



**PUTUSAN**

**Nomor 117 K/Pdt/2013**

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

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

**HASAN EFENDI**, bertempat tinggal di Jalan Kenali Jaya RT  
15 Kelurahan Kenali Besar Kecamatan Kota Baru Jambi;  
Dalam hal ini memberi kuasa kepada **ANDI GUNAWAN**,  
**SH, HELMI, SH., YUSMIN MANIHURUK, S,H**, para  
Advokat beralamat di jl. Ir. H. Juanda Lr. Ada, Rt. 25/08 No.  
2, Kel. Simp. III Sipin, Kec. Kota Baru, Kota Jambi,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2012;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Terbanding;  
melawan

- 1 **PAIMIN**, bertempat tinggal di Jalan Kenali Jaya RT 15 No.34 Kelurahan  
Kenali Besar, Kecamatan Kota Baru Kota Jambi;
- 2 **JEFNI NAWAWI S.Ag**, bertempat tinggal di Jalan Kenali Jaya RT 15 No.01  
Kelurahan Kenali Besar, Kecamatan Kota Baru Kota Jambi;
- 3 **ARDALENA**, bertempat tinggal di Jalan Kenali Jaya RT 15 Kelurahan Kenali  
Besar, Kecamatan Kota Baru Kota Jambi;
- 4 **TOTOK IRIANTO**, bertempat tinggal di Jalan Kenali Jaya RT 15 Nomor 04,  
Kelurahan Kenali Besar, Kecamatan Kota Baru Kota Jambi;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada **RAMIYEM, SH** dan  
**YUSNIWATI, SH**, para Advokat, beralamat di Jl. Rang Kayo  
Hitam No. 28 Jambi;  
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juni 2012;  
Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat VI s/d IX/para  
Pembanding ;

Dan

Hal. 1 dari 25 hal. Put. No. 117 K/Pdt/2013



- 1 **RADEN SAMAN**, bertempat tinggal di Desa Pijoan RT 03 No.40 Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muara;
- 2 **RADEN ISHAK**, bertempat tinggal di Desa Pijoan RT 03 No.33 Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muara Jambi;
- 3 **RADEN ABDUL RAHMAN**, umur 60 tahun, pekerjaan Wiraswasta, Alamat Desa Suak Ibul Pijoan RT 08 Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muara Jambi;
- 4 **RATUMAS ASMAH**, bertempat tinggal di Desa Pijoan RT 03 No.40 Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muara Jambi;
- 5 **RATUMAS ZAINAB**, bertempat tinggal di Desa Pijoan RT 03 No.40 Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muara Jambi;
- 6 **Pemerintah Republik Indonesia Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Jakarta di Jakarta Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jambi di Jambi Cq Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jambi** yang beralamat di Jalan Kol. M Taher No.17 Kota Jambi;  
Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I s/d V dan X/  
para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

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

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas lebih kurang 2800 m<sup>2</sup> ( 28 tumbuk ) yang dahulunya terletak di Rt.02/Rw.01 Jalan Kenali Jaya Desa Kenali Besar Kodya Jambi sekarang Jalan Kenali Jaya Rt.15 Kel.Kenali Besar Kec.Kota Baru Jambi, berdasarkan surat perjanjian Jual Beli tanah dan Surat keterangan tanah sementara tertanggal 16 Mei 1994 dan Surat pernyataan pengakuan pemilik tanah tertanggal 24 April 1996 dengan batas-batas sebagai berikut:  
Utara berbatasan : Dahulu Sumarno sekarang Asri Kasim  
Selatan berbatasan : Dahulu Abun sekarang Raden Mahmud



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur berbatasan : Dahulu Ratumas Rogaya sekarang Ardalena/  
Jefni Nawawi, S.Ag

Barat berbatasan : Dahulu Raden Kundek sekarang Sungai Parit

2. Bahwa tanah tersebut Penggugat peroleh dari jual beli dengan alm. Ratumas Rogaya Binti Raden Hasan yang diketahui dan disetujui oleh Ahli Waris lainnya yaitu Para Tergugat I, II, III, IV dan V pada tahun 1994 yang proses pembeliannya dilakukan secara bertahap yakni sebagai berikut:

- Tahap pertama penggugat membeli tanah milik Ratumas Rogaya Cs. seluas  $\pm 1000$  M<sup>2</sup> (10 Tumbuk) melalui Raden Ishak Efendi berdasarkan kwitansi tertanggal 27 April 1994 sebesar Rp.1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu) dimana sebagai saksinya termasuk salah satunya adalah Paimin (Tergugat VI).
- Tahap kedua Penggugat membuat surat perjanjian jual beli tertanggal 16 Mei 1994 dengan Ratumas Rogaya Binti Raden Hasan dengan menggabungkan seluruh tanah menjadi seluas  $\pm 28.000$  M<sup>2</sup> (28 Tumbuk) dengan pembayaran berdasarkan kwitansi tertanggal 19 Mei 1994 dan 23 Februari 1995 yang kemudian kwitansi tersebut digabung menjadi satu dan diganti dengan kwitansi tertanggal 14 Mei 1994, sehingga jumlah uang keseluruhan untuk pembayaran tanah seluas 28 tumbuk tersebut menjadi sebesar Rp.2.400.000,- (Dua Juta Empat Ratus Ribu Rupiah).

3. Bahwa tanah seluas  $\pm 2800$  M<sup>2</sup> pada tahap awalnya Penggugat membeli untuk perumahan  $\pm 1000$  M<sup>2</sup> melalui Raden Ishak Efendi berdasarkan Kwitansi tertanggal 29 April 1994, transaksi jual beli tersebut diketahui /diakui oleh Alm. Ratumas Rogaya beserta Ahli Waris lainnya Tergugat I, II, III, IV dan V, untuk tahap kedua Penggugat kemudian memperluas tanahnya, dengan membeli tanah rawa seluas  $\pm 1800$  M<sup>2</sup> langsung melalui Pemilik tanah Alm Ratumas Rogaya beserta Ahli Waris lainnya yaitu Tergugat I, II, III, IV dan V:

4. Bahwa Penggugat membeli tanah rawa seluas  $\pm 1800$  M<sup>2</sup> (18 Tumbuk) tersebut, dilakukan karena pada saat itu tanah rawa tersebut tidak termasuk tanah yang dijual oleh Almarhum Ratumas Rogaya dan Tergugat I, II, III, IV dan V kepada pihak pembangunan perumahan (Tergugat VI).
5. Bahwa sejak saat beralihnya hak atas tanah tersebut kepada Penggugat, oleh Penggugat telah didirikan pada saat itu rumah papan dan sekarang telah menjadi bangunan rumah permanen sebagai tempat kediaman yang dihuni oleh penggugat bersama keluarganya serta membuat kolam ikan, yang hingga saat sekarang

Hal. 3 dari 25 hal. Put. No. 117 K/Pdt/2013

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



penggugat hanya dapat menguasai fisik lahan seluas  $\pm 12$  tumbuk dari lahan  $\pm 28$  (dua puluh delapan) tumbuk yang seharusnya menjadi milik Penggugat.

6. Bahwa sebagian tanah Alm. Raturas Rogaya dan Para  $\pm$  yang dijual kepada Penggugat seluas  $\pm 2800 \text{ M}^2$  (28 tumbuk) masih berupa tanah mentah yang bukti kepemilikannya hanya berupa surat pernyataan yang ditandatangani Kepala Desa Kenali Besar tertanggal 19 Mei 1994 dan Surat Keterangan Tanah tertanggal 20 Mei 1994 yang pada saat itu Surat tanah tersebut dipegang oleh Tergugat VI, dikarenakan akan mengajukan permohonan penerbitan sertifikat Induk kepada Tergugat X (Kantor Pertanahan Nasional Kota Jambi).
7. Bahwa oleh karena Tergugat VI yang mengurus penerbitan sertifikat Induk atas tanah milik Alm. Raturas Rogaya dan para Tergugat I, II, III, IV dan V, oleh Tergugat VI untuk penerbitan sertifikat, Penggugat pada saat itu telah dimintai biaya pengurusan pemecahan penerbitan sertifikat atas tanah yang dibeli Penggugat dari Alm. Raturas Rogaya sebesar Rp.150.000,- (seratus Lima puluh ribu rupiah) sebagaimana kwitansi tertanggal 20 Januari 1995 untuk pemecahan atas tanah yang dibeli Penggugat seluas  $\pm 28$  tumbuk;
8. Bahwa terhadap tanah milik Alm. Raturas Rogaya dan para Tergugat Tergugat I, II, III, IV dan V tersebut, oleh Tergugat X pada saat itu telah diterbitkan Sertifikat hak milik No.4415 tertanggal 14 Agustus 1995 dengan gambar situasi No.3875/1994 tertanggal 25 November 1994 seluas  $\pm 6751 \text{ M}^2$ .
9. Bahwa ternyata setelah sertifikat induk hak milik Alm. Raturas Rogaya No.4415 tertanggal 14 Agustus 1995 diterbitkan, oleh Tergugat VI telah diajukan pemecahan untuk penerbitan sertifikat hak milik, ternyata atas tanah milik penggugat yang dibeli dari Raturas Rogaya dan para Tergugat I, II, III, IV dan V seluas  $\pm 2800 \text{ M}^2$  (28 tumbuk), oleh Tergugat VI tidak diurus dan tidak dipecahkan dari sertifikat induk nomor 4415 untuk diterbitkan sertifikatnya ke atas nama penggugat hingga sampai saat sekarang.
10. Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan penggugat terhadap kepemilikannya hak atas tanah milik penggugat seluas  $\pm 2800 \text{ M}^2$  (28 tumbuk), oleh Tergugat VI dan telah diajukan permohonan sertifikat kepada Tergugat X ke atas nama Tergugat VI sendiri dan atas nama orang lain berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Alm. Muhammad Hidayat yaitu:
  - Tanah seluas  $\pm 2025 \text{ M}^2$  oleh Paimin (Tergugat VI) telah diterbitkan sertifikat hak milik oleh Tergugat X No.4580 dengan luas  $\pm 2025 \text{ M}^2$  dan SU



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.2972/95 berdasarkan akta jual beli tertanggal 13-01-1996 Nomor 17/Kota Baru /96 oleh PPAT Alm. Muhamad Hidayat, Sm.Hk, dimana Tergugat VI tidak menguasai tanah tersebut, karena diatas tanah seluas  $\pm 1200 \text{ M}^2$  telah berdiri bangunan rumah permanen milik penggugat selaku pemilik tanah sedangkan terhadap tanah seluas  $\pm 800 \text{ M}^2$  diberikan oleh Tergugat VI kepada Tergugat IX tanpa dasar hak yang jelas:

- Tanah seluas  $\pm 700 \text{ M}^2$  dikuasai oleh Jefni Nawawi, S.Ag ( Tergugat VII) oleh Tergugat X telah diterbitkan ke dalam sertifikat hak milik No.M 4552/KB diatas tanah seluas  $\pm 1560 \text{ M}^2$  dan SU No.2971/95 berdasarkan akta jual beli tertanggal 31-oktober-1995 oleh PPAT Alm Muhamad Hidayat, Sm.Hk.

11. Bahwa terhadap perbuatan VI,VII,VIII yang telah memperoleh sertifikat hak atas tanah Nomor. 4580 , 4452 dan 4548 di atas tanah milik Penggugat baik sebagian maupun keseluruhan adalah cacat hukum, begitu juga dengan perbuatan Tergugat VI yang telah memberikan tanah untuk dikuasai kepada Tergugat IX atas tanah milik penggugat seluas  $\pm 800 \text{ M}^2$ . Secara hukum kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai oleh Tergugat VI,VII,VIII dan IX adalah tidak sah dan dapat dinyatakan sertifikat hak milik Nomor 4580, 4452 dan 4458 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
12. Bahwa terhadap tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat VI,VII,VIII dan IX yang menguasai hak atas tanah milik penggugat berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Alm.Muhamad Hidayat,Sm.Hk dan telah diterbitkan ke dalam sertifikat No. 4580, 4452 dan 4458 oleh Tergugat X adalah cacat hukum dan tidak sah.
13. Bahwa terhadap perbuatan etiked tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat VI,VII,VIII dan IX dalam hal menerbitkan sertifikat dan atau menguasai tanah hak milik penggugat ,upaya penggugat untuk memperkuat kepemilikan hak atas tanahnya telah pula meminta surat pernyataan pengakuan pemilik tanah sekaligus surat pernyataan Ganti rugi dari Alm.Ratumas Rogayah dari para Tergugat I,II,III, IV dan V tertanggal 24 April 1996 dan juga Alm Ratumas Rogayah telah pula pernah melaporkan permasalahan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat VI kepada pihak kepolisian tertanggal 11 September 1995, namun disarankan oleh pihak kepolisian untuk memproses secara perdata dengan mengajukan gugatan ke pengadilan.

Hal. 5 dari 25 hal. Put. No. 117 K/Pdt/2013

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



14. Bahwa penggugat hingga sampai saat sekarang hanya dapat menguasai sebagian secara fisik hak atas tanah miliknya seluas  $\pm 1.200 \text{ M}^2$  (12 tumbuk) dari jumlah keseluruhan tanah seluas  $\pm 2.800 \text{ M}^2$  (28 Tumbuk) yang untuk selebihnya tanah seluas  $\pm 1.600 \text{ M}^2$  (16 tumbuk) dikuasai oleh Tergugat VI, VII, VIII dan IX, hal mana jelas menjadi beban dan mengganggu pikiran penggugat dalam hal untuk mendapatkan hak-hak atas tanah penggugat yang telah diterbitkan sertifikat ke atas nama para Tergugat. Oleh karenanya permasalahan ini sebagai upaya hukum berakhir bagi penggugat untuk mendapatkan suatu kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanahnya, penggugat telah melakukan gugatan ke pengadilan dalam perkara perdata Nomor: 57/Pdt.G/2009/PN.Jbi dan telah diputus dengan putusan mengalami kurang pihak, oleh karenanya Gugatan ini diajukan kembali:

15. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat VI, VII, VIII dan IX yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan mempunyai etika yang oleh Tergugat penggugat telah mengalami kerugian baik secara materil maupun immateril, yang dapat diperincikan sebagai berikut:

a Kerugian materil :

- Bahwa penggugat selaku pemilik tanah, dengan diterbitkan sertifikat hak atas tanah milik penggugat ke atas nama Tergugat VI, VII, VIII dan IX oleh Tergugat X, maka penggugat mengalami kerugian berupa kehilangan kesempatan pengelolaan tanah seluas  $\pm 1600 \text{ M}^2$  (16 tumbuk) yang jika dijual seharga Rp.15.000.000,-/tumbuk maka perinciannya adalah 16 tumbuk  $\times \text{Rp.15.000.000,-/tumbuk} = \text{Rp.240.000.000}$ ,

b Kerugian Immateril :

- Terhadap perbuatan itikad tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat VI, VII, VIII dan IX kepada penggugat yang akibatnya menimbulkan perasaan yang tidak tenang dalam kesehari-hariannya serta terhambat penggugat dalam usaha mengembangkan kolam ikan secara immateril kerugian tersebut dinilai sebesar Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah).

Terhadap kerugian mana sudah sepatutnya secara hukum Tergugat VI, VII, VIII dan IX secara tanggung renteng membayar kepada penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar  $\text{Rp.240.000.000} + \text{Rp.300.000.000,-} = \text{Rp.540.000.000}$ ,

16. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat tidak lalai atau ingkar di dalam membayar ganti kerugian yang dialami oleh penggugat, maka sudah sepatutnya secara hukum





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimohonkan kepada Majelis hakim yang memeriksa perkara ini dapat meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap barang-barang berupa :

- Tanah beserta bangunan atas nama Paimin (Tergugat VI) yang beralamat di Jl. kenali Jaya Rt.15 No.34 Kel.Kenali Besar Kec.Kota Baru Kota Jambi ;
- Tanah beserta bangunan atas nama Jefni Nawawi, S.Ag (Tergugat VII) yang beralamat di Jl. Kenali Jaya Rt.15 No.01 Kel.Kenali Besar Kec.Kota Baru Kota Jambi;
- Tanah beserta bangunan atas nama Totok Irianto (Tergugat IX) yang beralamat di Jl. Kenali Jaya Rt 15 No.04 kel.kenali besar kec.kota baru Jambi;
- Tanah beserta bangunan atas nama Ardalena (Tergugat VIII) yang beralamat di Jl. Kenali Jaya Rt.15 Kel. Kenali Besar Kec.Kota baru Kota Jambi.
- Serta harta benda lain milik para Tergugat VI,VII,VIII dan IX;

17. Bahwa untuk supaya Tergugat tidak ingkar di dalam melaksanakan isi putusan ini, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat lalai di dalam menjalankan isi putusan ini, dapat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya.

18. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh penggugat didukung bukti-bukti dan dasar hukum yang jelas, maka sudah sepatutnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun ada verzet, banding dan kasasi;

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

## DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menyatakan Tergugat VI,VII,VIII .IX dan X telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Tergugat VI,VII,VIII, dan IX mempunyai itikad tidak baik;
- Menyatakan Penggugat selaku pemilik sah atas tanah seluas  $\pm 2800 \text{ M}^2$  berdasarkan surat perjanjian jual beli tanah dan surat keterangan tanah sementara tertanggal 16 Mei 1994 dan Surat Pernyataan Pengakuan Pemilik Tanah tertanggal 24 April 1996 antara Penggugat dan Alm. Ratumas Rogayah serta Tergugat I,II,III,IV dan V;

Hal. 7 dari 25 hal. Put. No. 117 K/Pdt/2013



- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum surat perjanjian jual beli tanah 16 Mei 1994 dan Surat pernyataan pengakuan pemilih tanah tertanggal 24 April 1996 dari Alm.Ratumas Rogayah serta Tergugat I,II, III, IV dan V;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan.
- Menyatakan penerbitan sertifikat hak milik Nomor 4580, 4552, dan 4548 atas nama Tergugat VI,VII,VIII oleh Tergugat X diatas tanah milik penggugat (tanah objek sengketa) baik sebagian maupun keseluruhan adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan Tergugat VI,VII,VIII oleh Tergugat X tidak berhak menguasai atau memiliki tanah milik penggugat yang telah sah menjadi hak milik Penggugat.
- Memerintahkan kepada Tergugat VI,VII,VIII oleh Tergugat X untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat tanpa suatu beban apapun dengan segala akibat hukumnya.
- Memerintahkan kepada VI,VII,VIII oleh Tergugat IX secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada penggugat , atas perbuatan melawan hukum dan itikad tidak baik yang telah dilakukannya, baik secara materil sebesar Rp.240.000.000 dan secara immateril sebesar Rp.300.000.000 yang keseluruhan berjumlah Rp 540.000.000 (lima ratus empat puluh juta rupiah) terhadap kerugian mana sudah sepatutnya secara hukum dibayarkan secara tunai dan sekaligus oleh Tergugat VI,VII,VIII dan IX;
- Menghukum Tergugat VI,VII,VIII dan IX membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bila mana Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain. Mohon agar dapat kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*)

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat I, II, III, IV dan V menerima seluruh dalil- dalil yang diajukan oleh Penggugat tanpa terkecuali baik yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam jawaban ini ;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat sudah benar dan sesuai dengan fakta yang sebenarnya terjadi dimana memang benar Penggugat membeli tanah yang dahulunya terletak di RT 02/Rw 01 Jalan Kenali Jaya Desa Kenali Besar Kodya Jambi sekarang





jalan Kenali Jaya RT 15 Kelurahan Kenali Besar Kecamatan Kotabaru Jambi dari Alm. Ratumas Rogaya Binti Raden Hasan berdasarkan surat perjanjian jual beli tanah dan surat keterangan tanah sementara tertanggal 24 April 1996 dengan batas batas sebagai berikut

- Utara berbatasan dahulu Sumarno sekarang Asri Karim
  - Selatan berbatasan dahulu Abun sekarang Raden Mahmud
  - Barat berbatasan dahulu Raden Kuntek sekarang sungai/parit
  - Timur berbatasan dahulu Ratumas Rogaya sekarang Ardelena /Zafni Nawawi S.Ag
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat dari point 2 sampai point 14 adalah benar dan sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya;
4. Bahwa bila dilihat dari posita gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah sesuai apa yang menjadi dasar gugatannya karena pada prinsipnya benar para Tergugat I, II, III, IV dan V telah menjual tanah bersama Alm Ratumas Rogaya seluas lebih kurang 2800 m<sup>2</sup> (28 tumbuk ) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat VI, VII, VIII dan IX mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

**A Kompetensi Absolut**

1. Bahwa dalil penggugat dalam posita pada pokoknya menyatakan Tergugat VI, VII, VIII, IX dan X telah melakukan tindakan dan perbuatan melawan hukum yang mana Tergugat VI mengajukan permohonan penerbitan sertifikat kepada Tergugat X atas pemecahan Sertifikat Hak Milik (Induk) No. 4415 tertanggal 14 Agustus 1995 atas nama Alm.Ratumas Rogayah dan para Tergugat I,II,III ,IV, dan V menjadi atas nama Tergugat VI, VII,VIII berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT Alm. Muhammad Hidayat yaitu :
- Tanah seluas  $\pm 2.025 \text{ M}^2$  atas nama Paimin (Tergugat VI) telah diterbitkan sertifikat hak milik (SHM) oleh Tergugat X No.4580 dan SU No.2972/95 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor:17/Kota Baru/96 tertanggal 13-01-1996 oleh PPAT Alm. Muhamad Hidayat,Sm.Hk.
  - Tanah seluas  $\pm 700 \text{ M}^2$  telah dikuasai oleh Jafni Nawawi, Sag (Tergugat VII) oleh Tergugat X telah diterbitkan ke dalam sertifikat hak milik (SHM) No.4552/KB di atas tanah seluas  $\pm 1.560 \text{ M}^2$  dan SU No.2971/95 atas nama Jafni Nawawi, Sag (Tergugat VII) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor:796/ Kota Baru/95 tertanggal 31-01-1996 oleh PPAT Alm. Muhamad Hidayat,Sm.Hk.



- Tanah seluas  $\pm 100 \text{ M}^2$  telah dikuasai oleh Erdalena(Tergugat VIII) oleh Tergugat X telah diterbitkan kedalam sertifikat hak milik No.M 4548/KB di atas tanah seluas  $\pm 340 \text{ M}^2$  dan SU No.2963/95 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor:797/Kota Baru/95 tertanggal 31-01-1995 oleh PPAT Alm.Muhamad Hidayat,Sm.Hk.
2. Bahwa Penggugat dalam posita poin 11 (sebelas) dan 12 (dua belas) maupun dalam petitum diktum ke-7 (tujuh) menyatakan penerbitan sertifikat Hak milik Nomor 4580,4552 dan 4548 atas nama Tergugat VI,VII,VIII, oleh Tergugat X adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
  3. Bahwa sesuai dengan Peraturan Pemerintahan Nomor : 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar,hibah,pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan-perundangan yang berlaku”
  4. Bahwa dalam posita dan petitum penggugat pada pokoknya adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini adalah dan Badan Pertanahan Nasional (Tergugat X) yaitu penerbitan sertifikat hak milik Nomor 4580, 4552 dan 4548 atas nama Tergugat VI,VII,VIII berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Alm.Muhamad Hidayat,Sm.Hk.
  5. Bahwa sesuai dengan Pasal 53 Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara “Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan bakal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.
  6. Bahwa dasar gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional (Tergugat X) maka yang berwenang mengadili perkara ini adalah Peradilan Tata Usaha Negara.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Tergugat VI,Tergugat VII,Tergugat VIII, dan Tergugat IX,mohon dengan hormat sudilah kiranya Bapak



Ketua Pengadilan Negeri Jambi atau Majelis Hakim berkenan memutuskan terlebih dahulu menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jambi tidak berwenang mengadili perkara ini.

**B. Gugatan Error In Persona dan Kabur (*Obscuur Libels*)**

1. Bahwa dalam Gugatan Penggugat, Tergugat VII adalah Jefni Nawawi,S.Ag sementara yang dipanggil sebagai Tergugat VII adalah Jefni Nawawi,S.Ag dan Tergugat VIII adalah Ardalena sementara yang dipanggil sebagai Tergugat VIII adalah Erdalena, sehingga jelas subjek hukum Tergugat VII dan Tergugat VIII dalam Gugatan Penggugat bukanlah Subjek hukum yang dipanggil dalam perkara ini (error in persona).
2. Bahwa dalil penggugat dalam posita pada pokoknya menyatakan Tergugat VI,VII,VIII, IX dan X telah melakukan tindakan dan perbuatan melawan hukum yang mana Tergugat VI mengajukan permohonan penerbitan sertifikat kepada Tergugat X atas pemecahan Sertifikat Hak Milik (Induk) No.4415 tertanggal 14 Agustus 1995 atas nama Alm.Ratumas Rogaya dan para Tergugat I,II,III,IV, dan V menjadi atas nama Tergugat VI,VII,VIII berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Alm. Muhammad Hidayat adalah kabur (*obscur libels*), sebab permohonan pemecahan sertifikat hak milik (induk) No.4415 tertanggal 14 Agustus 1995 atas nama Ratumas Rogaya dan para Tergugat I,II,III,IV, dan V menjadi atas nama Tergugat VI,VII,VIII tersebut tidaklah perbuatan hukum Tergugat VI,VII,VIII,IX dan X semata yang mana perbuatan tersebut juga merupakan perbuatan hukum Alm. Ratumas Rogaya dan para Tergugat I,II,III,IV dan V dan sesuai dengan hukum yaitu Peraturan Pemerintah Nomor:24 Tahun 1997 pasal 37 ayat (1) “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya,kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku” yang mana permohonan penerbitan tersebut berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Alm.Muhammad Hidayat yaitu:
  - Tanah seluas  $\pm 2.025 \text{ M}^2$  atas nama Paimin (Tergugat VI) telah diterbitkan sertifikat hak milik (SHM) oleh Tergugat X No.4580 dan SU No.2972/95 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor:17/Kota Baru/96 tertanggal 13-01-1996 oleh PPAT Alm.Muhamad Hidayat,Sm.Hk.

Hal. 11 dari 25 hal. Put. No. 117 K/Pdt/2013



- Tanah seluas  $\pm 700 \text{ M}^2$  telah dikuasai oleh Jafni Nawawi, Sag (Tergugat VII) oleh Tergugat X telah diterbitkan kedalam sertifikat hak milik (SHM) No.4552/KB diatas tanah seluas  $\pm 1.560 \text{ M}^2$  dan SU No.2971/95 atas nama Jafni Nawawi, Sag (Tergugat VII) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor:796/Kota Baru/95 tertanggal 31-01-1996 oleh PPAT Alm.Muhamad Hidayat,Sm.Hk.
- Tanah seluas  $\pm 100 \text{ M}^2$  telah dikuasai oleh Erdalena(Tergugat VIII) oleh Tergugat X telah diterbitkan kedalam sertifikat hak milik No.M 4548/KB diatas tanah seluas  $\pm 340 \text{ M}^2$  dan SU No.2963/95 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor:797/Kota Baru/95 tertanggal 31-01-1995 oleh PPAT Alm.Muhamad Hidayat,Sm.Hk

**DALAM REKONPENSI:**

- 1 Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konpensi dianggap dipergunakan kembali dalam rekompensi.
- 2 Bahwa Tergugat Rekompensi sejak tahun 1994 telah menguasai bidang tanah seluas  $\pm 1.200 \text{ M}^2$  melebihi bidang tanah yang dibeli oleh Tergugat rekompensi dari penggugat rekompensi seluas  $\pm 550 \text{ M}^2$ , sehingga terdapat kelebihan seluas  $\pm 732 \text{ M}^2$ .
- 3 Bahwa kelebihan bidang tanah yang dikuasai oleh Tergugat Rekompensi seluas  $\pm 732 \text{ M}^2$  tersebut merupakan hak milik penggugat rekompensi yaitu sebagian bidang tanah dalam SHM nomor:4580 seluas  $\pm 2.025 \text{ M}^2$  (dua ribu dua puluh lima meter persegi) tertanggal 19-12-1995 an penggugat rekompensi setelah dikurangi bidang tanah yang dijual penggugat rekompensi kepada Tergugat rekompensi seluas  $\pm 550 \text{ M}^2$  dan kepada Sdr,Armada seluas  $\pm 743 \text{ M}^2$ .
- 4 Bahwa tanah milik penggugat rekompensi yang dikuasai oleh Tergugat rekompensi seluas  $732 \text{ M}^2$  tersebut telah ditanami pohon-pohon kelapa, pohon-pohon lain, membuat kolam tanpa izin dari Penggugat rekompensi, meskipun telah diperingati oleh Penggugat rekompensi namun Tergugat rekompensi tetap memaksakan diri untuk menguasai dan mengolahnya, karena penggugat rekompensi merupakan tokoh masyarakat di tempat tinggalnya dan untuk menghindari pertengkaran apalagi dapat menimbulkan bentrok fisik penggugat rekompensi menahan diri.
- 5 Bahwa tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat rekompensi tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan perbuatan etikad tidak baik.



- 6 Bahwa penggugat rekonsensi tetap mempunyai itikad baik untuk memberikan serta memecah sertifikat An.Tergugat rekonsensi seluas  $\pm 550 \text{ M}^2$  (lima ratus lima puluh meter persegi) yang telah dibeli oleh Tergugat rekonsensi dari penggugat rekonsensi.
- 7 Bahwa akibat perbuatan Tergugat rekonsensi yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan mempunyai itikad tidak baik penggugat rekonsensi mengalami kerugian baik secara materiel maupun immateriel yang dapat diperincikan sebagai berikut:
  - a. Kerugian Materiel.

Bahwa dengan dikuasainya tanah milik penggugat rekonsensi maka penggugat rekonsensi mengalami kerugian berupa kehilangan kesempatan mengelola tanah seluas  $\pm 732 \text{ M}^2$  (tujuh ratus tiga puluh dua meter persegi) yang jika dijual seharga Rp.15.000.000 (lima belas juta rupiah)/tumbuk maka perinciannya adalah  $\pm 7,32 \text{ tumbuk} \times \text{Rp.15.000.000}$  menjadi Rp.109.800.000 (seratus sembilan juta delapan ratus ribu rupiah).
  - b. Kerugian Immateriel.

Bahwa terhadap perbuatan itikad baik yang dilakukan oleh Tergugat rekonsensi kepada penggugat Rekonsensi yang akibatnya membuat perasaan penggugat rekonsensi tidak nyaman dan tidak tenang sepanjang hari apabila dihitung secara Immateriel kerugian tersebut dinilai Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah). Terhadap kerugian tersebut maka sudah sepatutnya secara hukum Tergugat rekonsensi membayar kepada penggugat rekonsensi secara tunai dan sekaligus sebesar Rp.109.800.000 + Rp.200.000.000 menjadi Rp.309.800.000 (tiga ratus sembilan juta delapan ratus ribu rupiah).
- 8 Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan perkara ini kami mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap ; (1) tanah dan segala apa yang berada diatasnya seluas  $\pm 732 \text{ M}^2$  (tujuh ratus tiga puluh dua meter persegi) milik penggugat rekonsensi yang dikuasai oleh Tergugat rekonsensi . (2) tanah dan segala apa yang berada diatasnya seluas  $\pm 550 \text{ M}^2$  (lima ratus lima puluh meter persegi) terutama bangunan rumah milik Tergugat rekonsensi di Jln.Kenali Jaya RT.15 Kel.Kenali Besar Kec. Kotabaru Jambi.
- 9 Bahwa agar Tergugat rekonsensi tidak ingkar dalam melaksanakan isi putusan ini maka sudah sepatutnya apabila Tergugat rekonsensi lalai dalam menjalankan





putusan ini dapat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya;

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

1. Mengabulkan gugatan penggugat rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan penggugat rekonvensi adalah pemilik sah sebagian tanah yang terdapat di dalam SHM 4580 An penggugat rekonvensi yaitu tanah yang kuasai oleh Tergugat rekonvensi seluas  $\pm 732 \text{ M}^2$  (tujuh ratus tiga puluh dua meter persegi).
4. Memerintahkan Tergugat rekonvensi atau siapapun yang menguasai bidang tanah seluas  $\pm 732 \text{ M}^2$  (Tujuh ratus tiga puluh dua meter persegi) tersebut untuk menyerahkan bidang tanah tersebut dalam keadaan kosong kepada penggugat rekonvensi dengan tanpa suatu beban apapun dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan.
6. Memerintahkan kepada Tergugat rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada penggugat rekonvensi seluruhnya Rp.309.800.000,-(tiga ratus sembilan juta delapan ratus ribu rupiah) yang terdiri dari kerugian materiel sebesar Rp.109.800.000,-dan kerugian immateriel sebesar Rp.200.000.000.
7. Menghukum Tergugat rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) perharinya apabila lalai didalam memenuhi isi putusan hingga dilaksanakan.

Dan atau Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jambi telah memberikan Putusan Nomor 05 /Pdt.G/2011/PN.Jbi tanggal 14 September 2011 dengan amar sebagai berikut:

**DALAM KONPENSI :**

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat VI, VII, VIII dan IX seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- 2 Menyatakan Penggugat selaku pemilik sah atas tanah seluas  $\pm 2.800 \text{ m}^2$  berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Surat Keterangan Tanah Sementara tertanggal 16 Mei 1994 dan Surat Pernyataan Pengakuan Pemilik





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah tertanggal 24 April 1996 antara Penggugat dan Alm.Ratumas Rogaya serta Tergugat I, II, III, IV dan V;

- 3 Menyatakan Tergugat VI, VII, VIII, IX dan X telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 4 Menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 4580, 4552 dan 4548 atas nama Tergugat VI, VII dan VIII oleh Tergugat X di atas tanah milik Penggugat (tanah objek sengketa) baik sebagian maupun keseluruhan adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 5 Menyatakan Tergugat VI, VII, VIII dan IX tidak berhak menguasai atau memiliki tanah milik Penggugat yang telah sah menjadi hak milik Penggugat;
- 6 Memerintahkan kepada Tergugat VI, VII, VIII dan IX untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat tanpa suatu beban apapun dengan segala akibat hukumnya;
- 7 Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- 8 Menghukum Tergugat VI, VII, VIII dan IX membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.171.000,- (dua juta seratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

## DALAM REKONPENSI :

- 1 Menolak gugatan Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat VI dalam konsensi untuk seluruhnya;

- 2 Menyatakan biaya perkara dalam gugatan rekonsensi ini sebesar nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jambi dengan Putusan Nomor: 05/Pdt/2012/PT.Jbi Tanggal 18 April 2012, yang amarnya sebagai berikut;

- Menerima Permohonan banding dari Para Pembanding dahulu Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat IX tersebut;

## DALAM KONPENSI

### Dalam Eksepsi

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi No. 05/Pdt.G/2011/PN.JBI. tanggal 14 September 2011 yang dimohonkan banding tersebut ;

### Dalam Pokok Perkara

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi No. 05/Pdt.G/2011/PN.JBI. tanggal 14 September 2011 yang dimohonkan banding tersebut ;

Hal. 15 dari 25 hal. Put. No. 117 K/Pdt/2013



**MENGADILI SENDIRI**

- Menolak gugatan Terbanding dahulu Penggugat Konpensasi untuk seluruhnya;

**DALAM REKONPENSASI**

- Menolak gugatan rekonpensasi Pembanding dahulu Penggugat Rekonpensasi/Tergugat VI Konpensasi seluruhnya ;

**DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI**

- Menghukum Terbanding dahulu Penggugat Konpensasi /Tergugat Rekonpensasi membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/ Terbanding pada tanggal 23 Mei 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/ Terbanding dengan perantaraan kuasanya, diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 05/Pdt.G/2011/PN.Jbi jo 05/Pdt/2012/PT.Jbi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jambi , permohonan tersebut disertai/diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Juni 2012;

Bahwa memori kasasi dari Penggugat/ Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada para Tergugat /para Pembanding pada tanggal 20 Juni 2012, Kemudian para Tergugat / para Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 28 Juni 2012;

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;

**ALASAN-ALASAN KASASI**

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

**A. DALAM KONPENSASI**

**I. DALAM EKSEPSI**

Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama telah tepat dan benar dalam menerapkan hukum mengenai Eksepsi, karena dalam pertimbangan hukumnya Pengadilan Tinggi Jambi menyetujui dan mengambil alih Pertimbangan Hukum



pengadilan tingkat pertama untuk dijadikan dasar pertimbangan putusannya sendiri dan putusan Pengadilan Negeri Jambi No.05/Pdt.G/2011/PN.JBI. tanggal 14 September 2011 dalam eksepsi tersebut beralasan hukum dipertahankan dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi jambi .

## II. DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa Judex Factie telah salah/keliru dalam menerapkan hukum, dimana dalam pertimbangannya pada putusan Pengadilan Tinggi Jambi halaman 8 menyatakan sebagai berikut :

“..Menimbang, bahwa walaupun berdasarkan Bukti P-1, Bukti P-2 dan Bukti P-3 yaitu berupa kwitansi pembayaran sejumlah uang yang dibayarkan oleh Terbanding dahulu Penggugat Hasan Efendi sebagai pembayaran tanah pertanian yang diterima oleh Ratumas Rogaya bin Raden Hasan, dengan catatan surat perjanjian jual-beli tanah menyusul dikemudian hari. Akan tetapi Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pembayaran sedemikian rupa itu tidaklah dapat dikategorikan sebagai bentuk telah dipenuhinya azas tunai dan kontan dalam perjanjian peralihan hak atas bidang tanah yang belum bersertifikat, karena dan walaupun beberapa hari kemudian menyusul terbitnya Bukti P-4 yaitu surat perjanjian jual beli Tanah dan Surat Keterangan Tanah Sementara tanggal 16 Mei 1994, namun Bukti P-4 tersebut juga tidak memenuhi azas terang dalam perjanjian peralihan hak atas sebidang tanah yang belum bersertifikat, karena hanya diketahui dan dilakukan dihadapan Ketua RT.15 RW.01 Desa Kenali Besar, bukan diketahui atau dilakukan dihadapan Kepala Desa atau tetua adat setempat “

Secara Fakta hukum Pemohon Kasasi /Terbanding/ Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi didalam memperoleh tanah perkara tersebut dengan cara membeli dari alm. Ratumas Rogaya selaku ahli waris almarhum Raden Hasan, hal mana dibenarkan dan diakui oleh ahli waris dari alm. Raden Hasan dalam perkara aquo sebagai pihak Tergugat I, II, III, IV dan V yang secara tegas dalam Jawabannya mengakui kebenaran akan jual beli yang dilakukan antara Pemohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan Ratumas Rogaya pada saat itu selaku pemilik tanah asal.

Hal. 17 dari 25 hal. Put. No. 117 K/Pdt/2013



Adalah tidak benar apabila jual beli yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan almarhumah Ratumas Rogaya tidak memenuhi azas tunai dan kontan, karena secara fakta hukum yang terungkap dimuka persidangan terhadap jual beli tersebut telah diakui kebenarannya oleh Tergugat I, II, III, IV dan V dalam jawaban selaku ahli waris almarhum Raden Hasan selaku pemilik tanah terperkara. Dimana jual beli tersebut telah sesuai dengan Pasal 1320 dan Pasal 1457 KUH Perdata .

Sedangkan terhadap Bukti P -1, P-2, P-3 , P-4 dan P-5 adalah termasuk alat bukti yang sah yaitu sebagai bukti tulisan sebagaimana diatur didalam Pasal 1866 KUH Perdata dan Pasal 164 HIR,dan diakui pula kebenarannya oleh Tergugat I, II, III, IV dan V yang merupakan ahli waris dari alm. Raden Hasan.

Dan juga terhadap Bukti P-4 merupakan bukti tulisan yang termasuk Akta Bawah Tangan (ABT), dimana terhadap Bukti tersebut memenuhi persyaratan Pokok yaitu :

- Surat atau tulisan itu ditanda tangani ;
- Isi yang diterangkan didalamnya menyangkut perbuatan hukum (rechtshandeling) atau hubungan hukum (rechts bettreking ) ;
- Sengaja dibuat untuk dijadikan bukti perbuatan hukum yang disebut didalamnya. Hal ini sesuai dengan Pendapat M Yahya Harahap, S.H.dalam dalam buku Hukum acara Perdata tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika Halaman 590.

Hal mana sesuai pula dengan ketentuan Pasal 1875 KUHPer yang berbunyi sebagai berikut :

“Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dan dengan demikian berlakulah ketentuan pasal 1871 untuk tulisan itu”.



- 2 Bahwa Judex Factie telah salah/keliru dalam menerapkan hukum, dimana dalam pertimbangannya pada putusan Pengadilan Tinggi Jambi halaman 9 menyatakan sebagai berikut :

“..Menimbang, bahwa terhadap Bukti P-5 yaitu Surat Pernyataan Pengakuan Pemilik Tanah sekaligus Surat Pernyataan Ganti ruginya tanggal 24 April 1996 , menurut pendapat Pengadilan Tinggi hanyalah merupakan pernyataan sepihak dari Ratumas Rogaya dan para ahli waris almarhum Raden Hasan, lagi pula sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa jual beli atau peralihan hak atas tanah-tanah yang belum bersertifikat sebagaimana dilakukan oleh terbanding semula Penggugat, tidak memenuhi azas tunai, kontan, dan terang. Maka dengan demikian Bukti P-5 beralasan hukum dikesampingkan ;

Adalah tidak benar dan beralasan hukum apabila surat Pernyataan Ganti Rugi bersifat sepihak yang dilakukan oleh Ratumas Rogaya. Karena surat pernyataan tersebut dibuat untuk kepentingan Pemohon Kasasi / Terbanding/ Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang pada saat itu membeli tanah Rawa ( payao ) miliknya. Hal mana sesuai dengan pengakuan dari Tergugat I, II, III, IV dan V dalam jawabannya selaku ahli waris dari alm. Raden Hasan dimuka persidangan, yang secara tegas mengakui kebenaran terhadap alat bukti P-1, P-2, P-3, P-4 dan P-5 yang diajukan Pemohon Kasasi dimuka persidangan pada saat itu.

- 3 Bahwa Judex Factie telah salah/keliru dalam menerapkan hukum, dimana dalam pertimbangannya pada putusan Pengadilan Tinggi Jambi halaman 9 menyatakan sebagai berikut :

“ Menimbang, bahwa terhadap Bukti P-10 berupa surat pengaduan kepada Kapolsekta Kota baru tanggal 11 September 1995 dan Bukti P-12 berupa Surat Tanda Bukti Laporan Polisi tanggal 8 Oktober 1998, juga dikesampingkan karena tidak ada relevansinya dengan dalil pokok gugatan Terbanding dahulu Penggugat yang menyatakan bahwa sebidang tanah seluas 2800 M2 (28 tumbuk) tersebut diatas diperoleh Terbanding dahulu Penggugat dengan cara membeli dari almh. Ratumas Rogaya binti Raden Hasan ;

Hal. 19 dari 25 hal. Put. No. 117 K/Pdt/2013



Bahwa terhadap bukti P-10 dan P-12 dalam perkara aquo adalah sangat relevan dan ada hubungannya, dimana berdasarkan bukti tersebut jelas sekali adanya dugaan tindak pidana yang diduga dilakukan oleh saudara Paimin selaku Termohon Kasasi / Pembanding/ Tergugat VI Konvensi/ Penggugat Rekonvensi didalam memperoleh tanah perkara dari ahli waris alm. Raden Hasan yang dimilikinya.dengan demikian terhadap jual beli yang dilakukan oleh Saudara Paimin selaku Termohon Kasasi / Pembanding/Tergugat VI Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan ahli waris alm.Raden Hasan adalah tidak sah atau batal demi hukum. hal ini sesuai dengan Pasal 1328 KUH Perdata.

- 4 Bahwa Judex Factie telah salah/keliru dalam menerapkan hukum, dimana dalam pertimbangannya pada putusan Pengadilan Tinggi Jambi halaman 10 menyatakan sebagai berikut :

“ Menimbang, bahwa demikian pula terhadap keterangan saksi yang diajukan Terbanding dahulu Penggugat yaitu Raden Sargawi dan Raden Hamzah yang memberikan keterangan dibawah sumpah, beralasan hukum pula dikesampingkan karena kedua orang saksi tersebut ternyata adalah hanya saksi de auditu, yaitu mereka tidak mengetahui, tidak melihat, dan tidak mengalami sendiri kejadiannya, dan begitu juga dengan Saksi Asmara.....;

Bahwa terhadap saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah saksi yang relevan terhadap perkara a quo. Karena keterangan saksi tersebut secara tegas telah menerangkan dasar kepemilikan tanah yang dikuasai Oleh Pemohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi diperoleh dari jual beli dengan Ratumas Rogaya, dan secara tegas pula atas objek tanah yang disengketakan pada saat itu dikuasai dan telah didirikan rumah oleh Pemohon Kasasi / Terbanding/ Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi. Kebenaran mana telah diakui oleh Tergugat I, II, III, IV dan V, dan oleh karenanya sudah sepatutnya secara hukum keterangan saksi tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti untuk dijadikan pertimbangan hukum terhadap kepemilikan yang sah atas tanah yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi / Terbanding/ Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi ;





- 5 Bahwa terhadap pertimbangan hukum Yudex Factie atas Putusan Pengadilan Tinggi pada halaman 11, telah keliru dan tidak beralasan hukum sama sekali, karena terhadap pertimbangan hukum Yudex Facti terhadap penerbitan sertifikat Hak Milik No. 4580 berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 12 Jauri 1996 No. 017/Kota /Baru/1996, sertifikat 4552 berdasarkan Akta jual beli tanggal 31 Oktober 1995 No.796/ Kota baru/1995, dan sertifikat No.4548 berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 31 Oktober 1995 No. 797/Kota Baru/1995 telah membenarkan proses kepemilikan tanah tersebut. hal mana sangat bertentangan dengan fakta hukum yang terungkap dimuka persidangan. Dimana secara jelas berdasarkan keterangan saksi-saksi dan pengakuan Tergugat I, II, III, IV dan V. objek tanah yang disengketakan adalah milik Pemohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang telah dibeli dengan Almarhum Ratusas Rogaya pada tahun 1994, karena terhadap sebahagian tanah Rawa ( Payao ) yang dijual Almarhum Ratusas Rogaya kepada Pemohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, tidak pernah diperjual beli kepada para Termohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat VI,VII, VIII dan IX, karena pada waktu itu tanah Rawa ( payao ) tersebut tidak ada harganya. Sehingga pertimbangan hukum Yudex facti yang membenarkan akan jual beli tersebut tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, fakta tersebut didukung dengan Bukti P-10 dan P-12 ;
- 6 Bahwa terhadap apa yang telah dipertimbangkan oleh Judex Factie tingkat pertama terhadap kebenaran akan fakta hukum yang terungkap dimuka Persidangan pada saat itu, telah didasarkan kepada pertimbangan – pertimbangan hukum yang benar, sehingga dapat dibuktikan berdasarkan bukti tertulis dan keterangan saksi serta pengakuan akan kebenaran dari Tergugat I, II, III, IV dan V selaku pemilik asal tanah, yang secara tegas menyatakan tanah objek sengketa adalah tanah milik Pemohon Kasasi / Terbanding/ Penggugat Konvensi/

Hal. 21 dari 25 hal. Put. No. 117 K/Pdt/2013



Tergugat Rekonvensi yang dibeli dari Almarhum Ratumas Rogaya pada tahun 1994. Untuk itu sudah sepatutnya secara hukum terhadap Putusan pengadilan Tingkat Pertama No.05 / Pdt.G / 2011 / PN.JBI untuk dapat dikuatkan putusannya dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi No.05 / PDT /2012 / PT.JBI.

**B. DALAM REKOVENSI**

- Bahwa Pemohon Kasasi /Terbanding/Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi setuju dan sepakat dengan pendapat Pengadilan Tinggi dalam pertimbangan hukumnya yang menolak gugatan Penggugat Rekonpensasi/ Pembanding/ Tergugat VI Konpensasi /Termohon Kasasi;

**C. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

Bahwa Pemohon Kasasi /Terbanding/Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi menolak seluruh pertimbangan hukum Judex Factie yang menyatakan Pemohon Kasasi /Terbanding/Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi sebagai pihak yang dikalahkan dan harus membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, karena Pemohon Kasasi /Terbanding/Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi berpendapat sebagai pihak yang dimenangkan dalam perkara aquo sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Jambi No.05/Pdt.G/2011/PN. JBI. Tanggal 12 September 2011.

**PERTIMBANGAN HUKUM**

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

**mengenai alasan –alasan kasasi :**

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 12 Juni 2012, dihubungkan dengan pertimbangan Judex Facti, dalam hal ini Pengadilan Negeri Jambi tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

bahwa permohonan kasasi yang diajukan Penggugat tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa dari Tergugat sebagai pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi, karena jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT atas tanah kemudian diterbitkan SHM telah sesuai aturan hukum dan telah dilakukan sebagaimana mestinya sehingga tidak cacat hukum;

bahwa lagi pula sudah lebih dari 5 tahun SHM terbit tidak ada pihak yang berkeberatan sehingga harus dinyatakan sah;

bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya, bahwa objek sengketa adalah milik Tergugat dan Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat Rekonvensi telah menguasai kelebihan tanah Penggugat Rekonvensi seluas 732 m<sup>2</sup>;

bahwa lagi pula keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata 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: **HASAN EFENDI** tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004

Hal. 23 dari 25 hal. Put. No. 117 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **HASAN EFENDI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. Rp. 500.000 ( lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **18 Juli 2013** oleh **Dr. H. AHMAD KAMIL, S.H., M.Hum** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis **I MADE TARA, S.H., dan, SOLTONI MOHDALLY, S.H., M.H.,** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **BAMBANG HERY MULYONO, S.H.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Anggota-anggota,

ttd

**I MADE TARA, S.H.**

ttd

Ketua ,

ttd

**Dr. H. AHMAD KAMIL, S.H., M.Hum.**

**SOLTONI MOHDALLY, S.H., M.H.**

**Biaya-biaya:**

**Panitera Pengganti**

- |   |                     |                      |                                   |
|---|---------------------|----------------------|-----------------------------------|
| 1 | Meterai..... Rp.    | 6.000.-              | ttd                               |
| 2 | Redaksi.....Rp.     | 5.000.-              | <b>BAMBANG HERY MULYONO, S.H.</b> |
| 3 | Administrasi kasasi | <u>Rp. 489.000.-</u> |                                   |
|   | Jumlah.....         | Rp. 500.000.-        |                                   |

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG-RI  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata



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

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.**  
**NIP. 19610313 198803 1 003**

Hal. 25 dari 25 hal. Put. No. 117 K/Pdt/2013

**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)