



**PUTUSAN**  
Nomor 2989 K/Pdt/2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**USMAN bin MUHAMAD**, bertempat tinggal di RT 03, Kelurahan Olak Kemang, Kecamatan Danau Teluk, Kota Jambi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ujang Saleh, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Delima, RT 29 Nomor 118, Kelurahan Simpang III Sipin (Mayang), Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Mei 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I;

**L a w a n**

**TANOTO UNANG (alm)**, bertempat tinggal di Jalan Hayam Wuruk, RT 08, Kelurahan Talang Jauh, Kecamatan Jelutung, dalam hal ini dilanjutkan oleh ahli warisnya yaitu: 1. SUSIWATI, 2. ELINA TANOTO, 3. JULIANA, 4. LUSIANA, 5. JONI, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Muhammad Taufik, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Briyan II Nomor 22, RT 13, Komplek PU Pasir Putih, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juli 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding II;

**D a n :**

1. **USMAN HERMANSYAH**, bertempat tinggal di Jalan Dago Atas Cirapuhan, RT 008, RW 001, Kelurahan Dago, Kecamatan Cobleng, Kota Bandung;
2. **KEPALA KELURAHAN PAAL MERAH**, diwakili oleh Sukamto, selaku Kepala Kelurahan Paal Merah, berkedudukan di Kantor Kelurahan Paal Merah, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ujang Saleh, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Delima, RT 29 Nomor 118, Kelurahan Simpang III Sipin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Mayang), Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juli 2015;

3. **FIRDAUS ABU BAKAR, S.H., M.Kn.**, Notaris dan PPAT, berkantor di Jalan KH. Achmad Dahlan Nomor 2, Kota Jambi;
4. **LUKAS TAHIM**, bertempat tinggal di Jalan Soekarno Hatta, RT 002, Kelurahan Paal Merah, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi;
5. **MARYATI alias NGUI SIE LANG**, bertempat tinggal di Jalan Puri Jimbaran E 6/B Nomor 16, RT 009, RW 010, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Kotamadya Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Arnaldo JR Soares, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Equity Tower Building, 35<sup>th</sup> Floor, Suite 35 C, Sudirman Central Business District (SCBD) Lot 9, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 52-53, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Juli 2015;
6. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA JAMBI**, berkedudukan di Jalan Kol. M. Taher Nomor 17, Kota Jambi; Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III, IV, V, Turut Tergugat I, II/Para Turut Terbanding, Pembanding I;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding II telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat dan Turut Tergugat I, II/Para Turut Terbanding, Pembanding I di muka persidangan Pengadilan Negeri Jambi pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah Hak Milik Nomor 557, Desa Thehok tanggal 1 Maret 1976 seluas 3740 m<sup>2</sup> (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 Nomor 2992/Paal Merah atas nama Turut Tergugat I;
  - Sebelah Barat berbatas dengan M. 559 atas nama Turut Tergugat I;
  - Sebelah Timur berbatas dengan M. 560 dan M. 601 atas nama Suwarni;

Halaman 2 dari 47 hal. Put. Nomor 2989 K/Pdt/2015

#### 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

2. Bahwa Penggugat memperoleh hak atas tanah Hak Milik Nomor 557 Desa Thehok tanggal 1 Maret 1979 seluas 3740 m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi), adalah berdasarkan jual beli antara Penggugat dengan Ny. Mujiati sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 147/THS/KJS/1979 tanggal 7 April 1979 yang dibuat di hadapan Drs. Mohd. Arifin, Camat Jambi Selatan Kotamadya Jambi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk wilayah Kecamatan Jambi Selatan Kotamadya Jambi dengan harga sebesar Rp2.000.000,00 (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 atas nama Penggugat sejak tanggal 7 April 1979 hingga saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor 557 Desa Thehok tanggal 1 Maret 1976 masih tercatat atas nama Tergugat dan tidak pernah beralih kepada pihak lain;
4. Bahwa pada saat Penggugat membeli tanah Hak Milik Nomor 557 Desa Thehok tanggal 1 Maret 1979 seluas 3740 m<sup>2</sup> (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 Nomor 557 Desa Thehok tanggal 1 Maret 1979 seluas 3740 m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) tanah *a quo* dikuasai oleh Penggugat;
6. 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 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;

Halaman 3 dari 47 hal. Put. Nomor 2989 K/Pdt/2015

#### 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)



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 Nomor 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), pembuktian 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 iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat dengan kesaksian orang yang dapat dipercaya dan tidak dipermasalahkan oleh pihak lain, sedangkan patut diketahui di atas tanah tersebut telah ada hak milik orang lain, sehingga apabila Tergugat III sebagai pejabat mengetahui hak dan tanggung jawabnya dalam pembuatan sporadik sebagaimana ketentuan yang berlaku (PP Nomor 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 di atas 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 menjadi 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 di bawah sumpah Tergugat V menerangkan Nurbaya (alm) tidak pernah menguasai tersebut dan hanya sekali datang ke lokasi pada tahun 1982 (*vide* Putusan PTUN Jambi Nomor 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 di dalam Sporadik tertanggal 28 Mei 2009, kemudian Tergugat V juga telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara tidak bersedia mengosongkan lahan milik Penggugat yang ditumpangi oleh Tergugat V, sebagaimana yang dinyatakan 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 Nomor 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 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Soekarno Hatta (dahulu dikenal dengan Jalan Halim Perdana Kusuma) sekarang berlokasi di samping bekas Bar dan Diskotik Citra (saat ini dikenal dengan Regent Pub & Family Karaoke), dan atas permohonan tersebut, tidak dapat diproses untuk ditindaklanjuti oleh Turut Tergugat II, karena berdasarkan Berita Acara Lapangan tertanggal 9 September 2009 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan, dimana berdasarkan hasil penelitian dan pengukuran di lapangan ternyata tanah yang dimaksud oleh alm. Nurbaya sudah mempunyai sertifikat hak milik yaitu:
  - a. Sebagian Hak Milik Nomor 557/the hok luas = 3.740 m<sup>2</sup> GS Nomor 287/1976 atas nama Tanoto Unang (Penggugat);
  - b. Sebagian Hak Milik Nomor 559/the hok luas = 2.022 m<sup>2</sup> GS Nomor 260/1976 atas nama 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 Nomor 01/G/2010/PTUN.JBI, gugatan mana untuk meminta pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 557 Desa Thehok atas nama Penggugat seluas 3.740 m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 559 Desa Thehok seluas 2.022 m<sup>2</sup> (dua ribu dua puluh dua meter persegi) atas nama 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 Nomor 01/G/2010/PTUN-JBI di PTUN Jambi mendalilkan dalam jawabannya menyebutkan objek sengketa (Hak Milik Nomor 557 Desa Thehok atas nama Penggugat seluas 3.740 m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) dan Nomor 559 Desa Thehok seluas 2.022 m<sup>2</sup> (dua ribu dua puluh dua meter persegi) atas nama Turut Tergugat I) merupakan pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 80/Thehok atas nama Mohamad Thaha bin Salam dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 80/Thehok sendiri merupakan pecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 44/Thehok atas nama Mohamad Thaha bin Salam seluas 6.622 m<sup>2</sup> (enam ribu enam ratus dua puluh dua meter persegi) yang telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Jambi pada tanggal 26 Mei 1965, dimana penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 44/Thehok berdasarkan Akta Jual Beli dari Hoesin bin Haji Oemar kepada Mohamad Thaha bin Salam tanggal 26 November 1958, adanya Hak Milik Register Nomor 37/S Tahun 1959 atas nama Mohamad Thaha bin Salam dan surat pernyataan untuk didaftarkan tanggal 28 Mei 1965 (*vide* Putusan PTUN Jambi Nomor 01/G/2010/PTUN-JBI tanggal 31 Agustus 2010 halaman 40);

14. Bahwa alm. Nurbaya sebagai Penggugat dalam Perkara Nomor 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 sertifikat hak milik atas objek sengketa semenjak tahun 1965 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 44/Thehok yang kemudian menjadi sebagian objek sengketa, dimana dalam pertimbangannya Majelis Hakim PTUN Jambi menyatakan Surat Jual Beli di bawah tangan tertanggal 20 Mei 1962 tidak sesuai dengan maksud dari Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 *jo.* PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah karena di atas tanah sengketa telah terbit Sertifikat Hak Milik sejak tahun 1965 sebagai



tanda bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Agraria (*vide* halaman 41 Putusan PTUN Jambi Nomor 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 Sertifikat Hak Milik Nomor 44/Thehok tahun 1965 adalah berdasarkan akta jual beli antara Hoesin bin Haji Oemar dengan Mohamad Thaha bin Salam tanggal 26 November 1958 yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dengan Hak Milik Register Nomor 37/S tanggal 3 Februari 1959 atas nama Mohd. Thaha bin Salam dan Surat Pernyataan untuk didaftarkan tertanggal 28 Mei 1965 (*vide* halaman 40 Putusan PTUN Jambi Nomor 01/G/2010/PTUN-JBI tanggal 31 Agustus 2010), sehingga sangat jelas terlihat sebelum alm. Nurbaya melakukan jual beli dengan surat jual beli di bawah tangan tertanggal 20 Mei 1962, terlebih dahulu di atas 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 Sertifikat Hak Milik Nomor 44 Tahun 1965;
16. Bahwa pada tanggal 31 Agustus 2010 PTUN Jambi telah menjatuhkan Putusan dalam Perkara Register Nomor 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 Nomor 173/B/2010/PT.TUN-MDN dan kemudian pada tanggal 26 Januari 2011 PTTUN Medan menjatuhkan putusan dengan amar putusan menguatkan Putusan PTUN Jambi Nomor 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 Nomor 216 tanggal 20 Oktober 2011 yang dibuat oleh Tergugat IV atas sebidang tanah seluas 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Soekarno Hatta RT 01, RW 01, Kelurahan Paal Merah, Kecamatan Jambi Selatan di hadapan 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 Nomor 216 tanggal 2011 yang dibuat oleh Tergugat IV yang menerangkan pihak alm. Nurbaya bermaksud untuk menjual tanah kepada Tergugat II dengan harga sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam miliar 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 objek tanah yang diperjualbelikan tersebut benar-benar milik alm. Nurbaya, sebagaimana ketentuan Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan untuk dapat membuat sporadik terhadap objek 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 di bawah 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), yang jika dihubungkan dengan salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu suatu sebab yang tidak dilarang sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 216 tanggal 2011 yang dibuat oleh Tergugat IV adalah bertentangan dengan hukum dan haruslah dinyatakan batal;
20. Bahwa berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 ayat (1) menyebutkan peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukkan 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 Nomor 216 tanggal 20 Oktober 2011 antara alm. Nurbaya dengan Tergugat II telah bertentangan dengan Pasal 38 ayat (1) huruf (b) PP Nomor 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 bersertifikat dari Kantor Pertanahan;

22. Bahwa semua perbuatan hukum yang dilakukan oleh alm. Nurbaya yaitu dimulai dengan mengajukan permohonan penerbitan sertifikat 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 di bawah sumpah telah menerangkan bahwa alm. Nurbaya tidak bisa baca tulis (*vide* putusan PTUN Jambi Nomor 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 Nomor 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 di atas tanah hak milik Penggugat, dimana Tergugat II rencananya akan membuat bangunan di atas 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 Sertifikat Hak Milik Nomor 557/Thehok tanggal 1 Maret 1976, atas nama Penggugat, kemudian Tergugat II tidak meneruskan rencana untuk membangun di atas 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 Nomor 216 tanggal 2011 adalah sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik tanah *a quo* yang menyebabkan Penggugat tidak dapat menguasai dan memanfaatkan tanah *a quo* yang menyebabkan Penggugat mengalami kerugian sebagai berikut:

25.1. Kerugian materil;

Penggugat tidak dapat menggunakan atau menerima manfaat dari tanah *a quo* karena jika tanah *a quo* disewakan kepada pihak lain, maka dapat dihitung keuntungan yang diperoleh oleh Penggugat yang jika dihitung sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), terhitung sejak Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah sejak bulan Juli 2012 hingga Tergugat I melaksanakan isi putusan ini;

25.2. Kerugian immateril;

Kerugian immateril yang dialami oleh Penggugat adalah akibat tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat sehingga Penggugat tidak bisa menguasai tanah *a quo* 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 Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar 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 (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa yaitu:

- Tanah Hak Milik Nomor 557 Desa Thehok tanggal 1 Maret 1976 seluas 3740 m<sup>2</sup> (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 berbatasan dengan Jalan Soekarno Hatta;



- Sebelah Selatan berbatasan dengan Hak Milik Nomor 2992/Paal Merah atas nama Turut Tergugat I;
- Sebelah Barat berbatasan dengan M. 559 atas nama Turut Tergugat I;
- Sebelah Timur berbatasan dengan M. 560 dan M. 601 atas nama Suwarni;
- Tanah dan rumah milik Tergugat I yang terletak di RT 03, Nomor 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 sudah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 173/B/2010/PT TUN-MDN., tanggal 26 Januari 2011 dengan ini mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) 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;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jambi agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dan berhak atas tanah seluas 3.740 m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Soekarno Hatta (dahulu dikenal dengan Jalan Halim Perdana Kusuma) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 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 Nomor 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 objek 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 Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) setiap tahunnya terhitung sejak Para Tergugat menguasai tanah *a quo*, yaitu pada bulan Juli 2012 sampai dengan Para Tergugat melaksanakan putusan ini;
  - 8.2. Kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar 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 (*uitvoerbaar bij voorraad*) 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 seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat V dan Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I dan Tergugat V:

Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*) dan *error objek*;

- Bahwa dalil gugatan Penggugat mendalilkan, bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah berSertifikat Hak Milik Nomor 557/Thehok, tanggal 1 Maret tahun 1976 dengan luas 3740 m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi);
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 557/Thehok tahun 1976 berasal dari sertifikat induk Sertifikat Hak Milik Nomor 80/Thehok atas nama Madjid bin A Bakar selaku penerima kuasa dari ahli waris Sofiah bin Usuh cs tahun 1959, terletak dan berlokasi di Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan,



Kotamadya Jambi, dijual kepada Rumawi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 31/THS/KJS/1976, tanggal 6 Maret 1976 dengan Surat Ukur tanggal 20 Februari 1976 Nomor 260/76, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 80/Thehok tersebut sudah dipecah menjadi 3 (tiga) sertifikat hak milik, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 557/Thehok, Sertifikat Hak Milik Nomor 559/Thehok dan Sertifikat Hak Milik Nomor 560/Thehok semuanya terletak di Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kotamadya Jambi;

- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 557/Thehok atas nama Ny. Mujiati dijual kepada Tanoto Unang (Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 147/THS/KJS/1979, tanggal 7 April 1979 dimana letak dan lokasi tetap di Kelurahan Thehok, Kecamatan 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 Nomor 6 Tahun 1986 masih berada dalam wilayah Kecamatan Jambi Luar Kota (Jaluko), Kabupaten Batanghari, Provinsi Jambi, dan berdasarkan PP Nomor 6 Tahun 1986 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Jambi dan Kabupaten Daerah Tingkat II Batanghari baru masuk ke dalam wilayah Kotamadya Jambi, sementara Sertifikat Hak Milik Nomor 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 Sertifikat Hak Milik Nomor 557/Thehok mengklaim tanahnya berada di Kelurahan PaalMerah adalah tidak tepat, dan salah objek, maka gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), maka sepatutnya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidak-tidaknya gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Demikianpun mengenai letak yang didalilkan oleh Penggugat, seperti diketahui dalam perkara gugatan Perkara Perdata Nomor 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 di sebelah 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;

Eksepsi Tergugat IV:

1. Eksepsi atas gugatan IV Penggugat yang kabur (*obscuur libel*);

Bahwa posita maupun tuntutan (petitum) Penggugat dalam gugatnya tidak saling mendukung gugatan secara keseluruhan, sehingga berakibat pada gugatan menjadi kabur (*obscuur libel*), seperti:

- Gugatan tidak jelas dan tidak tertentu atau tidak akurat dimana masih diragukan dan tidak pastinya letak batas-batas objek sengketa dimaksud seperti adanya perbaikan gugatan Penggugat *a quo* dimaksud;
- Gugatan menjadi tidak tertentu, karena masih mencampuradukan dengan tuduhan atas dugaan tindak pidana memberikan keterangan palsu, Pasal 242 KUHP dalam poin (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 memperbaiki gugatan namun tidak diperbaiki, yaitu Penggugat tetap menyamakan terhadap Tergugat IV dengan Lurah Paal Merah dengan kutipan di akhir kalimatnya, Tergugat IV (Lurah Paal Merah), jelas keliru dan meragukan identitas para pihak Tergugat mana maksudnya;

2. Eksepsi atas gugatan Penggugat yang *prematuur*;

Dikarenakan saat ini/bersama tengah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atau upaya hukum banding dengan objek perkara yang sama di Pengadilan Negeri, sehingga apa yang Penggugat tuduhan terhadap Tergugat IV dalam perkara *a quo* adalah *prematuur*, karena masih tergantung (*aanhangig*), perkara mana belum berkekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan:

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa untuk mempertahankan hak-hak dan kepentingan Para Tergugat, maka dengan ini ke hadapan Yang Mulia Majelis Hakim perkara *a quo* perkenankan



Tergugat I (Usman) dalam Konvensi, sekarang bertindak selaku Penggugat Rekonvensi dengan ini hendak melakukan gugatan balik (gugatan rekonvensi) terhadap:

1. Nama Tanoto Unang (Tan Oan Hong) selaku Penggugat dalam Konvensi, sekarang Tergugat Rekonvensi I (T.R.I);
2. Nama Ngui Sie Lang (Maryati) selaku Turut Tergugat I dalam Konvensi, sekarang selaku Tergugat Rekonvensi II (T.R.II);
3. Kepala BPN Kota Jambi selaku Turut Tergugat II dalam Konvensi, sekarang Turut Tergugat Rekonvensi (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 ke dalam 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 Jalan 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 m<sup>2</sup> (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);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Nomor 6 Tahun 1986 masuk ke wilayah 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;
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 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 Nomor 53/7.15.71/I/2010, dengan alasan permohonan tidak dapat diproses dan ditindaklanjuti, karena objek tanah tersebut sudah ada sertifikat lain, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 557/Thehok atas nama Tanoto Unang (Tergugat Rekonvensi I/T.R.I) dengan luas 3740 m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 559/Thehok atas nama Ngui Sie Lang (Maryati)/Tergugat Rekonvensi II dengan luas 2022 m<sup>2</sup> (dua ribu dua puluh dua meter persegi);
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 Hak Milik Nomor 557/Thehok dan Sertifikat Hak Milik Nomor 559/Thehok adalah pecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 80/ Thehok yang letaknya di Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kotamadya Jambi, dahulu dengan nama Jalan Halim Perdanakusumah dan

Halaman 16 dari 47 hal. Put. Nomor 2989 K/Pdt/2015

#### 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)



sekarang dengan nama Jalan Sudirman, dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 80/Thehok dan Sertifikat Hak Milik Nomor 79/Thehok keduanya adalah pecahan dari sertifikat induk Sertifikat Hak Milik Nomor 44/Thehok yang juga letaknya di Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kotamadya Jambi;

7. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 557/Thehok atas nama Tan Oan Hong (Tanoto Unang)/Tergugat Rekonvensi I (T.R.I) dengan luas 3740 m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 559/Thehok atas nama Ngui Sie Lang (Maryati)/T.R.II dengan luas 2022 m<sup>2</sup> (dua ribu dua puluh dua meter persegi) selanjutnya disebut sertifikat *a quo* adalah terletak dahulu di Jalan Halim Perdanakusumah (sekarang Jalan 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 di tempat lokasi tanah objek sengketa kembali didatangi 2 (dua) orang laki-laki yaitu sdr. M. Taufik, S.H., dan Tan Oan Hong (Tanoto Unang)/Tergugat Rekonvensi I dan mengerahkan sebanyak 30 anggota Polisi untuk mengambil dan menguasai objek sengketa yaitu melakukan pemagaran di atas tanah milik orang tua Penggugat Rekonvensi;
11. Bahwa selain Tergugat Rekonvensi I yang mengaku sebagai tanah miliknya dengan berpegang kepada Sertifikat Hak Milik Nomor 557/Thehok tahun



1976 dengan luas 3740 m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi), juga Tergugat Rekonvensi II dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 559/Thehok dengan luas 2022 m<sup>2</sup> (dua ribu dua puluh dua meter persegi) 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 Sertifikat Hak Milik Nomor 557/Thehok tahun 1976 dengan luas 3740 m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi);

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 objek 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 Sertifikat Hak Milik Nomor 557/Thehok dan Sertifikat Hak Milik Nomor 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 ke pihak 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 Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) dikali dengan luas 6.300 m<sup>2</sup> (enam ribu tiga ratus meter persegi) adalah Rp18.900.000.000,00 (delapan belas miliar sembilan ratus juta



rupiah), dan kerugian immateril telah merusak nama baik keluarga Penggugat Rekonvensi sehingga menjadi tidak tenang, bila ditaksir kerugian immateril adalah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar 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 Rekonvensi maka sudah sewajarnya pihak Para Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan taat pada putusan yang telah diucapkan hingga putusan mempunyai kekuatan hukum tetap, maka dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari, secara tanggung renteng apabila lalai menjalankan isi putusan ini terhitung sejak putusan diucapkan hingga putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht 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 (*uitvoerbaar bij voorraad*), 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;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jambi supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah tanah objek sengketa yang terletak di Jalan 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 m<sup>2</sup> (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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Nomor 557/Thehok dan Sertifikat Hak Milik Nomor 559/Thehok adalah bukan terletak dan berlokasi di Jalan 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 Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) permeter dikali dengan luas 6.300 m<sup>2</sup> adalah Rp18.900.000.000,00 (delapan belas miliar sembilan ratus juta rupiah) dan kerugian immateril adalah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar 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 Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari secara tanggung renteng sejak putusan ini diucapkan hingga putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), 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*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jambi telah memberikan Putusan Nomor 07/Pdt.G/2014/PN Jbi., tanggal 25 November 2014 dengan amar sebagai berikut:

Halaman 20 dari 47 hal. Put. Nomor 2989 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah tanah objek sengketa yang terletak di Jalan 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 m<sup>2</sup> (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;
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 Rekonvensi untuk selebihnya;

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 Rekonvensi untuk selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi (Tergugat I Rekonvensi), Turut Tergugat I Konvensi (Tergugat II Rekonvensi) dan Turut Tergugat II Konvensi (Turut Tergugat Rekonvensi) untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.271.000,00 (tiga juta dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Halaman 21 dari 47 hal. Put. Nomor 2989 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Turut Tergugat I dan Penggugat, putusan Pengadilan Negeri Jambi tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jambi dengan Putusan Nomor 13/Pdt/2015/PT JMB., tanggal 13 Mei 2015 dengan amar sebagai berikut:

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 November 2014 yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan V tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk 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 m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Soekarno Hatta (dahulu dikenal dengan Jalan Halim Perdana Kusuma) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 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 Nomor 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 objek 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 Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Halaman 22 dari 47 hal. Put. Nomor 2989 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Konvensi/Terbanding/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan sedangkan di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I pada tanggal 22 Mei 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Mei 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Juni 2015 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Pemohonan Kasasi Nomor 07/Pdt.G/2014/PN Jbi., *juncto* Nomor 13/PDT/2015/PT JMB., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jambi, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Juni 2015 dan tambahan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Agustus 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Turut Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 17 Juni 2015;
2. Tergugat II pada tanggal 30 Juni 2015;
3. Tergugat III, IV, V dan Turut Tergugat II pada tanggal 18 Juni 2015;
4. Turut Tergugat I pada tanggal 8 Juli 2015;

Bahwa tambahan memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Turut Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 19 Agustus 2015;
2. Tergugat II pada tanggal 24 Agustus 2015;
3. Tergugat III dan Turut Tergugat II pada tanggal 11 Agustus 2015;
4. Tergugat IV pada tanggal 12 Agustus 2015;
5. Tergugat V pada tanggal 14 Agustus 2015;
6. Turut Tergugat I pada tanggal 21 September 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding II, Turut Termohon Kasasi/Tergugat III/Turut Terbanding, Turut Termohon Kasasi/Tergugat V/Turut Terbanding, Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I/Pembanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi masing-masing pada tanggal 13 Juli 2015, tanggal 6 Agustus 2015, tanggal 30 Juni 2015, tanggal 14 Juli 2015 dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I/Pembanding I mengajukan tanggapan tambahan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 5 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya

Halaman 23 dari 47 hal. Put. Nomor 2989 K/Pdt/2015

#### 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)



telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Tentang keberatan Pemohon Kasasi terhadap penerapan hukum acara dan pertimbangan hukum atas adanya kekeliruan dan kekhilafan yang nyata dalam memeriksa fakta dan memeriksa hukum, sekaligus adanya kesalahan putusan *Judex Facti* Majelis Pengadilan Tingkat Banding;

Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi *a quo* telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum, bahkan adanya “pelanggaran hukum” dan tidak melaksanakan serta menggunakan hukum dengan sempurna, terutama menyangkut pokok perkara dan hukum acara. Pertimbangan hukum yang tidak menyeluruh (*onvoldoende gemotiveerd*) dan tidak berdasarkan hukum pembuktian (*bewijsrecht telijkt*) adalah merupakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandingheiden*). Sehingga Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding dalam perkara ini yang memberikan pertimbangan hukumnya telah menyampingkan bukti-bukti Pemohon Kasasi dan fakta persidangan, dengan menerima secara mutlak alasan-alasan dan bukti serta saksi Turut Termohon Kasasi/Pembanding I/Turut Tergugat I dalam Konvensi/Tergugat II dalam Rekonvensi dan Termohon Kasasi/Pembanding II/semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi tanpa bukti pendukung yang konkrit dan relevan dengan pokok perkara *a quo* perihal perbuatan melawan hukum, adalah merupakan putusan dan pertimbangan kehendak *Judex Facti* Tingkat Banding sendiri yang sembarangan dan serampangan sekaligus tanpa keadilan serta tanpa hati nurani dan cenderung adanya pertimbangan hukum secara sepihak;

Bahwa oleh karena itu, peradilan tingkat Mahkamah, *in casu* Majelis Hakim sebagai *Judex Juris*, mempunyai peranan penting sebagai *superior court* (peradilan yang lebih tinggi) untuk dapat kiranya memberikan suatu pertimbangan hukum yang jelas dan pasti demi kepentingan hukum dan keadilan semata, sebagaimana diamanatkan oleh Tuhan Yang Maha Esa. Oleh karena pada peradilan Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Banding tidak dilakukan pada saat melakukan musyawarah dalam rangka membuat pertimbangan hukum pada putusannya, dimana kewajiban bagi Hakim secara *ex officio* “karena jabatan” untuk mencukupkan segala alasan hukum yang telah



maupun yang tidak dikemukakan oleh kedua belah pihak (*vide* ayat (1) Pasal 178 HIR/189 Rbg), yang dalam penjelasan Pasal 178 HIR tersebut, menyatakan:

“Hakim harus mencukupkan segala alasan hukum. Apakah yang dimaksud dengan “alasan hukum” itu? Alasan-alasan hukum yaitu pasal-pasal dari peraturan-peraturan undang-undang yang digunakan sebagai dasar tuntutan Penggugat .....”;

Bahwa oleh karena Pemohon Kasasi/Terbanding I/semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dengan sempurna, namun semua itu telah diabaikan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding. Dengan demikian, putusan Pengadilan Tingkat Banding yang juga selaku tentang bukti/pembuktian yang dinilai tidak seimbang dan sejajar sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 163 HIR, yang menegaskan:

“Barang siapa, yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”;

Dalam penjelasan pasal ini, yang harus dibuktikan itu hanyalah perbuatan-perbuatan dan kejadian-kejadian yang dipersengketakan oleh kedua belah pihak yang berperkara, artinya yang tidak diakui para pihak (RIB/HIR dengan penjelasan, R. Soesilo, Politeia Bogor, halaman 119). Dalam perkara ini, Termohon Kasasi/Pembanding II/semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi nyata-nyata tidak dapat membuktikan bahwa tanah objek perkara yang diakui sebagai miliknya adalah berada di atas tanah milik Pemohon Kasasi/semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, hal mana telah terbukti sebagai berikut:

1. Tentang diragukannya kebenaran pergantian kapasitas dan *legal standing* Termohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat dari Tanoto Unang kepada Susiwati, cs:
  - 1.1. Bahwa, kiranya telah patut diragukan profesionalitas dan kinerja Majelis Hakim *Judex Facti* Peradilan Tingkat Banding yang tidak membahas dan memberikan pertimbangan hukumnya atas keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding I/semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, yang mempersoalkan tentang peralihan/perubahan kapasitas dan *legal standing* Penggugat prinsipal/Pembanding II/Termohon Kasasi/semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi dari Tanoto



Unang kepada para ahli warisnya Susiwati, cs;

1.2. Bahwa selain itu, *Judex Facti* Tingkat Banding juga tidak memberikan pertimbangan hukumnya tentang keberatan Pemohon Kasasi yang mempersoalkan dan mempertanyakan atas kebenaran dari alat bukti baru berupa surat kematian Penggugat prinsipal asal, sehingga terjadinya perubahan pihak prinsipal dalam rangka melanjutkan/meneruskan perkara *a quo*. Oleh karena Termohon Kasasi/Pembanding II/semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi sama sekali tidak menguraikan dan menjelaskan dasar hukum perubahan tersebut dalam memori bandingnya tentang siapa Susiwati, Elina Tanoto, Juliana, Lusiana dan Joni dengan didukung oleh bukti kewarisan;

1.3. Bahwa dengan demikian, demi hukum seharusnya *Judex Facti* Peradilan Tingkat Banding tidak menerima permohonan banding dan memori banding Pembanding II dalam pemeriksaan tingkat banding. Sehingga, sudah sepatut dan selayaknya Majelis Hakim Mahkamah yang mulia sebagai *Judex Juris* Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, berkenan untuk membatalkan amar putusan *Judex Facti* tingkat banding dan menguatkan amar putusan *Judex Facti* tingkat pertama;

2. Tentang kelalaian *Judex Facti* tingkat banding yang tidak menyebutkan pergantian kapasitas dan *legal standing* Termohon Kasasi/Pembanding III/semula Penggugat dari Tanoto Unang kepada Susiwati, cs;

2.1. Bahwa dalil dan alasan yang dikemukakan Pemohon Kasasi tersebut di atas dengan sendirinya menjadi terbukti, karena putusan *Judex Facti* Tingkat Banding tidak merubah dan tetap menyebutkan prinsipal pihak Penggugat/Pembanding II/Termohon Kasasi adalah Tanoto Unang sebagaimana dalam kapasitas dan *legal standing*nya pada saat proses perkara di Pengadilan Negeri Jambi, sementara Tanoto Unang sudah meninggal dunia atau belum, hal tersebut telah disampaikan keberatan oleh pihak Terbanding I/Pemohon Kasasi dalam kontra memori bandingnya tertanggal 19 Januari 2015 yang diurai pada halaman 3 angka (2);

2.2. Bahwa dengan demikian putusan *Judex Facti* Tingkat Banding *a quo* telah melanggar dan menyalahi hukum acara yang berlaku dalam perkara perdata;

2.3. Bahwa Hukum Acara Perdata telah mengatur secara tegas, jika



Penggugat meninggal dunia dan perkara akan diteruskan oleh ahli warisnya, maka kapasitas dan kewenangan si pengganti (ahli waris) harus jelas dan dapat dibuktikan, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah dan lalai dalam menerapkan hukum acara yang berlaku, karena pihak-pihak yang berperkara tidak dapat digantikan kedudukannya begitu saja oleh orang/pihak lain tanpa alasan yang sah dan dengan surat kuasa yang sah pula;

- 2.4. Bahwa dengan adanya keberatan yang diajukan dalam kontra memori banding Pemohon Kasasi/Terbanding I/semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi yang mempertanyakan perubahan prinsipal kedudukan hukum pihak Penggugat dan tentang keabsahan surat kuasa yang tidak dijelaskan dan dipertimbangkan dalam putusan *Judex Facti* tingkat banding dan memori banding Termohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat digugurkan;
3. Tentang masa tenggang waktu pemberitahuan putusan dan pengajuan banding serta penyerahan memori banding yang diajukan oleh Turut Termohon Kasasi/Pembanding I/semula Turut Tergugat I dalam Konvensi/Tergugat II dalam Rekonvensi dan Termohon Kasasi/Pembanding II/semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi yang diterima Pengadilan Tingkat Banding dan dijadikan pertimbangan hukum sebagai dasar dalam memutus perkara ini;
  - 3.1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama memutus perkara *a quo* adalah pada tanggal 25 November 2014 dan Turut Termohon Kasasi/Pembanding I/semula Turut Tergugat I dalam Konvensi/Tergugat II dalam Rekonvensi menyatakan bandingnya pada tanggal 9 Desember 2014 (masih sesuai dalam tenggang waktu yang ditetapkan oleh undang-undang), sedangkan untuk Termohon Kasasi/Pembanding II/semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi mengajukan pernyataan bandingnya pada tanggal 15 Desember 2014;
  - 3.2. Bahwa dalam putusan *Judex Facti* Tingkat Banding setebal 41 (empat puluh satu) halaman tidak ada satu kalimatpun yang menjelaskan kapan Termohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi diberitahukan perihal putusan Pengadilan Negeri Jambi yang diputus tanggal 25 November 2014, tanpa kehadiran Penggugat/Termohon Kasasi tersebut, dengan demikian jika ditilik dari uraian putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama tersebut dihubungkan dari tanggal putusan dan Termohon Kasasi/Pembanding



II/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi mengajukan banding pada tanggal 15 Desember 2014, maka tenggang waktu kesempatan untuk menyatakan banding telah terlampaui;

- 3.3. Bahwa dengan demikian pernyataan banding yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Pembanding II/semula Penggugat telah lewat waktu 20 (dua puluh) hari yang seharusnya hanya boleh disampaikan selama dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dari ketentuan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dan ditentukan oleh undang-undang untuk itu, sehingga permohonan/pernyataan banding tersebut selayaknya harus ditolak dan tidak dapat diterima oleh *Judex Facti* Tingkat Banding;
- 3.4. Bahwa dalam kontra memori banding yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah jelas dan secara tegas menyatakan bahwa Termohon Kasasi/Pembanding II/semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi diberitahukan oleh Pengadilan Tingkat Pertama adalah pada tanggal 10 Desember 2014, sehingga terhitung tanggal 25 November 2014 putusan dibacakan, berarti Termohon Kasasi/semula Penggugat diberikan pemberitahuan putusan tersebut 15 (lima belas) hari kemudian setelah dibacakan putusan;
- 3.5. Bahwa tata cara pelaksanaan dari ketentuan hukum acara perdata telah dilanggar dan diabaikan oleh Pengadilan Negeri Jambi selaku Pengadilan Tingkat Pertama *a quo*, karena telah melawan ketentuan yang digariskan oleh Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 06 Tahun 2014 selaku Peradilan Tertinggi di Negeri ini dan Pengadilan Tinggi Jambi selaku Peradilan Tingkat Banding yang menetapkan selambat-lambatnya dalam tenggang waktu 2 (dua) hari setelah putusan dibacakan, para pihak yang tidak menghadiri sidang putusan wajib diberitahukan;
- 3.6. Bahwa akan tetapi Majelis Hakim *Judex Facti* selaku Tingkat Banding sebagai filter peradilan *Judex Facti* Tingkat Pertama secara mutlak telah menerima banding berikut dalil serta alasan-alasan yang dimuat dalam memori banding dari Pembanding II/semula Penggugat sekarang Termohon Kasasi (lihat putusan Tingkat Banding halaman 9 alinea pertama dan halaman 11 alinea terakhir serta halaman 38 tentang *point* mengadili). Dengan demikian pernyataan dan memori banding yang diterima *Judex Facti* Tingkat Banding tersebut telah



meluluhlantakan hukum acara sebagaimana yang ditetapkan dan dibenarkan oleh undang-undang;

3.7. Bahwa dengan telah lampainya masa tenggang waktu Termohon Kasasi/Pembanding II/semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi dalam menyampaikan pernyataan banding dan memori bandingnya, maka secara hukum segala dalil dan alasan hukum maupun permohonan untuk melakukan persidangan ulang Pemeriksaan Setempat (PS) terhadap objek perkara yang diajukannya kepada *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding dan telah dilaksanakan adalah menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum sekaligus batal demi hukum sejak awal (*void ab initio*);

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan alasan serta ketentuan hukum tersebut, telah sepatutnya *Judex Juris* Mahkamah Agung Yang Mulia Majelis Hakim dalam Tingkat Kasasi membatalkan putusan *Judex Facti* Peradilan Tingkat Banding yang tidak menerapkan hukum acara sebagaimana mestinya, seraya menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jambi selaku Peradilan Tingkat Pertama *a quo*;

4. Tentang kapasitas dan *legal standing* antara Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I dengan Termohon Kasasi/Penggugat;

4.1. Bahwa putusan *Judex Facti* Tingkat Banding Nomor 13/PDT/2015/PT JMB., *a quo* yang diurai pada halaman 1, jelas dinyatakan bahwa Maryati alias Ngui Sie Lang disebut dalam kapasitas Tingkat Banding adalah sebagai Pembanding I/Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I, sedangkan Tanoto Unang dalam kapasitas Tingkat Banding adalah sebagai Pembanding II/Terbanding/semula Penggugat (lihat putusan Tingkat Banding halaman 1);

4.2. Bahwa berdasarkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama Nomor 07/Pdt.G/2014/PN JBI., dengan tegas dan terang disebutkan yang bertindak selaku Penggugat *in casu* adalah Tanoto Unang (Termohon Kasasi), sedang Turut Termohon Kasasi *in casu* Maryati alias Ngui Sie Lang *a quo* adalah dalam kapasitasnya sebagai pihak Turut Tergugat I. Dengan demikian pihak yang dibebankan untuk membuktikan dalil gugatannya adalah pihak Termohon Kasasi/semula Penggugat, bukan Turut Termohon Kasasi/semula Turut Tergugat I (lihat putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama halaman 2 *juncto* putusan Tingkat Banding halaman 1 dan halaman 5);

4.3. Bahwa selanjutnya pada halaman 6, alinea pertama putusan Tingkat



Banding Majelis *Judex Facti* menegaskan: “bahwa Pembanding I/semula Turut Tergugat I sangat keberatan dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* yang telah memutuskan dengan mengabulkan gugatan rekonsvansi dengan amar pada pokoknya “Menyatakan sah tanah objek sengketa yang terletak di Jalan Soekarno-Hatta, RT 02/01, Kelurahan Paal 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 m<sup>2</sup> (enam ribu tiga ratus meter persegi) dengan batas-batas ..... adalah milik Penggugat Rekonsvansi”;

Untuk putusan tersebut Turut Tergugat I/Pembanding I/Turut Termohon Kasasi mengajukan banding dengan alasan keberatan terhadap putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang menetapkan objek sengketa adalah milik Penggugat Rekonsvansi *in casu* Pemohon Kasasi/semula Tergugat I, sedangkan dalam perkara ini Pembanding I/ Turut Termohon Kasasi dalam kapasitasnya semula adalah selaku Turut Tergugat I bukan sebagai pihak intervensi atau Pelawan dan atau tidak pula mengajukan gugatan rekonsvansi;

4.4. Bahwa, sementara dalil gugatan Termohon Kasasi/semula Penggugat menyatakan Termohon Kasasi adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah Hak Milik Nomor 557/Desa Thehok tanggal 1 Maret 1976 seluas 3.740 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Soekarno-Hatta Jambi, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Soekarno-Hatta;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Hak Milik Nomor 2992/Paal Merah atas nama Turut Tergugat I;
- Sebelah Barat berbatasan dengan M.559 atas nama Turut Tergugat I;
- Sebelah Timur berbatasan dengan M.560 dan M. 601 atas nama Suwarni;

4.5. Bahwa dalam jawaban Turut Termohon Kasasi/Pembanding I/Turut Tergugat I tertanggal 22 Juli 2014 (lihat putusan *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama halaman 29), hanya sekedar menyebutkan: “Mohon perhatian Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, bahwa Turut Tergugat I dengan ini menyatakan membenarkan dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* ..... dan seterusnya” dan Turut Termohon Kasasi/Pembanding I/Turut Tergugat I dalam jawaban pada



persidangan di Pengadilan Negeri Jambi pada pokoknya menguraikan tentang kronologis perkara yang dialaminya sendiri dan terhadap kepemilikannya sendiri yang sama sekali tidak nyambung dengan dalil gugatan Penggugat/Termohon Kasasi, seraya menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah sebagai pemilik dari tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 557/Desa Thehok dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2992/ Paal Merah yang membeli dari H. Rafan Amran pada tanggal 1 Mei 2001 (lihat halaman 30 putusan Tingkat Pertama);

Sehingga dengan demikian:

- Adalah sangat tidak relevan jika Turut Termohon Kasasi/Pembanding I/Turut Tergugat I dapat membuat *statement* dengan menyatakan membenarkan dengan tegas seluruh dalil gugatan Termohon Kasasi/semula Penggugat, karena Termohon Kasasi dalam dalil gugatannya adalah mengenai kepemilikan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 557/Desa Thehok yang membeli dari Ny. Mujiati berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 147/THS/KJS/1979, tanggal 7 April 1979, sehingga jawaban Turut Termohon Kasasi/Pembanding I/Turut Tergugat I sama sekali tidak mendukung dalil dan alasan gugatan Penggugat/Termohon Kasasi;
- Jika Turut Termohon Kasasi/Pembanding I/Turut Tergugat I keberatan atas putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jambi, seharusnya dan selayaknya Turut Termohon Kasasi/Pembanding I/Turut Tergugat I mengajukan gugatan tersendiri, jika ia merasa hak-haknya dirugikan, bukan mengajukan banding;
- Dalam perkara ini sangatlah kontras kelihatan antara Turut Termohon Kasasi/Pembanding I/semula Turut Tergugat I dengan Termohon Kasasi/semula Penggugat adalah merupakan satu kesatuan yang berkolaborasi dan bekerja sama satu sama lain dengan merekayasa agar adanya pengakuan tanah *a quo* adalah sah dan benar sebagai milik Termohon Kasasi/Penggugat melalui legalitas putusan pengadilan, dimana sebelumnya Turut Tergugat I/Turut Termohon Kasasi sudah pernah menggugat Pemohon Kasasi/semula Tergugat I dalam perkara perdata yang terdaftar pada Register Nomor 66/Pdt.G/2013/PN JBI., di Pengadilan Negeri Jambi, dimana Tanoto Unang/Termohon Kasasi/semula Penggugat bertindak selaku Turut Tergugat I dan sekarang dalam perkara ini (perkara *a quo*) dibuat pada posisi pihak sebaliknya, dimana Maryati alias Ngui Sie Lang/Termohon Kasasi II bertindak selaku Turut Tergugat I;



- Ternyata antara Termohon Kasasi/Penggugat dengan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I mempunyai hubungan keluarga, apakah dalam status suami istri, kakak beradik atau bersaudara, sehingga kolaborasi dan kolusi mereka tersebut bekerjasama dan sama-sama bekerja untuk menguasai hak milik orang lain melalui kongkalikong dengan oknum Turut Termohon Kasasi *in casu* oknum Kantor Pertanahan Kota Jambi yang selanjutnya mengharap pengesahan dan pengakuan hak dari pengadilan, padahal sudah diketahui jelas-jelas antara Sertifikat Hak Milik Nomor 557/Thehok milik Termohon Kasasi (Tanoto Unang) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 559/Thehok milik Turut Termohon Kasasi (Maryati alias Ngui Sie Lang) adalah wilayah hukum objek yang berbeda antara Sertifikat Hak Milik 557/Thehok dan Sertifikat Hak Milik 559/Thehok letak tanahnya di Kelurahan Thehok dahulu dan sekarang tetap pada wilayah Kotamadya Jambi, sedangkan objek sengketa letak tanahnya di Kelurahan Paal Merah dahulu sebelum tahun 1986 berlaku PP Nomor 06 Tahun 1986, saat itu Paal Merah adalah Kabupaten Batanghari, dan setelah berlaku PP Nomor 6 Tahun 1986 menjadi bagian Kotamadya Jambi dengan nama Kelurahan Paal Merah, dan pada saat Pemeriksaan Setempat (PS) dari keterangan para pejabat setempat, dan juga keterangan para saksi di persidangan menerangkan antara Kelurahan Paal Merah dengan Kelurahan Thehok cukup jauh karena di tengah-tengahnya dibatasi oleh Kelurahan Pasir Putih;

5. Tentang keberatan atas pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding;

Bahwa, adalah merupakan suatu keharusan bagi Hakim secara *ex officio* "karena jabatan" terhadap Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Banding untuk meneliti fakta-fakta dengan menguraikan fakta-fakta tersebut, sehingga ditemukan argumentasi yuridis yang jelas terhadap apa yang menjadi pertimbangan hukumnya tersebut. Akan tetapi sangat disesalkan bagi Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Banding yang tidak melakukan sebagaimana kewajibannya, dengan hanya mengikuti "kemauan dan permintaan" Termohon Kasasi/Penggugat dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I, tanpa melihat fakta lain yang sebenarnya terjadi dan kemudian membatalkan putusan dan pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama yang sudah tepat dan benar, seraya mengabulkan gugatan Termohon Kasasi/Penggugat;

Bahwa oleh karena itu Pemohon Kasasi/semula Tergugat I sangat keberatan dengan putusan Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Banding yang telah salah serta tidak cermat dalam menerapkan hukum dan sama sekali



tidak mempertimbangkan bukti-bukti dan fakta-fakta yang terungkap selama persidangan dan merupakan pembuktian hukum yang diajukan Pemohon Kasasi/semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dengan sempurna, namun semua itu telah diabaikan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding hanya dengan alasan acara persidangan pemeriksaan setempat yang telah tepat diterapkan dan dilaksanakan dalam perkara ini dengan sempurna oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama;

Keberatan terhadap pertimbangan hukum pada halaman 11 alinea terakhir dan halaman 12 alinea pertama;

Bahwa, pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding pada halaman 11 dan 12 tersebut, menyebutkan: "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 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 formil dapat diterima";

5.1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding yang menerima permohonan banding Termohon Kasasi/Penggugat, karena pertimbangan hukum dimaksud adalah merupakan pertimbangan hukum yang merugikan dan menyesatkan bagi Pemohon Kasasi/Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;

5.2. Bahwa keberatan Pemohon Kasasi tentang pertimbangan hukum Majelis Tingkat Banding yang menerima dan menelaah, kemudian mempertimbangkan memori banding dari Termohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat dan Turut Termohon Kasasi/Pembanding I/Turut Tergugat I untuk dijadikan dasar pertimbangan hukumnya dalam memutus perkara ini, sementara dalam perkara tingkat banding untuk membuat dan menyampaikan memori banding bukanlah merupakan suatu kewajiban. Namun apabila pihak-pihak berniat mengajukan memori banding, maka agar adanya kepastian hukum bagi pihak yang mengajukan banding dan pihak Terbanding guna membuat kontra memori banding, untuk menyampaikannya telah dibatasi oleh waktu selama 14 (empat belas) hari setelah pernyataan banding diajukan. Sehubungan dengan ketentuan dimaksud Pemohon Kasasi merasa keberatan dengan tata cara dan sikap tidak tegas *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding dengan alasan:



Terhadap memori banding Turut Termohon Kasasi/Pembanding I/Turut Tergugat I dalam Konvensi/Tergugat II dalam Rekonvensi:

- Perkara pada Tingkat Pertama diputus tanggal 25 November 2014, kemudian Turut Termohon Kasasi/Pembanding I/Turut Tergugat I menyatakan banding pada tanggal 9 Desember 2014, selanjutnya menyampaikan memori bandingnya yang diterima di Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 12 Januari 2015;
- Memori banding Pembanding I/Turut Termohon Kasasi disampaikan dalam tenggang waktu 34 (tiga puluh empat) hari setelah pernyataan banding disampaikan. Dengan demikian tenggang waktu dari ketentuan untuk menyerahkan memori banding tersebut telah melampaui masa waktu yang ditentukan oleh ketentuan dan peraturan yang ditetapkan untuk itu;
- Oleh karena memori banding bukan merupakan suatu kewajiban dan tenggang waktu menyerahkan telah melampaui batas yang ditetapkan, selayaknya dan seharusnya memori banding Pembanding I/Turut Termohon Kasasi sepatutnya ditolak dan dikesampingkan serta tidak perlu dipertimbangkan, akan tetapi *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding justru memaksakan diri untuk menerima dan malah dijadikan sebagai pertimbangan hukumnya dalam memutus perkara *a quo*. Ironisnya malah mengabulkan *petitum* Termohon Kasasi/Pembanding II, seraya membatalkan putusan peradilan *Judex Facti* Tingkat Pertama;

Terhadap memori banding Termohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi:

- Termohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi telah lampau waktu untuk menyatakan bandingnya, yakni pada tanggal 15 Desember 2014 (20 hari setelah putusan), selanjutnya menyampaikan memori banding yang diterima di Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 5 Januari 2015 dan menyampaikan surat tambahan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Jambi pada tanggal 16 Februari 2015;
- Memori banding Pembanding II/Termohon Kasasi disampaikan dalam tenggang waktu 21 (dua puluh satu) hari setelah pernyataan banding yang juga telah lampau waktu disampaikan. Dengan demikian tenggang waktu dari ketentuan untuk menyatakan banding dan menyerahkan memori banding tersebut juga telah melampaui masa waktu yang ditentukan oleh ketentuan dan peraturan yang ditetapkan untuk itu;



- Dengan demikian selayaknya dan sudah seharusnya pernyataan banding dan penyerahan memori banding Termohon Kasasi/Pembanding II/ semula Penggugat sepatutnya ditolak dan dikesampingkan, akan tetapi *Judex Facti* Tingkat Banding telah menunjukkan sikap tidak tegasnya, justru menerima dan malah dijadikan sebagai pertimbangan hukumnya dalam memutus perkara *a quo*;

Berkenaan dasar dan alasan keberatan Pemohon Kasasi/semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tersebut, atas nama hukum patut kiranya Majelis Hakim Mahkamah Yang Mulia *Judex Juris* membatalkan putusan peradilan *Judex Facti* Tingkat Banding, seraya menguatkan putusan *Judex Facti* Peradilan Tingkat Pertama *a quo*;

5.3. Bahwa, Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum perihal putusan sela (*tusschen vonnis*), dimana *Judex Facti* Tingkat Banding yang memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Jambi dalam rangka mengabdikan dan memenuhi permintaan guna melakukan sidang lapangan ulang Pemeriksaan Setempat (PS) atas permohonan yang diurai dalam memori banding Pembanding I/Turut Termohon Kasasi/semula Turut Tergugat I dalam Konvensi/Tergugat II dalam Rekonvensi dan Pembanding II/Termohon Kasasi/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi dan telah dilaksanakan *Judex Facti* Peradilan Tingkat Pertama pada tanggal 20 Maret 2015;

5.4. Bahwa, dalam putusan *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding yang diurai pada halaman 7 (alinea kedua) menyatakan, bahwa keberatan Turut Termohon Kasasi/Pembanding I semula Turut Tergugat I adalah tentang Pemeriksaan Setempat (PS) tersebut, yang dimohonkan oleh Termohon Kasasi/Pembanding II semula Penggugat pada saat memeriksa perkara *a quo* pada Peradilan Tingkat Pertama sehubungan Turut Termohon Kasasi/Pembanding I/Turut Tergugat I telah membantah kebenaran tentang letak, luas dan batas-batas objek tanah yang disengketakan. Pada saat persidangan pemeriksaan setempat tersebut ada kejanggalan, yaitu oleh Pembanding II/Termohon Kasasi semula Penggugat meminta agar pemeriksaan setempat dilakukan setelah pemeriksaan saksi, akan tetapi tidak diijinkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi, sehingga Pembanding II/Termohon Kasasi semula Penggugat tidak membayarkan biaya untuk pemeriksaan setempat tersebut yang seharusnya dibebankan kepada pihak yang meminta yaitu Pembanding II semula Penggugat sebagaimana dimaksud



dari ketentuan Pasal 180 Rbg;

Bahwa, di dalam ketentuan Pasal 180 Rbg/153 HIR telah dengan tegas dinyatakan:

- Tidak ada satupun ketentuan kalimat yang mewajibkan/mengharuskan kepada yang meminta pemeriksaan setempat tersebut untuk membayar biaya guna kepentingan pemeriksaan dimaksud;
- Tidak juga ada satu ketentuanpun yang mengharuskan dan menyebutkan bahwa pemeriksaan setempat hanya dapat dilakukan setelah pemeriksaan saksi selesai;

Dengan demikian, tidaklah berdasarkan hukum jika sidang pemeriksaan setempat dinyatakan tidak sah, dan ada kejanggalan dalam proses selama pemeriksaan persidangan pada *Judex Facti* Peradilan Tingkat Pertama, terutama dan teristimewa terhadap persidangan pemeriksaan setempat sebagaimana pendapat *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding yang menerapkan pengertian dan penafsiran terhadap Pasal 180 Rbg yang keliru. Sehingga yang mulia *Judex Juris* Majelis Mahkamah patut dan beralasan kiranya menguatkan putusan *Judex Facti* Peradilan Tingkat Pertama *a quo*;

Apalagi, atas permohonan Termohon Kasasi/Penggugat yang mengajukan untuk persidangan pemeriksaan setempat guna melihat dan memeriksa objek sengketa pada tanggal 26 September 2014 yang sudah ditetapkan/dijadwalkan dan disepakati bersama para pihak dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama 1 (satu) minggu sebelumnya, dan karenanya semua pihak telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum (termasuk pejabat setempat). Sedangkan terhadap Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I dan Termohon Kasasi/Penggugat hadir dalam persidangan pada saat menetapkan hari dan tanggal persidangan pemeriksaan setempat, dimana kuasa dari Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I hadir pula dalam acara pemeriksaan setempat itu, akan tetapi Termohon Kasasi/Penggugat prinsipal maupun para kuasanya masing-masing tidak ada yang menghadiri persidangan pemeriksaan setempat selaku Pemohon;

- Dengan demikian, kesalahan yang disengaja oleh Penggugat/Pembanding-II/Termohon Kasasi tidaklah patut dan beralasan hukum bagi *Judex Facti* untuk memerintahkan pemeriksaan ulang objek perkara dimaksud;
- Lagi pula, persidangan pemeriksaan setempat yang tidak dihadiri



oleh Termohon Kasasi semula Penggugat prinsipal dan/atau kuasa hukumnya secara hukum Termohon Kasasi/Penggugat dianggap tidak menggunakan haknya dan mengabaikan serta menganggap sepele proses hukum persidangan;

6. Tentang keberatan Pemohon Kasasi terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding dalam pemeriksaan pokok perkara:

Bahwa atas segala sesuatu yang telah Pemohon Kasasi kemukakan tersebut di atas adalah merupakan satu kesatuan yang utuh secara *mutatis mutandis* untuk mengajukan keberatan atas pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding dalam pokok perkara tersebut, yakni sebagai berikut:

Keberatan terhadap pertimbangan hukum yang diurai pada halaman 24 alinea kedua:

Bahwa "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.1/T.V-2, serta Bukti T.1/T.V-3 yaitu terjemahan surat jual beli tanah (Bukti T.1/T.V-1 atau T.1/T.V-2) ke dalam bahasa Indonesia adalah berdasarkan fotocopy dari Surat Tanda Beli Tulisan Arab Melayu tanggal 20 Mei 1962 yang tidak disertai dengan aslinya";

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Banding tersebut telah salah dan keliru, dan pengaburkan alat bukti yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi berupa Bukti T.1/T.V-1 hingga Bukti T.1/T.V-3, padahal bukti-bukti tersebut di hadapan Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama sudah diperiksa dan diteliti cocok dan sesuai dengan aslinya, dengan pertimbangan yang tidak tepat dan keliru ini merugikan Pemohon Kasasi sebagai alat bukti terutama Bukti T.1/T.V-1 sebagai bukti alas hak kepemilikan tanah *a quo*;

Keberatan terhadap pertimbangan hukum yang diurai pada halaman 21 alinea terakhir dan halaman 22:

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding pada halaman 21 dan 22 tersebut, menyatakan: "Menimbang, bahwa dengan pertimbangan di atas Hakim Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa pemilik sebidang tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik 557/Desa Thehok, tanggal 1 Maret 1976 adalah Tanoto Unang atau Tan Oan Hong yang dalam perkara ini bertindak selaku Penggugat";

6.1. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Peradilan Tingkat Banding sesuai bukti-bukti yang diajukan Termohon Kasasi I/Pembanding II/



Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi tidaklah salah jika objeknya tidak diakui berada di atas tanah milik Pemohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat I. Namun yang menjadi permasalahan adalah objek tanah sebagai milik Termohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi tersebut bukan berada di atas tanah milik Pemohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, akan tetapi telah diakui berada di atas tanah milik Pemohon Kasasi;

Dengan demikian gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi/Termohon Kasasi adalah merupakan gugatan yang keliru dan salah alamat. Hal tersebut sudah cukup dikuatkan oleh bukti-bukti dan saksi yang menyatakan bahwa tanah milik Penggugat/Termohon Kasasi berada di dalam wilayah hukum Kelurahan Thehok, sementara objek sengketa adalah berada dalam wilayah hukum Kelurahan Paalmerah;

- 6.2. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding terkesan memaksakan kehendak dengan menyatakan bahwa objek perkara telah terbukti adalah hak milik Termohon Kasasi/Penggugat, tanpa menilai dan mempertimbangkan fakta-fakta hukum di lapangan, meskipun dasar hak yang dimilikinya adalah sertifikat hak milik, dengan mengabaikan fakta hukum yang telah terbukti, bahwa objek tanah milik Termohon Kasasi/Penggugat bukan berada di atas tanah milik Pemohon Kasasi/Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi yang lokasinya di Kelurahan Paal Merah, sementara miliknya (Termohon Kasasi/Penggugat) di Kelurahan Thehok sesuai dengan Sertifikat Hak Milik 557/Thehok dimana proses jual belinya antara Penggugat dengan Mujiati dengan Akta Jual Beli Nomor 147/THS/KJS/1979 tanggal 7 April 1979 melalui PPAT Camat Jambi Selatan Kotamadya Jambi, seperti diketahui berdasarkan fakta, bukti dan keterangan para saksi di persidangan menyatakan objek sengketa di Paal Merah dahulunya sebelum tahun 1986 adalah Kabupaten Batanghari, sedangkan Sertifikat Hak Milik 557/Thehok terbit tahun 1976 dan terjadi proses jual beli antara Penggugat dengan Mujiati tanggal 7 April 1979 di Kotamadya Jambi melalui PPAT Camat Jambi Selatan Kotamadya Jambi, fakta hukum tersebut terang dan nyata perbedaan wilayah hukum, dimana letak dan kedudukan objek sengketa di Paal Merah adalah Kelurahan Paalmerah, sedangkan sertifikat yang dimiliki oleh Termohon Kasasi/Penggugat



adalah di Kelurahan Thehok yang jaraknya cukup jauh antara Kelurahan Paal Merah dengan Kelurahan Thehok karena dibatasi/di tengahnya adalah Kelurahan Pasir Putih;

6.3. Bahwa perbedaan lokasi objek tanah antara milik Penggugat/Termohon Kasasi yang berada di Kelurahan Thehok dengan tanah milik Pemohon Kasasi/Tergugat I dalam Konvensi yang berada di Kelurahan Paal Merah, perbedaan lokasi tersebut telah dikuatkan dan dibuktikan dengan kesaksian dan keterangan yang disampaikan dalam pemeriksaan sidang lapangan (pemeriksaan setempat) terhadap objek sengketa dan yang menyatakan bahwa objek tanah milik Penggugat/Termohon Kasasi berada dalam wilayah hukum Kelurahan Thehok, adalah:

- Sdr. Sukanto selaku Kepala Kelurahan Paal Merah yang menyatakan objek sengketa masuk dalam wilayah Kelurahan Paal Merah dan bukan Kelurahan Thehok;
- Camat Kepala Wilayah Kecamatan Jambi Selatan yang diwakili oleh sdr. Yusmaniar juga menerangkan objek tanah sengketa berada di Kelurahan Paal Merah;
- Kepala Kelurahan Thehok sdr. Hazmi AZ Mi, juga menyatakan tanah objek sengketa berada di Kelurahan Paal Merah dan bukan di Kelurahan Thehok;
- Kepala Kelurahan Pasir Putih sdr. Mustarim, menyatakan antara Kelurahan Thehok dengan Kelurahan Paal Merah dibatasi (di tengah-tengah) oleh Kelurahan Pasir Putih;
- Sdr. Isnadi selaku Ketua RT 02 Paal Merah, menyatakan tanah objek sengketa termasuk dalam RT 02, Kelurahan Paal Merah, antara Kelurahan Paal Merah dibatasi oleh sungai kecil Kelurahan Pasir Putih dan Kelurahan Thehok;
- Ketua RT 10, Kelurahan Thehok sdr. Jurnalis, menegaskan bahwa tanah objek sengketa berada di Kelurahan Paal Merah dan bukan di Kelurahan Thehok;

6.4. Bahwa hal dan pembuktian tersebut di atas telah senada dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Peradilan Tingkat Pertama yang telah memberi pertimbangan dengan alasan dan bukti serta saksi-saksi yang cukup untuk itu (*onvoldoende gemotiveerd*), sehingga kebenaran objek sengketa yang *nota bene* milik Pemohon Kasasi berada dalam Kelurahan Paal Merah dapat diyakini. Oleh karenanya Majelis Mahkamah *Judex Juris* patut menguatkan amar putusan *Judex*



*Facti* Peradilan Tingkat Pertama dan membatalkan amar putusan  
*Judex Facti* Peradilan Tingkat Banding;

Keberatan terhadap pertimbangan hukum yang diurai pada halaman 23  
alinea ke-dua sampai halaman 30 alinea ke-tiga;

6.5. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding pada  
halaman 23 yang dipaparkan mulai alinea kedua hingga halaman 30  
alinea ketiga tersebut, adalah perihal penjelasan tanah milik Termohon  
Kasasi/Pembanding II/semula Penggugat yang dimilikinya  
berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 557/Thehok tanggal 1 Maret  
1976 adalah merupakan uraian cerita dan historis kepemilikan yang  
sudah terang dan nyata objeknya bukan di atas tanah hak milik  
Pemohon Kasasi, sehingga tidak relevan dipertimbangkan oleh Majelis  
*Judex Facti* Tingkat Banding *a quo*;

Keberatan terhadap pertimbangan hukum yang diurai pada halaman 30  
alinea terakhir sampai halaman 33 alinea pertama;

Bahwa pertimbangan hukum pada halaman 30 alinea pertama  
menyebutkan: "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 Nomor 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), pembuktian 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 iktikad baik secara terbuka oleh  
yang bersangkutan ..... dan seterusnya";

6.6. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah dalam menerapkan  
hukum perihal Pasal 24 ayat (2) huruf (a) dan huruf (b) PP Nomor 24  
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak menilai fakta, tidak menilai  
keterangan para saksi dan tidak pula menilai perbuatan Turut Tergugat  
II/Turut Termohon Kasasi *in casu* BPN Kota Jambi dengan alasan:

- a. Pemohon Kasasi telah puluhan tahun menguasai fisik tanah  
terperkara secara terus menerus dan berturut-turut sejak  
dimilikinya tanpa pernah mendapat gangguan dari pihak manapun;
- b. Pemohon Kasasi memiliki tanah *a quo* sejak tahun 1962,  
sedangkan Termohon Kasasi/semula Penggugat yang memiliki



sertifikat tanah bukan di atas tanah milik Pemohon Kasasi tersebut baru pada tahun 1976 dan sama sekali tidak pernah menguasai, menduduki tanah objek sengketa milik Pemohon Kasasi dimaksud, kemudian ujug-ujug diakui sebagai miliknya;

- c. Tidak ada pelanggaran maupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan siapapun dan pihak manapun dengan terbitnya sporadik yang dibuat oleh alm. Nurbaya *in casu* ibu Pemohon Kasasi, karena sporadik tersebut dibuat terhadap dan atas tanah miliknya sendiri yang memang semua pejabat setempat sangat mengetahui benar, kalau tanah *a quo* adalah milik Pemohon Kasasi selaku ahli waris Nurbaya;
- d. Berdasarkan fakta tersebut seandainya pun benar *quad noon* sertifikat tanah Termohon Kasasi/semula Penggugat berada di atas tanah milik Pemohon Kasasi, maka ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut sebaliknya berlaku dan diterapkan atas dirinya. Namun lebih tegasnya dalam hal ini Termohon Kasasi/Penggugat “diduga” telah merekayasa dan berkolusi (ketika itu) yang diiringi pemberian tertentu dengan oknum Pegawai Kantor Pertanahan Kota Jambi (dahulu Agraria) *in casu* Turut Tergugat II dalam Konvensi/Turut Tergugat dalam Rekonvensi/Turut Terbanding I/Turut Termohon Kasasi, sehingga terbitlah sertifikat Termohon Kasasi/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi yang kemudian diakui di atas tanah milik Pemohon Kasasi. Sebagaimana kita ketahui dan sudah menjadi rahasia umum, betapa banyaknya sertifikat yang tumpang tindih pada satu bidang tanah sampai saat ini akibat kelakuan oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab, apalagi pada masa-masa itu;
- e. Sedangkan terhadap putusan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) yang dikutip oleh Majelis *Judex Facti* Tingkat Banding dari keterangan saksi (sebelum memberikan kesaksian telah mendapat ancaman dan tekanan dari orang-orang suruhan Termohon Kasasi/Penggugat) yang diurai dalam Putusan Nomor 01/G/2010/PTUN-JBI, tanggal 31 Agustus 2011 tersebut menyatakan, “Kalau ibu Nurbaya tidak pernah menguasai tanah *a quo* adalah sangat tidak relevan untuk dijadikan pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding dengan menyatakan ibu Pemohon Kasasi (Nurbaya) dapatlah dikwalifikasi sebagai



perbuatan melawan hukum”;

Dengan demikian pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah dan keliru dalam memeriksa dan mengadili perkara ini, sehingga *Judex Juris* Majelis Mahkamah diharapkan berkenan untuk menguatkan amar putusan Pengadilan Tingkat Pertama dengan membatalkan amar putusan Tingkat Banding *a quo*;

7. Bahwa perkara ini dalam objek yang sama sudah pernah digugat oleh Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I *in casu* Maryati alias Ngui Sie Lang di Pengadilan Negeri Jambi pada tahun 2013 dan Pemohon Kasasi selaku Tergugat diputus pada tanggal 12 Juni 2004 dengan Putusan Nomor 66/Pdt.G/2013/PN JBI., dimana Termohon Kasasi/Penggugat (Tanoto Unang) dalam perkara tersebut sebagai Turut Tergugat I dan sekarang Termohon Kasasi/Penggugat dalam perkara ini berperan sebagai Penggugat, sedangkan Turut Termohon Kasasi (Maryati alias Ngui Sie Lang) sebagai Turut Tergugat I;
8. Bahwa amar putusan terhadap gugatan Maryati alias Ngui Sie Lang dalam perkara tersebut telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), selanjutnya Maryati mengajukan banding Ke Pengadilan Tinggi Jambi dengan Putusan Nomor 46/PDT/2014/PT JMB., tanggal 14 Oktober 2014, menguatkan putusan Tingkat Pertama dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
9. Bahwa selain dan selebihnya oleh karena keseluruhan pokok perkara telah dengan sempurna dipertimbangkan berdasarkan bukti-bukti dan 11 (sebelas) orang saksi ditambah dengan keyakinan Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat pertama, maka selain dalil dan alasan keberatan yang telah dikemukakan tersebut di atas, Pemohon Kasasi/semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi berkeyakinan bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama pada pertimbangan dengan amar putusan yang adil berdasarkan hati nurani dan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;
10. Bahwa oleh karena itu Pemohon Kasasi tidak perlu lagi membahas dan mengulas pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* Peradilan Tingkat Banding dimaksud;
11. Bahwa berdasarkan seluruh dalil-dalil dan alasan yang telah Pemohon Kasasi kemukakan tersebut di atas, kiranya Majelis Hakim Mahkamah Yang Mulia *Judex Juris* dapat menelaah dan mempelajarinya dengan cermat dan teliti serta saksama, sekaligus menjadikannya sebagai bahan pertimbangan tentang putusan *Judex Facti* Tingkat Banding yang sarat dengan kekeliruan dan kekhilafan yang nyata dan pertimbangan secara sepihak lebih mengutamakan



dalil-dalil pihak Termohon Kasasi/Penggugat sebagai pertimbangan hukumnya dan tidak mempertimbangkan dalil-dalil bantahan dan keberatan Pemohon Kasasi/Tergugat I dan fakta-fakta hukum lainnya, untuk itu Majelis Hakim Mahkamah Yang Mulia agar dapat mengambil suatu putusan yang baik dan berkeadilan terhadap Pemohon Kasasi/Tergugat I yang berhak terhadap tanah miliknya sendiri;

12. Bahwa oleh karena itu dengan segala kerendahan hati Pemohon Kasasi memohon kepada Yang Mulia *Judex Juris* kiranya patut demi hukum dan keadilan atas dasar irah-irah putusan Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah dapat menguatkan amar putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama, agar kesalahan yang sama tidak terulang kembali dalam memutus perkara ini;
13. Bahwa kemungkinan terjadi penyalahgunaan kewenangan atau penyimpangan etika dari Majelis Hakim Tingkat Banding dapat saja terjadi. Dengan demikian Majelis Hakim Mahkamah Yang Mulia selaku *Judex Juris a quo* adalah memiliki kewenangan mutlak dan patut bersikap *responsive* sekaligus merupakan keharusan untuk mengulang, melihat dan memeriksa kembali secara keseluruhan terhadap fakta selama proses persidangan dan pokok perkara maupun penerapan hukumnya, guna menguji sekaligus mengkaji kebenaran putusan Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding tersebut sesuai permohonan Pemohon Kasasi/Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dengan amar membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 13/PDT/2015/PT JMB., tanggal 13 Mei 2015 dengan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 07/Pdt.G/2014/PN JBI., tanggal 25 November 2014;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Pemohon Kasasi menolak dan sangat keberatan atas semua pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam putusannya (perkara *a quo*) karena sangat bertentangan dengan fakta-fakta hukum antara lain:

- a. Putusan perkara *a quo* halaman 21 dan 22, berbunyi sebagai berikut:  
Halaman 21 alinea kedua berbunyi: "Menimbang bahwa terhadap jual beli tersebut di atas, Tergugat I dan Tergugat V dalam jawabannya pada bagian dalam pokok perkara telah mengakui secara tegas bahwa dalil Penggugat poin 2 sampai dengan 5, Tergugat ikut membenarkan dan tidak membantah proses terjadinya jual beli tersebut ..... dan seterusnya";



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan pada halaman 22 alinea pertama berbunyi: "Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat V dalam jawabannya dalam pokok perkara butir ke-4, menerangkan bahwa dalil Penggugat poin 2 sampai dengan 5 Tergugat ikut membenarkan dan tidak membantah proses terjadinya jual beli tersebut ..... dan seterusnya";

Bahwa kutipan tersebut sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding adalah pertimbangan yang salah dan keliru serta tidak memahami maksud dalil dari Tergugat I dan Tergugat V dalam jawaban tersebut, dan Majelis Tingkat Banding tidak memahami secara keseluruhan dan hanya mengutip sepotong-potong dari semua dalil yang dijelaskan oleh Tergugat I dan Tergugat V dalam jawaban pada saat sidang pertama, bahwa berarti membenarkan dan mengakui bukan terhadap objek tanahnya, tetapi proses jual belinya pada tahun 1979 benar terjadi di wilayah Thehok Kotamadya Jambi melalui PPAT Camat Jambi Selatan Kotamadya Jambi, karena objek tanahnya jelas, terang dan pasti letaknya di Kelurahan Thehok Kotamadya Jambi, dan sesuai dengan keterangan saksi Dedy Arminto dan saksi Subandrio bahwa tanah ibunya ibu Ratna Esih mempunyai Sertifikat Nomor 79/Thehok sebelah dengan Sertifikat 557/Thehok yang sama-sama pecahan dari induk Sertifikat Nomor 44/Thehok yang kini lokasinya adalah Hotel Ratu Resident dekat persimpangan tiga RT 10, Kelurahan Thehok, sedangkan tanah objek perkara berlokasi di Kelurahan Paalmerah dahulu adalah Kabupaten Batanghari dan belum bagian dari Kotamadya Jambi dan setelah pada tahun 1986 (berlaku PP Nomor 6 Tahun 1986) baru masuk bagian dalam Wilayah Kotamadya Jambi, Kelurahan Paalmerah, sedangkan diketahui Sertifikat Hak Milik 557/Thehok tahun 1976 (Bukti P-1) dalam proses jual belinya antara Mujiati ke Tanoto Unang pada tahun 1979 adalah Wilayah Thehok Kotamadya Jambi;

Jadi dengan demikian apapun alasan yang menjadi pertimbangan dari Majelis Hakim Tingkat Banding jelas salah dan keliru dan cenderung mengabaikan fakta dan kebenaran yang ada, dan bilamana pertimbangan tersebut mengacu kepada jawaban BPN Kotamadya Jambi (Turut Tergugat II/sekarang Turut Termohon Kasasi) adalah tidak benar, karena telah melakukan kebohongan dan rekayasa oleh ulah oknum BPN Kota Jambi, karena telah menyalahi ketentuan yang ada sebagaimana keterangan dari saksi Firmansyah (pensiunan BPN), menerangkan bahwa sertifikat dalam satu wilayah Kotamadya Jambi tidak bisa diganti blanko (sertifikat) baru yakni Kelurahan Thehok dirubah menjadi Kelurahan Paalmerah, karena

Halaman 44 dari 47 hal. Put. Nomor 2989 K/Pdt/2015



masih sama-sama dalam wilayah kota, kecuali bila terjadi mutasi dahulu Kabupaten Batanghari menjadi wilayah Kota Jambi, maka bisa dilakukan mutasi sertifikat dari sertifikat keluaran BPN Batanghari dimutasi menjadi sertifikat keluaran BPN Kota Jambi, dan faktanya bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) 557/Thehok (Bukti P-1) tetap bersertifikat Kelurahan Thehok;

- b. Bahwa telah terjadi perbedaan pendapat (*dissenting opinion*) salah satu Hakim anggota berbeda pendapat dengan Ketua Majelis Hakim Tingkat Banding, dan Hakim anggota tersebut sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Jambi sebagaimana dalam pertimbangan Hakim anggota tersebut dalam putusan Tingkat Banding (perkara *a quo*) pada halaman 35 sampai dengan 37, sehingga demikian dengan jelas fakta hukum yang terjadi bahwa gugatan Penggugat (Tanoto Unang) adalah salah alamat (*error objek*), karena sertifikat yang dimiliki (Bukti P-1) bersertifikat di Kelurahan Thehok, sedangkan objek sengketa berlokasi di Kelurahan Paalmerah, maka sepatutnya gugatan Tanoto Unang harus ditolak, atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;
- c. Bahwa memperhatikan dan mencermati kontra memori Termohon Kasasi, tertanggal 13 Juli 2015 poin 2 halaman 3 alinea ketiga yang diterima oleh Pemohon Kasasi/semula Tergugat pada tanggal 27 Juni 2015, bahwa Termohon Kasasi/semula Pembanding II saat mendaftarkan surat kuasa khusus di Pengadilan Negeri Jambi melampirkan Surat Keterangan Nomor 12/XII/Ket-Not/2014, tanggal 12 Desember 2014 oleh Notaris Syahrit Tanzil, S.H., Notaris Kota Jambi, sedangkan kuasa hukum menerima surat kuasa dari Susiwati, Cs tertanggal 1 Desember 2015, artinya surat kuasa lebih dahulu dibuat dan diterima pada tanggal 1 Desember 2015, padahal Susiwati, cs belum mendapatkan legalitas secara sah selaku ahli waris, sehingga surat kuasa tersebut tidak sah;  
Bahwa Surat Keterangan Nomor 12/XII/Ket-Not/2014 yang dikeluarkan pada tanggal 12 Desember 2015 belum mempunyai kekuatan hukum dan bukan surat keterangan waris dan juga surat dalam lampiran Kontra Memori Kasasi tertanggal 13 Juli 2015 berupa Surat Keterangan Nomor 48/VII/KET-NOT/2015, yang baru dikeluarkan pada tanggal 11 Juli 2015, artinya kedudukan Susiwati, cs belum mempunyai *legal standing* selaku ahli waris pada saat pengajuan banding dan dinyatakan tidak sah dan penyerahan kepada kuasa hukumpun menjadi tidak sah pula, terbukti dan beralasan pula bahwa di dalam putusan Pengadilan Tinggi Jambi perkara *a quo* tetap mencantumkan selaku Pembanding II adalah tetap Tanoto Unang, maka



menjadi tidak sinkron antara pihak pengajuan banding dengan putusan perkara *a quo*, siapa selaku pihak Pembanding, Susiwati, cs ataukah Tanoto Unang? sebab keduanya sama-sama tidak mempunyai *legal standing*, dimana Susiwati, cs selaku ahli waris tidak sah karena belum ada keterangan sebagai ahli waris yang resmi dan sah saat pengajuan banding, sedangkan Tanoto Unang semula selaku Penggugat telah meninggal dunia pada tanggal 31 Oktober 2014, sehingga lepas dan gugur haknya untuk menyatakan banding, namun dalam putusan perkara *a quo* tetap selaku pihak Pembanding II Tanoto Unang (lihat halaman 1 dalam putusan), maka dengan demikian putusan perkara *a quo* cacat hukum dan batal demi hukum;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan tambahan memori kasasi serta tanggapan memori kasasi dan tambahan tanggapan memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jambi yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jambi tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Penggugat adalah pemilik tanah sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 557 Desa Thehok, yang diperoleh melalui Ny. Mujiati dengan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga akta jual beli tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Bahwa Sporadik tidak dapat mengalahkan sertifikat hak milik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula 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 USMAN bin MUHAMAD, 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;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI:

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 19 April 2016 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi ...	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 47 dari 47 hal. Put. Nomor 2989 K/Pdt/2015

### 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)