



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 3379 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **SOEMARTONO**, bertempat tinggal di Jalan Yunus Sanis Kompleks Handil Lestari Nomor 5 B Rt.004 Kelurahan Kebun Handil Kecamatan Jelutung Kota Jambi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suhardjo, S.H., dan kawan-kawan Para Advokat pada Suhardjo, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan H. M. O. Bafadhal Nomor 3A RT 23, Kelurahan Sungai Asam – Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juli 2017; Pemohon Kasasi I;
2. **HENDRIK JK**, bertempat tinggal di Rt. 33 Kelurahan Lingkar Selatan Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Helmi, S.H., Advokat pada Helmi & Rekan Law Firm beralamat di Jalan Amangkurat Rt 31, Kelurahan Tanjung Pinang, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juli 2017; Pemohon Kasasi II;

L a w a n

1. **MISDI BIN PAIMIN HADIMAN**, bertempat tinggal di Jalan Orang Kayo Pingai Rt.18 Nomor 14 Payo Selincah Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi;
2. **HERIYONO BIN PAIMIN HADIMAN**, bertempat tinggal di Jalan Lingkar Selatan Rt.27 Nomor 20 Kelurahan Paal Merah Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi;
3. **IMAR BINTI ABDULLAH. B**, bertempat tinggal di Rt.02 Nomor 15 Blok B Perumahan Tanjung Pertama Kelurahan Eka Jaya Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budi Asmara, S.H., dan kawan-kawan Para Advokat pada Budi Asmara & Associates, beralamat di Jalan Abd.

Halaman 1 dari 7 halaman Putusan Nomor 3379 K/Pdt/2017

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

Laman Rt.09 Nomor 46 Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Nopember 2016;

Para 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 untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan perlawanan Pelawan sebagai Pihak Ketiga adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan jujur;
3. Menyatakan semua Perlawanan yang ajukan oleh Pelawan dapat diterima;
4. Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di RT. 23 Desa Mekar Jaya Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi Provinsi Jambi seluas 5.017 M2 (lima ribu tujuh belas) meter persegi, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 246 Tahun 2013;
5. Menyatakan Pelawan adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum;
6. Menolak permohonan eksekusi Nomor 1/Pdt.Eks/2016/PN.Snt dari Terlawan Penyita;
7. Menghukum Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding;

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Sengeti berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

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

- Gugatan kabur/tidak jelas (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Sengeti untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 7 halaman Putusan Nomor 3379 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah terhadap sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.751 tahun 1981 atas nama Junaidi seluas 44.800 M2 (empat puluh empat ribu delapan ratus) meter persegi yang dikuatkan oleh Putusan Perkara Perdata Nomor 14/Pdt.G/2010/PN.Sgt Jo Putusan Perkara Perdata Nomor 63/PDT/2011/PT.Jbi Jo Putusan Perkara Perdata Nomor 1768/PDT/2012, yang terletak sekarang dikenal dengan alamat Desa Kebon IX Kecamatan Mestong Kabupaten Muaro Jambi;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 1183 / 2013 tertanggal 20 Juli 2013 dihadapan Notaris Rahmadani, SH, MKn adalah batal demi hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 246 tahun 2013 atas nama Soemartono tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan objek perkara kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik dan kosong tanpa dibebani hak apapun;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri Sengeti dengan Putusan Nomor 16/Pdt.Bth/2016/PN Snt., tanggal 16 Februari 2017 kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jambi dengan Putusan Nomor 25/PDT/2017/PT JMB., tanggal 19 Juni 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I dan II pada tanggal 17 Juli 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I dan II diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 Juli 2017 dan tanggal 28 Juli 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 16/Pdt.Bth/2016/PN. Snt, *juncto* Nomor 25/Pdt/2017/PT. JMB, yang masing-masing dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sengeti, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang masing-masing memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Juli 2017 dan 11 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang

Halaman 3 dari 7 halaman Putusan Nomor 3379 K/Pdt/2017

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

waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 25 Juli 2017 dan tanggal 11 Agustus 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Pemohon Kasasi I:

- Menerima dan mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor : 25/PDT/2017/PT.JMB tanggal 19 Juni 2017 antara Soemartono dan Hendrik JK melawan Imar Binti Abdulah B;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor : 16/Pdt.Bth/2016/PN.Snt tertanggal 16 Februari 2017 antara Soemartono melawan Imar Binti Abdulah B dan Hendrik JK;

MENGADILI SENDIRI

- Menerima dan mengabulkan gugatan perlawanan pihak ketiga dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini baik di tingkat pertama, banding dan kasasi;

Atau

Apabila Majelis Hakim Tingkat Kasasi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Pemohon Kasasi II:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi II untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 25/PDT/2017/PT JMB tanggal 19 Juni 2017 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 16/Pdt.Bth/2016/PN Snt tanggal 16 Februari 2017;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Terlawan Penyita;

MENGADILI SENDIRI

1. Mengabulkan Permohonan yang diajukan oleh Pelawan;

Halaman 4 dari 7 halaman Putusan Nomor 3379 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan Penyita;
3. Menghukum Terlawan Penyita untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam Perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 29 Agustus 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II;

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

Bahwa setelah meneliti memori kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II masing-masing tanggal 25 Juli 2017 dan tanggal 11 Agustus 2017 serta kontra memori kasasi tanggal 29 Agustus 2017, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Sengeti dan Pengadilan Tinggi Jambi tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena hanya merupakan pengulangan-pengulangan yang telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi);
- Bahwa Pelawan bukanlah pemilik yang sah menurut hukum atas tanah *a quo* berdasarkan Sertifikat Hak Milik 246/2013 atas nama Pelawan;
- Bahwa Pelawan telah berulang kali diberitahu oleh saksi Edi Gunawan alias Kimlay perihal tanah *a quo*, yaitu bukan milik Terlawan Tersita pada waktu Pelawan akan membeli tanah yang dikuasai oleh Terlawan Tersita tersebut, namun Pelawan tetap melakukan jual beli;
- Bahwa dengan demikian jual beli tidak memenuhi syarat *causa* yang halal, sehingga Pelawan bukanlah sebagai pembeli yang beriktikad baik;
- Bahwa Terlawan Penyita/Penggugat Rekonpensi adalah pemilik obyek sengketa berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang,

Halaman 5 dari 7 halaman Putusan Nomor 3379 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dan II **SOEMARTONO**, dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi I dan II 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 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **I. SOEMARTONO**, **II. HENDRIK JK**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I dan II 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 Senin, tanggal 29 Januari 2018 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, 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 Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Syaifullah, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

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

Halaman 6 dari 7 halaman Putusan Nomor 3379 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd./

Syaifullah, S.H.,

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
Nip. 19630325 198803 1 001

Halaman 7 dari 7 halaman Putusan Nomor 3379 K/Pdt/2017

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)