidak ada pihak lain yang mengklaim tanah tersebut adalah miliknya;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar ataupun mengetahui ada petugas yang menyatakan bahwa sebagian tanah di wilayah Kelurahan Paal Merah masuk ke Kelurahan Thehok;



2. Keterangan Saksi SUBROTO.

- Bahwa Saksi tahu tujuan dihadirkan dipersidangan ini adalah untuk memberikan keterangan tentang tanah yang terletak di samping Rumah Sakit Siloam Jambi, karena tanah tersebut sekarang menjadi objek dari perkara gugatan ini, letak tanah objek perkara di RT. 02 Kel. Paal Merah dan saksi tinggal di seberang jalannya yaitu di RT. 01 Kelurahan. Paal Merah Kec. Jambi Selatan Kota Jambi, sejak Tahun 1978 sampai sekarang, saksi tinggal di tanah milik orang tua saksi, pada saat itu Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut masih tercatat dalam Marga Kumpe Ulu Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten. Batang Hari yang diterbitkan pada Tahun 1976;
- Bahwa setelah saksi melihat peta diajukan oleh Penggugat dipersidangan, saksi menunjukkan di peta batas antara Kelurahan Paal Merah dengan Kelurahan Thehok dibatasi sungai kecil;

3. Keterangan Saksi MUKIDI.

- Bahwa Saksi tahu tujuan dihadirkan dipersidangan ini adalah untuk memberikan keterangan tentang tanah yang terletak di samping Rumah Sakit Siloam Jambi, karena tanah tersebut sekarang menjadi objek dari perkara gugatan ini dan setahu saksi tanah tersebut hak milik Bu Nurbaya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut adalah hak milik Bu Nurbaya, karena pada Tahun 1969 saksi dari pulau Jawa merantau ke Jambi dan bekerja sebagai tukang gegaji kayu, pada saat itu saksi sering melintas di jalan setapak depan tanah tersebut, pernah secara kebetulan saksi melihat Bu Nurbaya lagi berada di



tanah tersebut, lalu ia menyapa saksi dan menawari saksi untuk tinggal ditanahnya tersebut, iapun menyuruh saksi untuk bercocok tanam dan mengambil hasil panennya ditanahnya tersebut, tapi karena saat itu saksi masih bujangan, maka tawaran Bu Nurbaya tersebut saksi tolak;

- Bahwa Saksi tahu ada hubungan antara Usman dengan Bu Nurbaya, karena Bu Nurbaya pernah memperkenalkan Usman kepada saksi, ketika itu bu Nurbaya mengatakan pada saksi bahwa Usman adalah anak kandungnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa Setahu saksi, tanah yang diakui Bu Nurbaya sebagai tanah hak miliknya tersebut dahulunya termasuk dalam wilayah Kelurahan Paal Merah kec. Jambi Luar Kota (Jaluko) Kabupaten Batang Hari, sekarang tanah tersebut termasuk dalam Kelurahan Paal Merah Kec. Jambi Selatan Kota Jambi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Lukas, karena menurut ceritanya pada saksi bahwa ia telah diberi izin dari Bu Nurbaya untuk bercocok tanam dan mengambil hasil panen tanaman di atas tanah tersebut;

4. Keterangan Saksi HERMAN BASIR.

- Bahwa Saksi adalah mantan Camat Jambi Luar Kota periode Tahun 1978 sampai dengan Tahun 1983, pada saat itu wilayah Kelurahan Paal Merah termasuk dalam Kecamatan Jambi Luar Kota (Jaluko), saksi ada mendengar bahwa sekira Tahun 1985 terjadi proses pemekaran wilayah Kota Jambi, salah satu Kelurahan yang sebelumnya termasuk dalam Kecamatan Jaluko -



Kabupaten Batanghari adalah Kelurahan Paal Merah yang sekarang masuk dalam Kecamatan Jambi Selatan - Kota Jambi;

- Bahwa Saksi tidak tahu dengan permasalahan sengketa tanah yang objeknya terletak di Jalan Soekarno Hatta RT. 02 Kelurahan. Paal Merah Kecamatan. Jambi Selatan - Kota Jambi;
- Bahwa Saksi tahu dengan batas-batas wilayah antara Kelurahan Thehok dengan Kelurahan Paal Merah, pada saat saya masih menjabat sebagai Camat Jaluko, Paal Merah terbagi 2 (dua) yaitu : yang pertama wilayah Paal Merah Lama yang langsung berbatasan dengan Kelurahan Thehok yang pada saat itu wilayah Thehok termasuk dalam Wilayah Kota Jambi, ada juga wilayah Paal Merah Baru yang berbatasan langsung dengan Kelurahan Pasir Putih dan posisi letak Jalan. Soekarno Hatta dahulunya termasuk dalam wilayah Paal Merah baru;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa sebelum dinamakan Jalan. Soekarno Hatta, jalan tersebut pernah disebut Jalan. Halim Perdana Kusuma, setahu saksi dari dahulu sampai sekarang jalan tersebut bernama Jalan. Soekarno Hatta;

5. Keterangan Saksi FIRMANSYAH.

- Bahwa Saksi adalah pesiunan pegawai Badan Pertanahan Nasional (BPN), bekerja sejak Tahun 1975 dan pensiun pada Tahun 2007, saksi tahu tentang mutasi wilayah yang diatur dalam PP No. 6 Tahun 1986 yaitu ada beberapa wilayah yang sebelumnya masuk dalam Kabupaten Batanghari untuk selanjutnya menjadi wilayah Kota Jambi, sehubungan dengan mutasi wilayah tersebut, maka status tanah yang telah



mempunyai Sertifikat Hak Milik, secara peraturan yang berlaku tidak bisa mengganti nama kelurahan dalam sertifikat, walaupun kelurahan tersebut termasuk dalam wilayah yang dimutasikan sebelumnya termasuk wilayah kabupaten menjadi wilayah kota;

- Bahwa Sertifikat Hak Milik yang awalnya tertera terletak di Kelurahan Thehok tidak bisa diganti dengan tulisan menjadi Kelurahan Paal Merah, karena Kelurahan Thehok tidak bertambah luasnya ataupun berganti namanya menjadi Kelurahan Paal Merah;
- Bahwa Saksi tahu batas Kelurahan Thehok dengan Kelurahan Paal Merah dibatasi dengan aliran sungai kecil;

6. Keterangan Saksi DEDDY ARMIANTO.

- Bahwa Saksi kenal dengan Ratna Esih dan suaminya yang bernama Edi Wagiman, saksi pernah melihat Edi Wagiman menawarkan tanah miliknya yang terletak di Kelurahan Thehok, untuk dijual dengan bapak saya yang bernama Arzali, lalu di Tahun 1979 orang tua saksi membeli tanah tersebut dengan Sertifikat Hak Milik No. 620 atas nama Ratna Esih, saksi tahu bahwa induk dari sertifikat No. 620 adalah Sertifikat Hak Milik No. 44;
- Bahwa posisi letak Sertifikat Hak Milik yang orang tua saksi beli dari Ratna Esih tepatnya berada di samping Hotel Ratu resident yaitu di RT. 10 Kelurahan. Thehok Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi;

7. Keterangan Saksi ALI BASIR.



- Bahwa Saksi tahu tujuan dihadirkan dipersidangan ini adalah untuk memberikan keterangan tentang tanah yang terletak di samping Rumah Sakit Siloam Jambi, karena tanah tersebut sekarang menjadi objek dari perkara gugatan ini;
- Bahwa Sejak Tahun 2009 sampai dengan Tahun 2011, saksi menjabat sebagai Lurah Paal Merah, setelah 6 (enam) bulan saksi bertugas sebagai Lurah Paal Merah, datanglah seorang ibu bersama anaknya yang memperkenalkan diri bernama Bu Nurbaya dan anaknya bernama Usman, mereka datang ke Kantor Lurah Paal Merah menemui saksi untuk tujuan membuat sporadik tanah yang terletak di samping Rumah Sakit Siloam;
- Bahwa Pada saat Bu Nurbaya dan Usman menemui saksi, mereka memperlihatkan bukti surat berupa tulisan arab gundul yang isinya bahwa pada Tahun 1962 Bu Nurbaya membeli sebidang tanah dari Ahmad Muhammad seluas \pm 50 tumbuk (5000 M) dalam hitungan Depa atau ukuran sekarang dalam hitungan Meter seluas 58 x 120 (63 tumbuk / 6300 M), selanjutnya saksi mengecek ke lokasi tanah yang dimaksud dan setibanya di tanah tersebut saksi melihat bahwa disitu telah ada pohon kelapa yang batangnya sudah tinggi, batang sawit dan pohon pisang dan juga saya bertemu dengan seseorang yang bernama Lukas yang juga menerangkan pada saksi bahwa dialah yang selama ini bercocok tanam di tanah tersebut atas izin dari pemilik tanah yang bernama Bu Nurbaya, selanjutnya setelah saksi berkeyakinan bahwa tanah tersebut benar milik Bu Nurbaya, maka saksi menerbitkan Sporadik atas nama Bu Nurbaya;
- Bahwa Batas-batas dari Kelurahan Paal Merah yaitu:



- Sebelah Utara berbatasan dengan Kelurahan Pasir Putih dan Kelurahan Talang Bakung;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kelurahan Lingkar Selatan;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kelurahan Talang Bakung dan Kelurahan Kebun Sembilan;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kelurahan Pasir Putih dan sebagian Kelurahan Thehok;
- Bahwa Setahu saksi, setelah saksi membuatkan Sporadik atas tanah tersebut, lalu petugas Agraria melakukan pengukuran di tanah tersebut, namun saksi dengar bahwa sertifikat tidak dapat diterbitkan karena ada pihak lain yang mengklaim tanah tersebut sebagai miliknya, namun saksi tidak tahu siapa orangnya yang mengklaim bahwa tanah tersebut miliknya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut telah ada Surat Pembayaran Pajak Tahunan (SPPT) atas nama Nurbaya dan saat mengajukan permohonan untuk terbitnya sporadik, saksi melihat bukti lunas SPPT Tahun 2009 tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan mantan Camat Jambi Selatan yang bernama Arifin, ia menjabat sebagai Camat Jambi Selatan sekira Tahun 1979, saat itu saksi masih menjadi staf di Kelurahan Orang Kayo Hitam;
- Bahwa Sebelum Tahun 1986, Pall Merah masih termasuk dalam Kecamatan Jambi Luar Kota (Jaluko) Kabupaten Batang Hari dan setelah terbit PP No. 6 Tahun 1986, Paal Merah termasuk dalam Kecamatan Jambi Selatan - Kota Jambi;



- Bahwa Batas antara Kelurahan Paal Merah dengan Kelurahan Thehok dibatasi oleh sungai kecil;
- Bahwa Batas-batas dari tanah objek perkara adalah :
 - Sebelah Barat berbatas dengan Rumah Sakit Siloam;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah hak milik Apeng;
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan. Soekarno Hatta;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan rawa-rawa hak milik Tugiman dan Katiran;
- Bahwa Saksi mengerti dengan surat segel yang bertuliskan arab yang ditunjukkan bu Nurbaya kepada saksi, tentang isi dan artinya sangat saksi pahami dan saksi yakini, makanya saksi menerbitkan sprodik atas tanah tersebut;
- Bahwa Setahu saksi tidak ada penambahan luas wilayah untuk Kampung Thehok yang menjadi Kelurahan Thehok setelah terbit UU No. 55 Tahun 1979 tentang perubahan istilah Kampung menjadi Kelurahan;

8. Keterangan Saksi YUNARLIS.

- Bahwa Saksi adalah Ketua RT. 10 Kelurahan Thehok sejak Tahun 2007 sampai dengan sekarang, saksi tahu dengan batas-batas dari Kelurahan Thehok yaitu : sebelah Timur berbatasan dengan sungai kecil / Kel. Pasir Putih, sebelah Barat berbatas dengan Lorong Tambak Sari, sebelah Utara berbatas dengan Kel. Pasir putih dan sebelah Selatan berbatas dengan Lorong Wahyu;
- Bahwa dipersidangan setelah saksi ditunjukkan untuk melihat peta oleh Penggugat tersebut, saksi menunjukkan di peta batas



antara Kelurahan Paal Merah dengan Kelurahan Thehok dibatasi sungai kecil;

9. Keterangan Saksi WIJI LESTARI.

- Bahwa Saksi tahu tujuan dihadirkan dipersidangan ini adalah untuk memberikan keterangan tentang tanah yang terletak di samping Rumah Sakit Siloam Jamb
- Bahwa Saksi bertempat tinggal di RT. 01 Kelurahan. Paal Merah, tepatnya berseberangan jalan dengan Rumah sakit Siloam, sedangkan tanah objek perkara berada disamping Rumah Sakit Siloam, yaitu berjarak \pm 100 meter dari tanah objek perkara dan saya tinggal dilokasi tersebut sejak kecil;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang memiliki tanah objek sengketa tersebut, tapi sewaktu saksi masih kecil, saksi pernah melihat ada orang yang menjaga tanah tersebut, namun saksi tidak tahu siapa orang itu;
- Bahwa Saksi baru mengenal Usman, karena dia menemui saksi dan meminta saksi untuk menjadi saksi dipersidangan ini, karena saksi telah lama tinggal di sekitar tanah objek perkara;
- Bahwa Diatas tanah yang menjadi tempat tinggal saksi telah mempunyai Sertifikat Hak Milik (SHM) yaitu No. 181/Paal Merah Tahun 1976 atas nama orang tua saksi (Sri Banun) yang sertifikat tersebut diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Batang Hari;

10. Keterangan Saksi SUBANDRIO.



- Bahwa Saksi tidak tahu tentang tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, pada persidangan ini saksi hanya ingin menerangkan bahwa pada Tahun 1979, ibu saksi yang bernama Ratna Esih mempunyai sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Thehok dengan luas \pm 2.300 M2 dengan sertifikat hak milik Nomor. 79 dan tanah tersebut telah dijual kepada Ho Cho Moy yang sekarang di tanah tersebut telah berdiri bangunan Hotel Ratu Residen;
- Bahwa batas-batas tanah sertifikat No. 79 Tahun 1965, sesuai dengan keadaan sekarang:
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Arzain;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Hotel Ferosa;
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan. Halim Perdana Kusuma;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Bangunan;
- Bahwa Saya tidak kenal dengan Tanoto Unang dan Mujiati;
- Bahwa Setahu saya dari dahulu sampai sekarang Kelurahan Thehok tidak pernah berganti nama dan tetap bernama Kelurahan Thehok;

11. Keterangan Saksi SURADI.

- Bahwa Saksi tahu tujuan dihadirkan dipersidangan ini adalah untuk memberikan keterangan tentang tanah yang terletak di samping Rumah Sakit Siloam Jambi, karena tanah tersebut sekarang menjadi objek dari perkara gugatan ini;
- Bahwa Saksi tahu dengan lokasi tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini karena letak tanah tersebut berdekatan dengan tanah milik orang tua saksi yang posisi tanah



orang tua saya tersebut terletak di belakang Rumah Sakit Siloam, tanah orang tua saksi telah bersertifikat hak milik atas nama Tugiman dan pada sertifikat tersebut tertulis Desa. Paal Merah Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Batang Hari, terbit pada tahun 1982;

- Bahwa Saya tidak tahu pemilik tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, karena saya tidak berdomisili di Jambi, tapi berdomisili di Batam, hanya sekali-kali saya datang ke Jambi;
- Bahwa Saya tidak kenal dengan Bu Nurbaya;
- Bahwa Sertifikat yang orang tua saya miliki, sampai saat ini masih tertulis Kabupaten Batang Hari;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak menyatakan tidak akan mengajukan saksi-saksi lagi, dan minta persidangan langsung pada Kesimpulan;

Menimbang, Bahwa kedua belah pihak telah menyerahkan kesimpulannya masing-masing, untuk Penggugat dan Tergugat-I, III, V serta Turut Tergugat I tertanggal 11 Nopember 2014 sedangkan untuk Tergugat-IV dan Turut Tergugat II tidak mengajukan Kesimpulan dan selanjutnya keduabelah pihak mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya uraian putusan ini, maka segala hal-hal yang tercantum didalam berita acara persidangan perkara ini, dianggap termuat seluruhnya dan telah dipertimbangkan dalam putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA :



DALAM KOMPENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan Jawabannya masing-masing, untuk Tergugat-I dan V, serta Tergugat III dan Tergugat-IV masing-masing tertanggal 17 Juli 2014, sedangkan untuk Turut Tergugat I tertanggal 22 Juli 2014,

Menimbang, bahwa dalam Jawaban Tergugat I dan Tergugat V, serta Tergugat-IV ada diajukan Eksepsi, Oleh karena itu terlebih dahulu dipertimbangkan eksepsi Tergugat-I dan Tergugat V serta Tergugat -IV tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat-I, Tergugat V dan Tergugat IV menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas:

Eksepsi Tergugat-I dan Tergugat V serta Tergugat IV adalah mengenai:

- Gugatan Penggugat Obscuur libel (Kabur);
- Gugatan Penggugat Prematur;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat-I, dan Tergugat V serta Tergugat IV tersebut, maka Majelis Hakim akan memberikan pendapat sebagai berikut :

- Bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Eksepsi Tergugat-I dan Tergugat V serta Tergugat IV, menurut pendapat Majelis Hakim Eksepsi tersebut telah memasuki materi pokok perkaranya, selain itu juga bukan mengenai kompetensi relatif atau absolut wewenang Pengadilan Negeri Jambi untuk mengadili perkara tersebut, maka menurut hemat majelis hakim eksepsi Tergugat-I, dan Tergugat V serta Tergugat IV tersebut akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dalam pokok perkaranya; dengan demikian Eksepsi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Kompensi adalah sebagaimana yang telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat Kompensi telah mengajukan Jawabannya masing-masing yang pada pokoknya menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui oleh Para Tergugat Kompensi secara tegas;



Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat Kompensi disangkal oleh Para Tergugat Kompensi, maka sesuai dengan hukum acara perdata, terhadap Penggugat harus dibebankan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat-surat yang diberi tanda dari P-1 s/d P-14 dan 1 (satu) orang, saksi Rahmat Sugianto;

Menimbang, bahwa oleh karena mendalilkan mengenai Kepemilikan Hak atas tanah maka menurut pendapat Majelis Hakim perlu diteliti lebih dahulu bukti kepemilikan Penggugat tersebut yaitu bukti P-1 dan Bukti P-2 adalah bukti surat Sertifikat Hak Milik N0.557/Thehok tanggal 1 Maret 1976 a.n Tanoto Unang dan Akta Jual Beli No.147/THS/KJS/1979, tanggal 7 April 1979, melalui PPAT Camat Jambi Selatan Kotamadya Jambi adalah berada di wilayah Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan Kotamadya Jambi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil sidang pemeriksaan setempat dapat diketahui fakta :

- Bahwa menurut pihak Tergugat I, III dan V, bahwa objek sengketa tersebut berada di wilayah Kelurahan Paal Merah Kecamatan Jambi Selatan, Kotamadya Jambi; dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara berbatas dengan : Dahulunya Jalan Paal Merah Baru, sekarang Jalan Raya Soekarno Hatta.
- Sebelah Barat berbatas dengan : Tembok Rumah Sakit Siloam.
- Sebelah Selatan berbatas dengan : Dahulunya Payo, sekarang berbatas tanah Hak Milik Tugiman & Katiran.
- Sebelah Timur berbatas dengan : Dahulunya tanah Aisah, sekarang dengan Pub Regent milik Apeng.
- Bahwa dahulu sebelum pemekaran wilayah Kota Jambi, sebelum Tahun 1986, Paal Merah masih termasuk dalam Kecamatan Jambi Luar Kota (Jaluko) Kabupaten Batang Hari dan setelah terbit PP No. 6 Tahun 1986, Paal Merah termasuk dalam Kecamatan Jambi Selatan - Kota Jambi;



- Bahwa Batas antara Kelurahan Paal Merah dengan Kelurahan Thehok dibatasi oleh sungai kecil;
- Bahwa pada waktu pemeriksaan objek sengketa tersebut, Kuasa Penggugat tidak hadir tetapi yang hadir adalah Kuasa Tergugat I, III dan V, selain itu hadir pula antara lain :
 - Lurah Paal Merah : SUKAMTO;
 - Lurah Thehok : AZMI, AZ. Mi;
 - Lurah Pasir Putih : MUSTARIM;
 - Ketua RT. 02 Paal Merah : ISNADI;
 - Ketua RT. 10 Thehok : JURNALIS;
 - Mewakili Camat Jambi Selatan adalah Kasi Pelayanan Umum : YUSMANIAR;
 - Mewakili Kabag Pemerintahan adalah Kasi Trantif : DONI RENALDO;
- Bahwa dari pihak-pihak yang hadir membenarkan bahwa objek sengketa tersebut sekarang masuk dalam wilayah RT.02 Kelurahan PaalMerah, Kecamatan Jambi Selatan, Kotamadya Jambi; bukan Kelurahan Thehok namun memang masih dalam satu kecamatan yaitu Kecamatan Jambi Selatan, Kotamadya Jambi;
- Bahwa batas antara Kelurahan Palmerah dibatasi oleh Sungai Kecil (batas alam) diantara Kelurahan Pasir Putih sebelah Barat dan Utara, sedangkan sebelah Selatan antara Kelurahan Paalmerah dan Kelurahan Thehok;
- Bahwa sepanjang jalan menuju Bandara adalah jalan Soekarno Hatta, antara jalan tersebut batas Kelurahan Thehok diantara Kelurahan Pasir Putih (badan jalan) dan sebelah selatan berbatas dengan kelurahan Paalmerah;

Menimbang, bahwa bukti P-3 adalah surat pernyataan menetap sementara Tergugat-V;

Menimbang, bahwa bukti P-4, P-5 dan P-6 adalah surat pemberitahuan pengosongan areal/lahan/tanah ke-1 tanggal 18 September 2008, ke-2 tanggal 11 Nopember 2008 dan ke-3 tanggal 20 Nopember 2008;

Menimbang, bahwa bukti P-3 s/d P-6 tersebut dibantah oleh Tergugat-V yang menyatakan bahwa Tergugat-V dalam keadaan tekanan dipaksa menandatangani dengan cap jempol jari surat pernyataan (bukti P-3) yang disodorkan oleh Penggugat, padahal Tergugat V tidak bisa baca tulis, hal tersebut terbukti ada kesalahan nama Tergugat V tertulis Lukas Tahim padahal nama sebenarnya Tergugat V adalah Pustakim Lukas;



Menimbang, bahwa bukti P-7 adalah Putusan PTUN Jambi No.01/G/2010/PTUN-JBI tanggal 31 Agustus 2010; dan Bukti P-8 adalah Putusan PT.TUN Medan No.173/B/2010/PT.TUN-MDN tanggal 26 Januari 2011 yang menguatkan Putusan PTUN Jambi;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti P-7 dan P-8 amar putusan PTUN Jambi dan PT.TUN Medan tersebut amarnya menyatakan tidak dapat diterima (N.O), maka hal tersebut putusan tersebut belum memutuskan mengenai materi pokok perkaranya, dan masih dapat diupayakan hukum lebih lanjut;

Menimbang, bahwa bukti P-9 adalah salinan akta pengikatan jual beli No.216 tanggal 20 Oktober 2011; bukti tersebut hanya merupakan bukti pengikatan jual beli dan belum terlaksana, maka dengan demikian belum terjadi peralihan hak;

Menimbang, bahwa bukti P-10 adalah Surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah (Sporadik) tanggal 28 Mei 2009 punya Tergugat-I (Bukti T.I-);

Menimbang, bahwa bukti P-11, P-12 dan P-13 adalah bukti Peta Kota Jambi dan Peta administrative Kota Jambi yang membuktikan bahwa sekarang objek sengketa masuk kedalam wilayah Kotamadya Jambi;

Menimbang, bahwa bukti P-14 adalah Perda Kotamadya Daerah Tingkat II Jambi No.7 Tahun 1988 tentang perubahan pertama Perda Kotamadya Daerah Tingkat II Jambi No.2 Tahun 1983 tentang nama jalan dalam Kotamadya Daerah Tingkat II Jambi yang membuktikan bahwa obyek sengketa terletak di jalan Soekarno Hatta;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi baik yang diajukan oleh Penggugat maupun oleh Tergugat serta dihubungkan bukti surat-surat dan hasil pemeriksaan setempat maka didapat fakta-fakta yuridis sebagai berikut :

- Bahwa Objek sengketa sebelum berlakunya PP No.06 Tahun 1986 Kelurahan Palmerah dahulu dengan sebutan Kampung Palmerah, Marga Kumpeh Ulu, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Batanghari, dan setelah berlaku PP No.06 Tahun 1986, pada tanggal 4 Pebruari 1986 (Bukti T.I.V-17) maka wilayah Palmerah sebagian masuk menjadi Kelurahan Palmerah, Kecamatan Jambi Selatan, Kotamadya Jambi;
- Bahwa Kelurahan Thehok dahulu sampai dengan sekarang adalah tetap Kelurahan Thehok masuk wilayah Kecamatan Jambi Selatan Kotamadya Jambi, jadi tidak ada perluasan atau penambahan wilayah administrative Kotamadya Jambi;



- Bahwa bila dicermati terbitnya SHM 557/Thehok pada tahun 1976, dengan Akta Jual beli melalui PPAT Camat Kecamatan Jambi Selatan pada tahun 1979, sementara tanah objek sengketa pada tahun 1976 adalah bagian wilayah Kabupaten Batanghari, untuk sebagai bahan perbandingan yaitu dengan Sertifikat No.181/Palmerah Tahun 1976 atas nama Sri Banun (Bukti T.I.V-29), SHM No.832/Palmerah a.n.Warsinah Tahun 1982 (Bukti T.I.V-30), Bukti SHM No.890/Palmerah a.n.Tugiman (Bukti T.I.V-31) dan Bukti SHM 1009/Palmerah tahun 1985 a.n Tohir Bin Somad (Bukti T.I.V-32), keseluruhan Sertifikat tersebut dikeluarkan atau diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Batanghari, sedangkan SHM 557/Thehok tahun 1976 (Bukti P-1) dengan Akta Jual Beli (Bukti P-2) diterbitkan oleh BPN Kotamadya Jambi dan dengan PPAT Camat Jambi Selatan Kotamadya Jambi, dari hal tersebut terdapat 2 (dua) wilayah yang berbeda/berlainan, yang satu disebut dengan wilayah Paal Merah dan yang satunya lagi disebut dengan wilayah Thehok;
- Bahwa berdasarkan keterangan dalam Jawaban Turut Tergugat II Kompensi (BPN Kota Jambi) dinyatakan bahwa SHM No.557/Thehok berawal dari pemecahan Sertifikat SHM 80/Thehok yaitu dengan rincian bahwa binduk SHM No.44/Thehok pecah menjadi 2 (dua) yaitu SHM No.79/Thehok dan SHM 80/Thehok, kemudian SHM 80/Thehok pecah lagi menjadi 3 (tiga) SHM yaitu SHM 557/Thehok, SHM 559 Thehok dan SHM 560/Thehok, kemudian bila dikaitkan dengan keterangan Saksi Subandrio anak dari Ny.Ratna Esih Eddy dipersidangan yang menyatakan bahwa SHM 79/Thehok adalah milik Ibu Ratna Esih beli dari Sumarti Binti Djojodirdjo pada tahun 1979, yang kemudian dijual kembali kepada Hok Tjioe Moy pada tahun 1990, bahwa saksi menunjukkan tanah miliknya dengan sertifikat SHM 79/Thehok berada dipersimpangan tiga jalan dekat tugu/pos polantas tepatnya di Hotel Ratu Residen dekat samping Hotel Formosa di RT.10 Kelurahan Thehok sesuai dengan bukti T.I.V-34, 35 dan 36;
- Bahwa dipersidangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Tergugat pernah ditunjukkan Peta Batas Kelurahan (Bukti T.I.V-27 yang semuanya membenarkan jarak antara tanah objek sengketa di Kelurahan Palmerah dipisahkan oleh Kelurahan Pasir Putih ada pembatas sungai kecil dengan Kelurahan Thehok;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, P-2 dihubungkan dengan bukti P-11, P-12 dan bukti P-13, yang merupakan bukti Peta yang diajukan oleh Penggugat dan dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi baik yang



diajukan oleh Penggugat yaitu Rahmat Sugiarto maupun saksi-saksi yang diajukan Para Tergugat sebanyak 11 (sebelas) orang, maka Majelis Hakim berkeyakinan dan berkesimpulan bahwa ternyata objek sengketa termasuk dalam wilayah Kelurahan Paalmerah bukan Kelurahan Thehok, tetapi masih dalam satu wilayah Kecamatan yaitu Kecamatan Jambi Selatan Kotamadya Jambi, sedangkan bukti SHM 557/Thehok yang diajukan oleh Penggugat lokasinya terletak di Kelurahan Thehok dekat persimpangan tiga yang menurut keterangan saksi Dedy Armianto berada dekat Hotel Ratu Residen dan Hotel Formosa, jadi dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim Penggugat tidak dapat membuktikan objek sengketa yang terletak di Paal Merah dengan bukti yang kuat dan akurat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim pihak Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga gugatan pokok Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan pokok gugatannya maka terhadap petitum-petitum Penggugat lainnya tidak perlu dipertimbangkan dan harus dikesampingkan, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa yang menjadi pemasalahan hukum atau yang perlu dibuktikan lebih lanjut sekarang ini adalah siapakah yang berhak atas kepemilikan objek sengketa tersebut, untuk itu akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagai berikut :

DALAM REKONPENSİ :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonpensi adalah sebagaimana yang dimaksud dan terurai diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konpensi dalam Jawabannya telah mengajukan gugatan Rekonpensi terhadap :

1. Nama TANOTO UNANG (TAN OAN HONG) selaku *PENGGUGAT* dalam konvensi, sekarang *TERGUGAT REKONVENSİ I (T.R.I)*
2. Nama NGUI SIE LANG (MARYATI) selaku *TURUT TERGUGAT I* dalam konvensi, sekarang selaku *TERGUGAT REKONVENSİ II. (T.R.II)*
3. KEPALA BPN KOTA JAMBI selaku *TURUT TERGUGAT II* dalam konvensi, sekarang *TURUT TERGUGAT REKONVENSİ (TT.R)*

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi (Tergugat-I Konpensi) serta dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, maka didapat fakta-fakta yuridis sebagai berikut :



- Bahwa Objek Sengketa sekarang ini dikuasai oleh Tergugat-I;
- Bahwa Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat I adalah ahli waris tunggal dari orang tua (alm) Muhammad Bin Ismail dan (almh) Nurbaya, telah memiliki dan mempunyai sebidang tanah seluas 50 (lima puluh) tumbuk terletak di Pal Merah Jambi yang dahulunya adalah kebun berasal dari jual beli tanah pada tahun 1962, berdasarkan Surat Tanda Beli Tanah pada tanggal 20 Mei 1962 bertuliskan Arab Melayu yang telah diterjemahkan oleh ahli bahasa kedalam Bahasa Indonesia (Bukti.T.I-1 dan 2) dahulu dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah matahari mati dengan tanah Abdullah
 - Sebelah matahari hidup dengan tanah Aisyah
 - Sebelah laut dengan tanah jalan
 - Sebelah belakang dengan tanah payo
- Bahwa kemudian objek tanah tersebut dibuat dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang tanah (Sporadik) atas nama hak milik NURBAYA pada tanggal 10 April 2009 (Bukti T.I-4a), lokasinya terletak di Jl. Soekarno-Hatta RT.02/01 Kelurahan Pall Merah Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi dan atas objek tanah tersebut telah dilakukan pengukuran sehingga dengan luas 6.300 M² (*enam ribu tiga ratus meter persegi*), adapun dengan batas-batas sekarang adalah :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Soekarno - Hatta.
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Apeng.
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Nurbaya (sekarang tanah milik Tugijan/ Tugiran/ tanah payo)
 - Sebelah Barat berbatas dengan Rumah Sakit Asia Media (sekarang RS. Siloam).
- Bahwa Surat Tanda Beli Tanah pada tanggal 20 Mei 1962 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama NURBAYA pada tanggal 10 April 2009 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.
- Bahwa objek tanah tersebut oleh orang tua Penggugat Rekonvensi (Nurbaya) sejak beli tahun 1962 dikelola secara terus menerus dengan cara berkebun dan ditanami berbagai macam tanaman, dahulu objek tanah tersebut sebelum berlaku PP No. 6 Tahun 1986 masuk kewilayah Desa/ Kelurahan Pal Merah Kecamatan Jambi Luar Kota (Jaluko)



Kabupaten Batanghari, dan sejak tahun 1980 objek tanah tersebut oleh sdr. PUSTAKIM LUKAS atas suruhan NURBAYA untuk menjaga, menempati dan membuat pondok untuk tempat tinggal serta mengurus kebun hingga terakhir sampai tanggal 24 Desember 2009.

- Bahwa pada tanggal 6 Agustus 2009 orang tua Penggugat Rekonvensi (Nurbaya) mengajukan permohonan untuk terbitnya Sertifikat Hak Milik atas nama Nurbaya ke Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kota Jambi (Turut Tergugat Rekonvensi / TT.R), kemudian dilakukan pengukuran ditempat tanah objek sengketa, namun pada tanggal 21 Januari 2010 pihak BPN Kota Jambi (TT.R) mengembalikan berkas permohonan Nurbaya dengan Surat No. 53/7.15.71/I/2010, dengan alasan permohonan tidak dapat diproses dan ditindaklanjuti, karena objek tanah tersebut sudah ada sertifikat lain, yaitu SHM No.557 / Thehok atas nama Tanoto Unang (Tergugat Rekonvensi I /T.R.I) dengan luas 3740 M2 dan SHM No.559 /Thehok atas nama Ngui Sie Lang (Maryati) / Tergugat Rekonvensi II dengan luas 2022 M2.
- Bahwa telah terbit dan dibuat Surat Sporadik pada tanggal 10 April 2009, atas nama orang tua Penggugat Rekonvensi (Nurbaya) pada tanggal 30 September 2009 dan Nurbaya melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara rutin setiap tahunnya hingga sekarang.

Menimbang, bahwa selain Tergugat Rekonvensi I yang mengaku sebagai tanah miliknya dengan berpegang kepada SHM 557 / Thehok tahun 1976 dengan luas 3740 M2, juga Tergugat Rekonvensi II dengan SHM 559/ Thehok dengan luas 2022 M2 mengklaim sebagai tanah hak miliknya, hal ini dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I dengan cara mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jambi dalam perkara a quo dengan berpegang pada SHM 557 / Thehok tahun 1976 dengan luas 3740 M2.

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim akan mengambil alih pertimbangan hukum dalam Kompensi diatas secara mutatis mutandis dianggap menjadi dan termasuk pula dalam pertimbangan dalam rekonsensi ini juga;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yuridis dalam rekonsensi ini dan dihubungkan dengan pertimbangan dalam Kompensi sehingga menjadi suatu korelasi mengenai siapa yang berhak atas objek sengketa tersebut, maka menurut pendapat Majelis Hakim berdasarkan bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi yang didukung dengan keterangan saksi-saksi 11 Orang tersebut diatas serta dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat maka dengan demikian TERGUGAT-I Kompensi



(Penggugat Rekonpensi) lah yang berhak atas kepemilikan tanah objek sengketa tersebut dalam perkara ini karena dapat membuktikan dalil-dalil gugatan Rekonpensinya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonpensi (Tergugat-I Konpensi) dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai petitum Penggugat Rekonpensi tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai petitum yang menyatakan sah tanah objek sengketa yang terletak di Jl. Soekarno-Hatta RT.02/01 Kelurahan Pall Merah, Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi dengan Surat Jual Beli Tanah tahun 1962 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), tanggal 10 April 2009 atas nama NURBAYA seluas 6.300 M2 (enam ribu tiga ratus meter persegi) dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Soekarno - Hatta.
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Apeng.
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Nurbaya. (sekarang tanah milik Tugijan/ Tugiran/ tanah payo).
- Sebelah Barat berbatas dengan Rumah Sakit Asia Media (sekarang RS.Siloam).

Adalah milik Penggugat Rekonvensi karena cukup beralasan hukum maka dapat dikabulkan;

Begitu pula terhadap petitum yang menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Surat Tanda Beli Tanah pada tanggal 20 Mei 1962 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama NURBAYA pada tanggal 10 April 2009, menurut pendapat Majelis Hakim dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum mengenai memerintahkan Turut Tergugat Rekonvensi (BPN Kota Jambi) untuk memproses dan menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Penggugat Rekonvensi (Usman) selaku ahli waris atas permohonan yang diajukan oleh (almh) NURBAYA, karena cukup beralasan hukum maka dapat dikabulkan;

Menimbang, mengenai petitum yang menyatakan tindakan para Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum juga dapat dikabulkan karena sesuai dengan ketentuan pasal 1365 KUHPperdata;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonpensi dikabulkan sebagian dan untuk petitum selebihnya karena tidak cukup beralasan maka harus dinyatakan ditolak;

DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Kompensi (Tergugat I Rekonpensi) dan Turut Tergugat I Kompensi (Tergugat II Rekonpensi) serta Turut Tergugat II Kompensi (Turut Tergugat Rekonpensi) sebagai pihak yang dikalahkan, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Mengingat ketentuan pasal 1365 KUH Perdata serta pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat-I, dan Tergugat V serta Tergugat IV tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah tanah objek sengketa yang terletak di Jl. Soekarno-Hatta RT.02/01 Kelurahan Pall Merah, Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi dengan Surat Jual Beli Tanah tahun 1962 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), tanggal 10 April 2009 atas nama NURBAYA seluas 6.300 M² (enam ribu tiga ratus meter persegi) dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Soekarno - Hatta.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Apeng.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Nurbaya. (sekarang tanah milik Tugijan/ Tugiran/ tanah payo).
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Sakit Asia Media (sekarang RS.Siloam).
adalah milik Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Surat Tanda Beli Tanah pada tanggal 20 Mei 1962 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama NURBAYA pada tanggal 10 April 2009;
4. Memerintahkan Turut Tergugat Rekonvensi (BPN Kota Jambi) untuk memproses dan menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Penggugat Rekonvensi (Usman) selaku ahli waris atas permohonan yang diajukan oleh (almh) NURBAYA;

Pts. No13 /PDT/2015/PT.JMB

HaL 120



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan tindakan Para Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensasi (Tergugat I Rekonpensasi), Turut Tergugat I Konpensasi (Tergugat II Rekonpensasi) dan Turut Tergugat II Konpensasi (Turut Tergugat Rekonpensasi) untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.271.000,- (Tiga juta dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi pada hari : Selasa, tanggal 18 Nopember 2014, oleh kami **ROHENDI, SH.MH** sebagai Hakim Ketua, **MAHFUDIN, SH.MH** dan **SRI WAHYUNI ARININGSIH, SH.MH**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari : Selasa, tanggal 25 Nopember 2014, oleh Hakim Ketua Majelis didampingi Hakim-hakim anggota tersebut di bantu **BOY ORISAL, SH** Panitera Pengganti Pengadilan Negeri tersebut, dengan Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat III, Tergugat V, Kuasa Hukum Turut Tergugat I dan Tanpa dihadiri Penggugat, Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat II.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

1. **MAHFUDIN, SH.MH.**
SH.MH.

2. **SRI WAHYUNI ARININGSIH, SH.MH.**

HAKIM KETUA MAJELIS,

R O H E N D I,

PANITERA PENGGANTI,

BOY ORISAL, SH.

Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran Rp. 30.000,-
2. Panggilan..... Rp. 3.230.000,-
3. Meterai Rp. 6.000,-
4. Redaksi..... Rp. 5.000,-

Pts. No13 /PDT/2015/PT.JMB

HaL 121

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

Jumlah Rp. 3.271.000,- (Tiga juta dua ratus tujuh puluh satu ribu
rupiah)