



PUTUSAN

Nomor 749 K/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **MASNGUT**, bertempat tinggal di Jalan Sekubu Nomor 58 Sumber Sari, RT 01, RW 02, Desa/Kelurahan Tebing Tinggi, Kecamatan Tebo Tengah, Kabupaten Tebo, Provinsi Jambi;
2. **LUKMAN HAKIM**, bertempat tinggal di Sumber Anom, RT 03, Kelurahan Bedaro Rampak, Kecamatan Tebo Tengah, Kabupaten Tebo, Kabupaten Tebo, Provinsi Jambi;
3. **ZAINAL ABIDIN**, bertempat tinggal di Karya Bakti, RT 01, RW 04, Kelurahan Tebing Tinggi, Kecamatan Tebo Tengah, Kabupaten Tebo, Provinsi Jambi, ketiganya dalam hal ini memberi kuasa kepada Efdizam, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Lrg. Bahagia, RT 08, RW 03, Kelurahan Bungo Barat, Kecamatan Pasar Muara Bunga, Kabupaten Bungo, Provinsi Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 September 2022;

Para Pemohon Kasasi;

Lawan

KHAIRUDDIN D, bertempat tinggal di Jalan RB Siagian, RT 11 Kelurahan Pasir Putih, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, Provinsi Jambi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dedi Putra Rangkuti, S.H., Advokat berkantor di BTN Villa Ryan Permata Jaya Blok F, RT 019, RW 001, Kelurahan Manggis, Kecamatan Bathin III, Kabupaten Bungo, Provinsi Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 September 2021;

Termohon Kasasi;

D a n:

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2023



1. **Ahli Waris Almarhum Amir Dan Almarhumah Nisar GADIS**, bertempat tinggal di Purwodadi Pal 1, RT 03, RW 01, Kelurahan Tebing Tinggi, Kecamatan Tebo Tengah, Kabupaten Tebo, Provinsi Jambi;
2. **PEMERINTAH RI cq KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI cq KANTOR WILAYAH PERTANAHAN PROVINSI JAMBI cq KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TEBO**, berkedudukan di Komplek Perkantoran Tebo Km. 12, Kabupaten Tebo, Desa Sungai Alai, Kecamatan Tebo Tengah, Kabupaten Tebo, Jambi;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan satu bidang tanah seluas ± 6 ha (60.000 m²) dengan sisa tanah seluas ± 24.290 m² ($\pm 2,4$ Ha) terletak di RT 01, RW 04, Karya Bakti, Kelurahan Tebing Tinggi, Kecamatan Tebo Tengah, Kabupaten Tebo, Provinsi Jambi adalah hak milik penggugat yang sah dibeli oleh ayah Penggugat (Mohd. Dachlan) dari Djamiah, Djamaris, Rutias, Dan Asmawati sebagai penjual tanggal 3 Juni 1973, dengan harga Rp 65.000,00;
3. Menyatakan tidak sahnyanya dan batal demi hukum peralihan atas tanah seluas ± 3.600 m² yang sah milik Penggugat yang di serobot oleh Tergugat 1 kemudian tanah tersebut dijual kepada, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4;

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2023



4. Menyatakan bahwa Para Tergugat yaitu Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4, yang menguasai tanah seluas \pm 3.600 m² yang telah dijelaskan di *fundamentum petendi/posita* di poin 4 dan 5 atas penguasaan tanah milik Penggugat yang diserobot oleh Tergugat 1, kemudian tanah tersebut dijual kepada Tergugat 2, Tergugat 3, dan Tergugat 4 adalah perbuatan melawan hukum (PMH);
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan Tergugat 5 (Pemerintah RI *cq* Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI *cq* Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Jambi *cq* Kantor Pertanahan Kabupaten Tebo) kepada Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4 adalah cacat hukum dan tidak berkuat hukum mengikat;
6. Menghukum Para Tergugat yaitu Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 untuk menyerahkan tanah yang disengketakan pada saat ini secara sukarela atau baik-baik kepada Penggugat tanpa unsur kekerasan atau melawan hukum yang berlaku di Indonesia.
7. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5 (Pemerintah RI *cq* Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI *cq* Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Jambi *cq* Kantor Pertanahan Kabupaten Tebo) untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Jika Yang Mulia Para Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I:

1. Gugatan Penggugat kurang pihak (*pluris litis consortium*);
2. Gugatan *error in person*;

Eksepsi Tergugat II, III, IV:

1. Eksepsi tidak berwenang mengadili (*exceptie van onbeveogheid*);
2. Eksepsi gugatan Penggugat daluarsa (*exceptie temporis*);
3. Eksepsi gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tebo telah memberikan Putusan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Mrt., tanggal 16 Juni 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan satu bidang tanah seluas ± 6 Ha (60.000 m^2) dengan sisa tanah seluas $\pm 24.290 \text{ m}^2$ ($\pm 2,4$ Ha) terletak di RT 01, RW 04, Karya Bakti, Kelurahan Tebing Tinggi, Kecamatan Tebo Tengah, Kabupaten Tebo, Provinsi Jambi, adalah hak milik Penggugat yang sah dibeli oleh ayah Penggugat (Mohd. Dachlan) dari Djamiah, Djamaris, Rutias, Dan Asmawati sebagai penjual tertanggal 3 Juni 1973, dengan harga Rp65.000,00;
3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum peralihan atas tanah seluas $\pm 3.600 \text{ m}^2$ yang sah milik Penggugat yang oleh Tergugat I kemudian tanah tersebut dijual kepada Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV;
4. Menyatakan Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, yang menguasai tanah seluas $\pm 3.600 \text{ m}^2$ yang oleh Tergugat I kemudian tanah tersebut dijual kepada Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum (PMH);
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan Tergugat V pada Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV adalah cacat hukum dan tidak berkuat hukum mengikat;
6. Menghukum Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk menyerahkan objek sengketa secara sukarela atau baik-baik kepada Penggugat tanpa unsur kekerasan atau melawan hukum yang berlaku di Indonesia;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.034.000 (tiga juta tiga puluh empat ribu rupiah);

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2023

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

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II, III, IV putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jambi dengan Putusan Nomor 90/PDT/2022/PT JMB., tanggal 22 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II, III, IV/Pembanding I, II, III pada tanggal 6 September 2022 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II, III, IV/Pembanding I, II, III dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 September 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 September 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 36/Pdt.G/2021/PN.Mrt yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tebo, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal tanggal 29 September 2022;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat II, III, IV IV/Pembanding I, II, III tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 6 Oktober 2022;
2. Tergugat I, V pada tanggal 5 Oktober 2022;

kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban/kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebo pada tanggal 20 Oktober 2022;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat II, III, IV/Pembanding I, II, III yang diterima tanggal 29 September 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menyatakan menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding/dahulu Para Tergugat;

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 90/PDT/2022/ PT.JMB, tanggal 15 Agustus 2022 *juncto* Pengadilan Negeri Tebo Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Mrt., tanggal 16 Juni 2022;

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding/dahulu Para Tergugat;
2. Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 90/PDT/2022/ PT.JMB, tanggal 15 Agustus 2022 *juncto* Pengadilan Negeri Tebo Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Mrt., tanggal 16 Juni 2022 tidak cukup (*onvoldoende gemotiveerd*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak menyatakan sisa tanah seluas $\pm 2,4$ Ha yang terletak di RT 01, RW 04, Karya Bakti, Kelurahan Tebing Tinggi, Kecamatan Tebo Tengah, Kabupaten Tebo, Provinsi Jambi, adalah milik Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/dahulu Penggugat;
3. Menyatakan sah peralihan hak atas tanah seluas ± 3.600 m² Pemohon Kasasi I/dahulu Pembanding I/dahulu Tergugat II, Pemohon Kasasi II/dahulu Pembanding II/dahulu Tergugat III dan Pemohon Kasasi III/dahulu Pembanding III/dahulu Tergugat IV;
4. Menolak menyatakan bahwa Pemohon Kasasi I/dahulu Pembanding I/dahulu Tergugat II, Pemohon Kasasi II/dahulu Pembanding II/dahulu Tergugat III dan Pemohon Kasasi III/dahulu Pembanding III/dahulu Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik atas nama Pemohon Kasasi I/dahulu Pembanding I/dahulu Tergugat II, Pemohon Kasasi II/dahulu Pembanding II/dahulu Tergugat III dan Pemohon Kasasi III/dahulu Pembanding III/dahulu Tergugat IV adalah sah dan berkuat hukum mengikat;

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2023

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

6. Menolak untuk menghukum Pemohon Kasasi I/dahulu Pembanding I/dahulu Tergugat II, Pemohon Kasasi II/dahulu Pembanding II/dahulu Tergugat III dan Pemohon Kasasi III/dahulu Pembanding III/dahulu Tergugat IV untuk menyerahkan tanah yang disengketakan kepada Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/dahulu Penggugat;
7. Menghukum Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/dahulu Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

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

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal 29 September 2022 serta kontra memori kasasi tanggal 20 Oktober 2022 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Jambi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tebo) salah menerapkan hukum karena tidak memberikan pertimbangan yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*), dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa tanah seluas ± 3.600 m² (objek sengketa) telah dikuasai oleh Para Pemohon Kasasi sejak dibeli dari orang tua Tergugat I atau lebih dari 22 tahun, selama penguasaan tersebut tidak terdapat pihak lain termasuk Termohon Kasasi yang keberatan atas penguasaan tersebut;
- Bahwa selain itu terbukti pula bahwa atas tanah objek sengketa telah terbit bukti kepemilikan yang kuat berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Para Pemohon Kasasi lebih dari 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga Termohon Kasasi kehilangan hak untuk menuntut haknya sebagai pemilik objek sengketa;

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2023

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

- Bahwa lagi pula alas hak berupa jual beli secara di bawah tangan yang diajukan oleh Termohon Kasasi tidak cukup kuat untuk melemahkan alas hak Para Pemohon Kasasi berupa penguasaan atas objek sengketa lebih dari 20 tahun serta bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik atas nama Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: MASNGUT, dan kawan-kawan serta membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 90/PDT/2022/PT JMB., tanggal 22 Agustus 2022 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tebo Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Mrt., tanggal 16 Juni 2022 dan Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dikabulkan dan Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **MASNGUT**, 2. **LUKMAN HAKIM** dan 3. **ZAINAL ABIDIN** tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 90/PDT/2022/PT JMB., tanggal 22 Agustus 2022 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tebo Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Mrt., tanggal 16 Juni 2022;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 11 Mei 2023 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Para Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua

Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Retno Susetyani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd/.

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

ttd/.

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

Ketua Majelis,

ttd/.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti

ttd/.

Retno Susetyani, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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

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

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2023

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

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2023