



**PUTUSAN**

Nomor 1188 K/Pdt/2022

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

**AMRINSYAH**, bertempat tinggal di RT 02, RW 01, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Muara Tembesi, Kabupaten Batanghari, Jambi;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I;

L a w a n

**MULYANI**, bertempat tinggal di RT 09, RW 01, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Muara Tembesi, Kabupaten Batanghari, Jambi;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat;

D a n

- 1. PEMERINTAH RI, Di JAKARTA, cq MENTERI DALAM NEGERI RI Di JAKARTA, cq KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAMBI, Di JAMBI, cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL BATANGHARI Di MUARA BULIAN**, berkedudukan di Kelurahan Muara Bulian, Muara Bulian, Kabupaten Batanghari, Jambi;
- 2. JANGCIK**, bertempat tinggal di RT 04, Desa Ampelu Mudo, Kecamatan Muara Tembesi, Kabupaten Batanghari, Jambi;
- 3. MARYATI**, bertempat tinggal di RT 04, Desa Ampelu Mudo, Kecamatan Muara Tembesi, Kabupaten Batanghari, Jambi;
- 4. TJIN KOK TJING**, bertempat tinggal di RT 06, RW 02, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Muara Tembesi, Kabupaten Batanghari, Jambi;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 1188 K/Pdt/2022



Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat,  
Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah milik Penggugat sebidang tanah dahulu tanah sawah, dan sekarang sebagian tanah kering dan telah di bangun 2 (dua) pintu ruko 3 (tiga) lantai dengan ukuran masing-masing  $\pm 4,50$  meter x  $\pm 16$  meter yang terletak dahulu RT 01, Km.5 Kampung Baru, Kecamatan Muara Tembesi dan sekarang RT 06, RW 02 Km. 5, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Muara Tembesi, Kabupaten Batang Hari Provinsi Jambi seluas  $\pm 588$  meter persegi dengan batas-batas:
  - Sebelah barat  $\pm 28$  meter berbatas dengan Parit Sungai Alam;
  - Sebelah timur  $\pm 28$  meter berbatas dengan dahulu Udin Tamin sekarang dengan Tjin Kok Tjing;
  - Sebelah utara  $\pm 21$  meter berbatas dengan dahulu Aim Ibu Slamet sekarang dengan Iwan Setiawan;
  - Sebelah selatan  $\pm 10$  meter berbatas dengan Iwan setiawan dan  $\pm 11$  meter berbatas dengan tanah alam Ahmad Burhan;
3. Menyatakan sah demi hukum seluruh surat-surat bukti Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, serta Tergugat IV untuk menyerahkan tanah, dahulu sawah dan sekarang sebagian tanah kering seluas  $\pm 588$  meter persegi dengan ukuran lebar  $\pm 21$  meter dan panjang  $\pm 28$  meter dengan batas batas:
  - Sebelah barat  $\pm 28$  meter berbatas dengan Parit Sungai Alam;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 1188 K/Pdt/2022



- Sebelah timur  $\pm$  28 meter berbatas dengan dahulu Udin Tamin sekarang dengan Tjin Kok Tjing;
- Sebelah utara  $\pm$  21 meter berbatas dengan dahulu Aim Ibu Slamet sekarang dengan Iwan Setiawan;
- Sebelah selatan  $\pm$  10 meter berbatas dengan Iwan setiawan dan  $\pm$  11 meter berbatas dengan tanah alam Ahmad Burhan;

kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban dan tanpa Syarat dan apabila perlu menggunakan alat keamanan negara, berdasarkan: surat Jual Beli tanggal 01 Januari 1974, dan Surat Pernyataan Alm. Ahmad Burhan tertanggal 06 Februari 1980 dan berdasarkan gambar tanah kepemilikan Alm. Ahmad Burhan (orang tua kandung Penggugat) dan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Muara Bulian Nomor 10 /Pdt.G/2018/PN.Mbn *juncto* Putusan Nomor 59 /PDT/2019 *juncto* Putusan Nomor 1171 K/Pdt/2020 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

5. Menyatakan bahwa perbuatan saudara Amrinsyah (Tergugat I) yang telah bekerja sama dengan saudara Jang Cik (Tergugat II) dan saudari Maryati (Tergugat III) yang telah melakukan jual beli atas sebidang tanah milik Alm. Ahmad (orang tua Penggugat) adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Muara Bulian atas sebidang tanah dahulu sawah dan sekarang sebagian kering seluas  $\pm$  588 meter persegi dengan ukuran panjang ke belakang  $\pm$  28 meter dan lebar  $\pm$  21 meter dan berikut bangunan dua pintu ruko yang masing-masing berukuran  $\pm$  4,5 meter di atasnya, serta sebagian bangunan ruko yang dibangun oleh Tergugat IV yang berukuran  $\pm$  18 meter persegi;
7. Menyatakan bahwa perbuatan saudara Tjin Kok Tjing (Tergugat IV) yang telah membangun ruko 1 pintu 3 lantai di mana dinding tembok ruko yang sebelah barat berukuran  $\pm$  1 meter persegi x  $\pm$  18 meter persegi kebelakang tegak di atas tanah sawah milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 1188 K/Pdt/2022



8. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 43/Kec/Mtbsi/VI/2006 tertanggal 2 Juni adalah akta yang cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus batal demi hukum;
9. Menyatakan bahwa penguasaan saudara Amrinsyah (Tergugat I) dan saudara Tjin Kok Tjing (Tergugat IV) atas tanah terperkara seluas + 588 meter persegi adalah perbuatan melawan hukum;
10. Menyatakan bahwa perbuatan saudara Jang Cik (Tergugat II) dan saudari Maryati (Tergugat III) yang telah mengakui dan bahkan menjual tanah Hak milik Alm. Ahmad Burhan (orang tua kandung Penggugat) adalah perbuatan Melawan hukum.
11. Menyatakan bahwa seluruh surat-surat bukti Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, serta Tergugat IV, serta Turut Tergugat cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Muara Bulian atas sebidang tanah dahulu tanah sawah dan sekarang sebagian tanah kering seluas ± 588 meter persegi dengan ukuran lebar ± 21 meter dan panjang ± 28 meter berikut 2 (dua) pintu ruko dan apapun yang di atasnya, berdasarkan surat pernyataan kepemilikan tanah Alm. Ahmad Burhan dan gambar tanah serta surat-surat yang lainnya;
13. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian baik materil maupun moril sebagaimana terperinci dalam angka 12 posita gugatan dengan rincian kerugian materil Rp700.000.000,00 kerugian immateriil Rp3.360.000.000,00 jumlah Rp4.060.000.000,00 (empat miliar enam puluh juta rupiah);
14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp120.000,00 (seratus dua puluh ribu rupiah) per hari apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV lalai melaksanakan putusan perkara ini;
15. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, serta Tergugat IV dan Turut Tergugat untuk patuh dan taat atas putusan ini;



16. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, serta Tergugat IV serta Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
17. Menyatakan bahwa putusan ini dijalankan lebih dulu walaupun ada upaya hukum lain. Dan atau apabila Pengadilan Negeri Muara Bulian berpendapat lain maka:

Subsidiar:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Gugatan Penggugat adalah gugatan *ne bis in idem*;
- Gugatan Penggugat kabur;

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Muara Bulian telah memberikan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Mbn., tanggal 19 Agustus 2021, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah milik Penggugat sebidang tanah dahulu tanah sawah, dan sekarang sebagian tanah kering dan telah di bangun 2 (dua) pintu Ruko 3 (tiga) lantai dengan ukuran masing-masing  $\pm 4,50$  meter x  $\pm 16$  meter yang terletak dahulu RT 01, Km.5 Kampung Baru, Kecamatan Muara Tembesi dan sekarang RT 06, RW 02, Km. 5, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Muara Tembesi, Kabupaten Batang Hari Provinsi Jambi dengan batas-batas:
  - Sebelah barat  $\pm 28$  meter berbatas dengan Parit Sungai Alam;
  - Sebelah timur  $\pm 28$  meter berbatas dengan dahulu Udin Tamin sekarang dengan Tjin Kok Tjing;
  - Sebelah utara  $\pm 21$  meter berbatas dengan dahulu Aim Ibu Slamet sekarang dengan Iwan Setiawan;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 1188 K/Pdt/2022



- Sebelah selatan  $\pm 10$  meter berbatas dengan Iwan setiawan dan  $\pm 11$  meter berbatas dengan tanah alam Ahmad Burhan;
- 3. Menyatakan sah demi hukum seluruh surat-surat bukti Penggugat;
- 4. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah yang telah di bangun 2 (dua) pintu ruko 3 (tiga) lantai dengan ukuran masing-masing  $\pm 4,50$  meter x  $\pm 16$  meter yang terletak dahulu RT 01, Km.5 Kampung Baru Kecamatan Muara Tembesi dan sekarang RT 06, RW 02, Km. 5, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Muara Tembesi, Kabupaten Batang Hari Provinsi Jambi, dengan batas-batas:
  - Sebelah barat  $\pm 28$  meter berbatas dengan Parit Sungai Alam;
  - Sebelah timur  $\pm 28$  meter berbatas dengan dahulu Udin Tamin sekarang dengan Tjin Kok Tjing;
  - Sebelah utara  $\pm 21$  meter berbatas dengan dahulu Aim Ibu Slamet sekarang dengan Iwan Setiawan;
  - Sebelah selatan  $\pm 10$  meter berbatas dengan Iwan setiawan dan  $\pm 11$  meter berbatas dengan tanah alam Ahmad Burhan;

Kepada Penggugat dan menghukum Tergugat IV untuk menyerahkan tanah  $\pm 1$  meter x  $\pm 18$  meter yang telah dibangun ruko 1 (satu) pintu 3 (tiga) lantai dalam keadaan kosong dan tanpa beban;

- 5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum;
- 6. Menyatakan Tergugat IV yang telah membangun ruko 1 (satu) pintu 3 (tiga) lantai  $\pm 1$  meter x  $\pm 18$  meter, dimana dinding tembok sebelah barat adalah perbuatan melawan hukum;
- 7. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 43/Kec/Mtbsi/VI/2006 tertanggal 2 Juni adalah tidak berkekuatan hukum;
- 8. Menyatakan penguasaan Tergugat I dan Tergugat IV atas tanah terperkara adalah perbuatan melawan hukum;
- 9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per hari apabila para Tergugat lalai melaksanakan putusan;



10. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat patuh dan taat atas putusan perkara ini;
11. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.925.000,00 (dua juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah) secara tanggung renteng;
12. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa pada tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jambi dengan Putusan Nomor 89/PDT/2021/PT JMB., tanggal 27 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 28 Oktober 2021 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 November 2021 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Mbn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Muara Bulian, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 November 2021;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 22 November 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi dari Para Tergugat/Para Pemohon Kasasi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Termohon Kasasi (Penggugat) untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 29 November 2021



yang pada pokoknya mohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, bahwa *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa Penggugat dapat membuktikan bahwa tanah objek sengketa adalah milik orang tua Penggugat Almarhum Ahmad Burhan, yang dibeli dari saksi Nahim yang tidak pernah dijual, sebaliknya Tergugat tidak dapat membuktikan alas hak Tergugat atas penguasaan terhadap objek sengketa;

Bahwa tindakan Tergugat I membangun ruko 2 pintu di atas objek sengketa dan Tergugat IV membangun 1 ruko adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

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

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

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

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **AMRINSYAH** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 14 April 2022 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H. dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Lismawati, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Lismawati, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.**  
**NIP. 19621029 198612 1 001**

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 1188 K/Pdt/2022

**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)