



**PUTUSAN**  
**Nomor 55/PDT/2020/PT JMB**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**PEMERINTAH KOTA JAMBI**, berkedudukan di Jalan Basuki Rahmat, Kota Baru – Kota Jambi, diwakili oleh Walikota Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. M. Syahlan Samosir, S.H., M.H., 2. Adi Saputra, S.H. 3. Helmi, S.H., 4. Mawardi, S.H., Para Pengacara/Advokasi, yang tergabung pada Tim Advokasi Pemerintah Kota Jambi, beralamat di Jl. Jend. Basuki Rahmat No. 01 Kota Baru, Jambi, bertindak sendiri-sendiri maupun bersama-sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 18/869/HKU/2020, tanggal 20 April 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 20 April 2020, Nomor 177/SK/Pdt/2020/PN Jmb, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

Lawan:

- 1. A. RAHMAN M**, bertempat tinggal di Jl. Syamsoe Bachroem Rt.03, Kel. Selamat, Kec. Danau Sipin, Kota Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Edy Syam's, S.H., M.H. 2. Naikman Malau, S.H., 3. Heri Najib, S.H, Para Advokat/Pengacara yang tergabung pada Kantor Advokat/Pengacara EDY SYAM'S, S.H., M.H., beralamat di Jalan Kemang I No.76 Jelutung – Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Mei 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 29 Mei 2020, Nomor 246/SK/Pdt/2020/PN Jmb, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

**2. KEMENTERIAN AGRARIA & TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN REPUBLIK INDONESIA CQ. KEMENTERIAN AGRARIA & TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN PROVINSI JAMBI**

*Hal. 1 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



**CQ. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN KOTA JAMBI**, beralamat di Jalan Kol.Pol. M. Taher, Kel. Pakuan Baru, Kec. Jambi Selatan, Kota Jambi, diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Firdaus, S.H, 2. Achmad Zaki, S.H., 3. Ahmad Khuzuaini, S.ST. 4. Siska Fatmawati, S.H., 5. Dwena Febri Yantri, S.H., para pegawai Pertanahan Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2019 dan . 1. Siska Fatmawati, S.H., 2. Dwena Febri Yantri, S.H., berdasarkan Surat Tugas tanggal 11 Oktober 2019, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konkvensi/Turut Tergugat Rekonvensi;**

**Pengadilan Negeri** tersebut;

Setelah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jambi tanggal 19 Mei 2020 Nomor 55/PDT/2020/PT JMB. Tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk Memeriksa dan Mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi tanggal 20 Mei 2020 Nomor 55/PDT/2020/PT JMB Tentang Penentuan Hari Sidang ;
3. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jambi tanggal 19 Mei 2020 Nomor 55/PDT/2020/PT JMB Tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam memeriksa perkara tersebut;
4. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta Turunan Resmi putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 8 April 2020 Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Jmb;

#### **Tentang Duduk Perkara**

Menimbang, bahwa Penggugat Konkvensi/Terguga Rekonvensi sekarang Terbanding dengan surat gugatannya tertanggal 07 Oktober 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 07 Oktober 2019 dan terdaftar dalam register perkara perdata Gugatan Nomor 144/Pdt.G/2018/PN Jmb., telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat Konkvensi/Penggugat Rekonvensi sekarang Terbanding dan Turut Tergugat sebagai berikut:

A. Dalam provisi:

*Hal. 2 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat saat ini sedang membangun 1 (satu) unit bangunan untuk dijadikan kantor Kelurahan Paal Merah diatas tanah milik Penggugat; Penggugat sangat berkeberatan atas aktivitas pembangunan a quo, oleh karena itu adalah beralasan hukum Penggugat mohon kehadiran yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memerintahkan Tergugat untuk menghentikan segala kegiatan atau aktivitas di atas tanah milik Penggugat a quo;

B. Dalam pokok perkara;

1. Bahwa Penggugat merupakan cucu (Ahli Waris) dari Muhammad Bin Jafar (Alm) dan Sofiah Binti Sholeh (Almh), bahwa Muhammad Bin Jafar (Alm) meninggal dunia pada tanggal 20 – 5 – 1972 sebagaimana Surat Keterangan Kematian Nomor 474.2 /186/Kt/18, tertanggal 5 – 12 – 2018 dan Sofiah Binti Sholeh(Almh) meninggal dunia pada tanggal 5 – 2 – 1976 sebagaimana Surat Keterangan Kematian Nomor : 474.2/185/Kt/18 tertanggal 5 – 12 – 2018; dari perkawinan Muhammad Bin Jafar (Alm) dengan Sopiah Binti Sholeh (Almh) memiliki seorang anak perempuan yang bernama Maryam Binti Muhammad (Almh) yang telah meninggal tahun 2015, semasa hidupnya Maryam Binti Muhammad(Almh) menikah dengan Muhammad bin Abdul Jalil (Alm) yang juga telah meninggal dunia tahun 1970, dan meninggalkan seorang anak laki-laki bernama A.Rahman Bin Muhammad dalam hal ini (in caso) Penggugat;dengan demikian Penggugat adalah sebagai Ahli Waris yang sah dari Maryam Binti Muhammad yang merupakan anak perempuan (ahli waris) dari Muhammad Bin Jafar (Alm) dan Sopiah Binti Sholeh (Almh);
2. Bahwa Kakek Penggugat yang bernama Muhammad Bin Jafar (Alm) a quo semasa hidupnya memiliki sebidang tanah sebagaimana bukti Surat Hak Tanah Nomor PA.18/304/A-7/60 tertanggal 14 Juni 1960 seluas secara keseluruhan 14.950M<sup>2</sup>(empat belas ribu sembilan ratus lima puluh meter bujur sangkar) dengan perincian Luas Bidang A 1.710M<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus sepuluh meter bujur sangkar) dan Luas Bidang B 13.240M<sup>2</sup>(tiga belas ribu dua ratus empat puluh meter bujur sangkar) yang sekarang terletak di Jalan Marsda Abdurrahman Saleh, Kelurahan Paal Merah, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi;
3. Bahwa objek sengketa yang Penggugat persoalkan dalam gugatan ini terletak dalam tanah bidang B a quo dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah hak milik A.Rahman bin H.Saman,CS;

Hal. 3 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan Pagar Bandara Sultan Thaha;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah hak milik A.Rahman bin H.Saman,CS;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah hak milik Syafaruddin;
4. Bahwa objek sengketa yang dimaksud dalam gugatan ini adalah tanah seluas 540 M<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh meter bujur sangkar) yang saat ini diatas tanah a quo sedang dilakukan kegiatan pembangunan 1 (satu) unit bangunan yang akan diperuntukan sebagai kantor Kelurahan Paal Merah Kec. Jambi Selatan, Kota Jambi oleh Tergugat; dengan batas – batas:
- Sebelah Utara berbatasan dengan gudang obat;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan perumahan;
  - Sebelah Barat berbatasan tanah kosong (halaman)/Jl.A.Rachman Saleh;
  - Sebelah Selatan berbatasan jalan beton;
5. Bahwa berdasarkan Surat Pemerintah Kota Jambi Nomor : 593/133/PEM/2019 tertanggal 25 Januari 2019 yang ditandatangani oleh Sekretaris Daerah a.n Walikota Jambi pada angka 2, dijelaskan : Selanjutnya dapat kami sampaikan kepada saudara bahwa saat ini Pemerintah Kota Jambi telah memiliki Sertifikat Hak Pakai Nomor 19 Desa/Kelurahan Paal Merah atas nama Pemerintah Kota Jambi dengan Surat Ukur tanggal 10/02/2016 No.04508/PMR/2016 luas 540 M<sup>2</sup>(lima ratus empat puluh meter bujur sangkar);
6. Bahwa selama ini Penggugat atau pun orang tua Penggugat tidak pernah mengalihkan sebahagian tanah hak milik Bidang B seluas 540M<sup>2</sup>(lima ratus empat puluh meter bujur sangkar) kepada Tergugat, Penggugat tidak tahu sama sekali dari mana Tergugat memperoleh tanah a quo; dengan demikian adalah beralasan hukum Penggugat berkeberatan atas kegiatan atau aktivitas pelaksanaan pembangunan gedung yang diperuntukkan kantor Kelurahan Paal Merah;
7. Bahwa Penggugat menilai tindakan yang dilakukan oleh Tergugat yang dengan tanpa sepengetahuan Penggugat telah menguasai sebidang tanah yang seluas 540M<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh meter bujur sangkar) adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum; dengan demikian adalah beralasan hukum Penggugat meminta dikembalikan tanah a quo dari penguasaan Tergugat dalam keadaan sempurna, atau kosong;
8. Bahwa Penggugat berusaha untuk menyelesaikan persoalan tanah a quo dengan Tergugat, namun tidak mendapat respon yang memuaskan

Hal. 4 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB



bagi Penggugat, sehingga Penggugat mencari keadilan dengan meminta kepada pihak Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Jambi untuk menjembatani atau memediasi penyelesaian dengan cara kebijakan dari Pemerintahan Kota Jambi, manun sampai saat Gugatan ini diajukan belum ada penyelesai yang konkrit;

9. Bahwa atas tindakan dari Tergugat yang menguasai tanah warisan Penggugat yang seluas 540M<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh meter bujur sangkar) secara melawan hukum telah menimbulkan kerugian yang besar kepada Penggugat, karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah a quo;
10. Bahwa perolehan dan/atau penguasaan tanah milik Penggugat a quo oleh Pemerintah Daerah Kota Jambi tidak dapat dibenarkan secara hukum, karena telah secara sepihak menguasai dan menghaki tanah sengketa a quo dengan melakukan pembuatan Sertifikat Hak Pakai kepada Turut Tergugat pada tahun 2016, sehingga terbit Sertifikat Hak Pakai No. 19 dengan Surat Ukur tanggal 10/02/2016 Nomor 04508/PMR/2016 dengan luas 540 M<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh meter bujur sangkar);
11. Bahwa terbitnya Sertifikat Hak Pakai No.19 dengan Surat Ukur tanggal 10/02/2016 a quo, adalah tidak berdasarkan dengan dokumen/surat-surat yang benar sebagaimana syarat-syarat untuk peralihan hak yang diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku; bahwa dalam Sertifikat Hak Pakai a quo tidak ada bukti terjadi peralihan hak atas tanah sengketa a quo kepada Pemerintah Daerah Kota Jambi, baik dari datuk(kakek), orang tua Penggugat dan/ataupun Penggugat sendiri; tindakan yang dilakukan oleh Tergugat dalam upaya untuk terbitnya Sertifikat Hak Pakai a quo merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
12. Bahwa tindakan Turut Tergugat dalam hal menerbitkan Sertifikat Hak Pakai No.19 dengan Surat Ukur tanggal 10/02/2016 Nomor :04508/PMR/2016 dengan luas 540 M<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh meter bujur sangkar) yang tidak berdasarkan dokumen/surat-surat yang membuktikan adanya peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat adalah merupakan tindakan Perbuatan Melawan Hukum; dengan demikian adalah beralasan hukum Penggugat memohon kehadiran yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memerintahkan Turut Tergugat mencabut dan/atau menyatakan Sertifikat Hak Pakai No.19 dengan Surat Ukur tanggal 10/02/2016 Nomor 04508/PMR/2016 dengan luas 540 M<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh meter bujur sangkar) tidak berkekuatan hukum;

*Hal. 5 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



13. Bahwa dokumen/surat-surat yang mendasari penerbitan Sertifikat Hak Pakai No.19 dengan Surat Ukur tanggal 10/02/2016 Nomor : 04508/PMR/2016 luas 540 M<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh meter bujur sangkar) yang disampaikan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat merupakan dokumen/surat-surat yang tidak sah dan tidak bernilai hukum; oleh karenanya beralasan hukum untuk dinyatakan tidak sah dan tidak bernilai hukum;
14. Bahwa agar gugatan Penggugat ini tidak sia-sia (illusioner), maka Penggugat mohon kehadiran yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah yang ber Serifikat Hak Pakai No.19 dengan Surat Ukur tanggal 10/02/2016 Nomor :04508/PMR/2016 dengan luas 540M<sup>2</sup>(lima ratus empat puluh meter bujur sangkar) yang terletak di Kelurahan Paal Merah, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi;
15. Bahwa gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang autentik, maka mohon atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum Banding, Verzet maupun Kasasi (Uitvoerbaar bijvorrad);
16. Bahwa Penggugat mohon kehadiran yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh Juta Rupiah) setiap bulannya, apabila Tergugat lalai menjalankan putusan dalam perkara ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap;
17. Bahwa mohon kiranya yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Gugatan yang telah Penggugat uraikan di atas, mohon kiranya kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jambi melalui yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memanggil para pihak dimuka persidangan, dan memberi putusan dengan amar sebagai berikut :

Mengadili:

A. Dalam Provisi;

- Memerintahkan Tergugat untuk menghentikan segala bentuk kegiatan atau aktivitas pelaksanaan pembangunan gedung kantor Kelurahan Paal Merah, Kecamatan Jambi Selatan – Kota Jambi di atas tanah milik Penggugat a quo;

Hal. 6 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB



## B. Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Ahli Waris yang sah dari Muhammad bin Abdul Jalil dan Maryam binti Muhammad, dan berhak atas tanah seluas 540 M<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh meter bujur sangkar) yang disengketakan a quo;
3. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan dokumen/surat-surat yang mendasari penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor :19 dengan Surat Ukur Nomor :04508/PMR/2016 tanggal 10/02/2016 dengan luas 540M<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh meter bujur sangkar) adalah tidak bernilai hukum;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai No.19 dengan Surat Ukur Nomor: 04508/PMR/2016 tanggal 10/02/2016 dengan luas 540 M<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh meter bujur sangkar) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah sengketa a quo kepada Penggugat dalam keadaan sempurna;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan atas tanah sengketa aquo;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) setiap bulannya, apabila Tergugat lalai melaksanakan putusan perkara ini sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara;

Dan, apabila yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ae quo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan jawaban tertanggal 6 Januari 2020 sebagai berikut:

### **Dalam Provisi**

Bahwa Tergugat sangat keberatan atas Permohonan Provisi yang disampaikan oleh Penggugat, karena menurut Tergugat Permohonan Provisi tersebut tidak berdasar dan beralasan hukum yang mana Penggugat tidak ada memiliki hak

*Hal. 7 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



atas tanah objek sengketa dan sudah sepatutnya permohonan Provisi Penggugat tersebut haruslah ditolak;

### Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam Eksepsi ini;
2. Bahwa dalil Gugatan penggugat mengalami kekaburan (*obscuur libel*), dimana gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap, halmana dikarenakan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil atau mengandung cacat formil suatu gugatan sehingga gugatan dianggap tidak mempunyai dasar hukum. Fakta mana terlihat dalam dalil gugatan Penggugat yang menyatakan kalau Penggugat telah mengalami kerugian, akan tetapi dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan berapa kerugian yang dialami Penggugat akibat dari tidak menikmati hasil dari tanah tersebut. Untuk itu sudah sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat dapat ditolak atau tidak dapat diterima;
3. Bahwa bila dilihat dalil gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) berkenaan letak objek sengketa dimana dalam gugatan Penggugat letak objek sengketa berdasarkan Surat Tanah Nomor PA.18/304/A-7/60 tertanggal 14 Juni 1960 tidak menjelaskan letak tanahnya pada tahun 1960 dan hanya menjelaskan letak tanah sekarang di Jalan Marsda Abdurahman Saleh, Kelurahan Paal Merah, Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi, sedangkan apabila dilihat letak tanah milik Tergugat Dahulu terletak di Desa Paal Merah, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Batang Hari Sekarang Jalan AR Saleh Kelurahan Paal Merah, Kecamatan Paal Merah Kota Jambi, sangat jelas kalau letak objek tanah milik Penggugat bukanlah diatas tanah milik Tergugat dimana Penggugat tidak dapat menjelaskan letak tanahnya dahulu pada tahun 1960, maka sangat jelas kalau secara hukum gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*). Disamping itu juga Penggugat tidak dapat menjelaskan letak tanah miliknya dimana dalam gugatannya Penggugat menerangkan kalau Penggugat memiliki 2 (dua) bidang tanah yakni Bidang A seluas 1.710 M2 dan bidang B seluas 13.240 M2 dan juga sepengetahuan Tergugat pada saat ini diatas tanah tersebut banyak berdiri bangunan atau rumah atas nama orang lain dan juga atas bangunan dan rumah tersebut tidak ada digugat oleh Penggugat. Untuk itu sudah sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat dapat ditolak atau tidak dapat diterima;
4. Bahwa gugatan Penggugat adalah *obscuur libel* karena Penggugat telah kebingungan sendiri dalam menentukan obyek perkara yang diajukan

Hal. 8 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB



dalam gugatannya dimana ternyata telah terjadi perbedaan batas-batas obyek sengketa pada Point 3 dan poin 4 yaitu :

- Pada poin 3 Dalam Pokok Perkara Penggugat menyatakan sebelah utara berbatas dengan hak milik A. Rahman Bin H. Saman CS sedangkan pada poin 4 Penggugat menyatakan dengan gudang obat;
- Pada poin 3 Dalam Pokok Perkara Penggugat menyatakan sebelah Timur berbatas dengan hak pagar bandara Sultan Taha sedangkan pada poin 4 Penggugat menyatakan dengan perumahan;
- Pada poin 3 Dalam Pokok Perkara Penggugat menyatakan sebelah Barat berbatas dengan hak milik A. Rahman Bin H. Saman CS sedangkan pada poin 4 Penggugat menyatakan dengan tanah kosong (halaman)/Jl. A. Rahman Saleh;
- Pada poin 3 Dalam Pokok Perkara Penggugat menyatakan sebelah utara berbatas dengan hak milik Syafaruddin sedangkan pada poin 4 Penggugat menyatakan dengan jalan beton;

Bahwa berdasarkan Pasal 125 HIR ayat (1)/ Pasal 149 ayat (1) Rbg yang menyatakan Gugatan Kabur adalah gugatan yang melawan hak dan tidak beralasan:

- Dasar hukum gugatan tidak jelas
- Dasar peristiwa atau gugatan tidak jelas
- Obyek sengketa tidak jelas
- Kerugian tidak dirinci
- Posita dan petitum saling bertentangan.

Bahwa telah pula ditegaskan oleh Mahkamah Agung dalam Putusan No.556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan “Kalau obyek gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”, maka telah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

5. Bahwa gugatan hak atas tanah yang diajukan oleh Penggugat telah kadaluarsa dimana berdasarkan Surat Tanah Nomor PA.18/304/A-7/60 tertanggal 14 Juni 1960 milik Penggugat sedangkan gugatan a quo didaftarkan ke Pengadilan Negeri Jambi pada tahun 2019 dan juga Penggugat tidak dapat membuktikan penguasaan terus menerus atas bidang tanah tersebut dimana sejak Tergugat menguasai tanah objek sengketa tersebut sampai dengan saat ini tidak ada pihak atau orang lain yang mengaku memiliki tanah objek sengketa, jika dihitung dari tahun 1960 sampai 2019 adalah 59 Tahun lamanya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1967 KUHPerdara hak atas tanah sengketa hapus selama 30 Tahun sehingga Hak Penggugat untuk

*Hal. 9 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



mengajukan gugatan hak atas tanahnya adalah telah hilang atau Kadularsa, oleh karena itu sudah seharusnya gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak atau dikesampingkan. Selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memutus dalam putusan dengan Amar sebagai berikut :

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat dapat ditolak atau tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara a quo.

#### **Dalam Pokok Perkara;**

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi juga dimasukkan dalam Pokok Perkara ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat menyangkal dan menolak dalil-dalil Gugatan yang diajukan Para Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;
3. Bahwa terhadap dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada Poin 2, 3 dan 4 tidak berdasar hukum sama sekali, karena letak tanah milik Penggugat berdasarkan Surat Tanah Nomor : PA.18/304/A-7/60 tertanggal 14 Juni 1960 tidaklah terletak diatas tanah milik Tergugat dimana sejak Tergugat menguasai tanah objek sengketa sampai dengan saat ini tidak ada orang yang bernama Muhammad Bin Jafar datang menemui Tergugat mengaku ada memiliki atau menguasai tanah objek sengketa atau memiliki tanah di Kelurahan Paal Merah dimana sesuai dengan bukti Pajak Bumi dan Bangunan yang ada di Kelurahan Paal Merah tidak ada nama Penggugat;  
Bahwa dikarenakan alas hak yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah Surat Tanah Nomor : PA.18/304/A-7/60 tertanggal 14 Juni 1960 yang keotentikannya harus dibuktikan dengan saksi-saksi yang ada pada saat Surat itu diterbitkan, dan ternyata kakek Penggugat yaitu Muhammad Bin Jafar tidak dikenal oleh tua-tua Kampung dilingkungan obyek sengketa sehingga untuk itu sepatutnya terhadap gugatan Para Penggugat sudah seharusnya ditolak;
4. Bahwa adalah tidak benar dan tidak beralasan hukum apa yang dikemukakan Penggugat dalam dalil gugatannya pada point 5, 6, 7 dan 8 yang menyatakan kalau Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai tanah objek sengketa, karena terhadap tanah tersebut Tergugat telah menguasai/memperoleh tanah tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yang mana tanah Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No.19

*Hal. 10 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



tahun 2018 dan tidak benar kalau Penggugat ada memiliki atau menguasai tanah objek sengketa, fakta mana terlihat sangat jelas kalau Tergugat telah memiliki bukti Hak Milik dan membangun Kantor diatas tanah tersebut dan pada saat mengurus Sertifikat Hak Pakai tidak ada pihak yang merasa keberatan atau menyanggah, sehingga tanah milik Tergugat telah di dukung bukti fisik maupun bukti Yuridis sebagaimana ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi sebagai berikut:

Ayat (1) “ Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Ayat (2) “ Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”;

Berdasarkan ketentuan pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, maka sudah seharusnya gugatan para Penggugat haruslah ditolak ;

5. Bahwa apa yang dikemukakan Penggugat pada point 9 adalah tidak benar dan tidak beralasan hukum sama sekali, dimana tidak ada perbuatan Tergugat yang merugikan Penggugat dan juga Tergugat menguasai tanah objek sengketa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta tidak benar kalau Penggugat ada memiliki atau mempunyai hak atas tanah objek sengketa sebagaimana bukti Pajak Bumi dan Bangunan yang terdaftar di Kantor Lurah Paal Merah. Disamping itu juga Penggugat tidak ada memilik tanah yang bertumpang tindih dengan tanah Tergugat, karena sejak Tergugat menguasai tanah objek sengketa dari dahulu sampai sekarang tidak ada pihak yang merasa keberatan atas Pembangunan Kantor Lurah Paal Merah tersebut dan baru sekitar tahun 2019 baru ada pihak yang mengaku-ngaku memiliki tanah tersebut. Untuk itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat haruslah ditolak;
6. Bahwa apa yang dikemukakan oleh Penggugat pada point 10 dan 11 adalah tidak benar sama sekali, karena sejak Tergugat menguasai tanah objek

*Hal. 11 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



sengketa dari dahulu sampai dengan saat ini tidak ada pihak yang merasa keberatan dan juga selama Tergugat menguasai tanah objek sengketa dan juga pada saat Tergugat mengurus Sertifikat Hak Pakai tidak ada pihak yang merasa keberatan atau menyanggah atas penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 19 Tahun 2018. Disamping itu juga Tergugat dari dahulu sampai sekarang telah membayar pajak bumi dan bangunan atas tanah yang menjadi miliknya tersebut. Oleh karena sudah selayaknya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau tidak diterima;

7. Bahwa tidak beralasan hukum bagi Penggugat untuk meminta diletakkan Sita Jaminan atas tanah milik Tergugat, karena tanah tersebut merupakan tanah Hak Milik yang sah Tergugat yang telah dikelola dan dikuasainya dari dahulu sampai sekarang, dan disamping itu juga terhadap letak tanah milik Penggugat berdasarkan Surat Tanah Nomor : PA.18/304/A-7/60 tertanggal 14 Juni 1960 tidaklah tumpang tindih dengan tanah milik Tergugat dan juga keberadaan tanah Penggugat tersebut tidak jelas keberadaannya, secara hukum sudah sepatutnya sita yang dimohonkan patut untuk tidak dikabulkan atau ditolak;
8. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat, maka sangatlah patut dan beralasan hukum untuk menolak atau tidak menerima Gugatan yang diajukan oleh Penggugat ;

**Dalam Rekonvensi**

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Konvensi juga dimasukkan dalam Rekonvensi ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa benar Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi ada memiliki satu bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 19 Tahun 2018 atas nama Tergugat seluas ± 540 M2, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - a. Utara berbatasan dengan : Yusuf Evol.
  - b. Selatan berbatasan dengan : Jln Lrg Keluarga .
  - c. Barat berbatasan dengan : Jln AR Saleh.
  - d. Timur berbatasan dengan : Jln Lrg Keluarga
3. Bahwa pada saat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Pakai No. 19 Tahun 2018 atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak ada pihak yang mengajukan keberatan baik itu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maupun pihak lainnya barulah sekitar Tahun 2019 barulah Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang mengaku-ngaku memiliki tanah tersebut berdasarkan Surat Tanah Nomor : PA.18/304/A-7/60 tertanggal 14 Juni 1960;

*Hal. 12 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



4. Bahwa batas-batas tanah hak milik Penggugat Rekonvensi tidak ada berbatasan dengan Tanah Tergugat Rekonvensi sehingga terhadap tindakan perbuatan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi / Penggugat konvensi yang mengaku-ngaku memiliki tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut adalah telah merupakan perbuatan melawan hukum, yang mengakibatkan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi merasa dirugikan ;
5. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak sia-sia, maka sudah sepatutnya secara hukum dimohonkan kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo ini dapat meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang-barang berharga lainnya milik Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi baik yang bergerak ataupun yang tidak bergerak ;
6. Bahwa untuk supaya Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak ingkar di dalam melaksanakan isi putusan ini, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat Rekonvensi lalai di dalam menjalankan isi putusan ini, dapat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya;
7. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi didukung bukti-bukti dan dasar hukum yang jelas, maka sudah sepatutnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) walaupun ada verzet, banding dan kasasi.

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi di atas, selanjutnya mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus perkara dengan amar sebagai berikut:

#### **Dalam Provisi**

- Menolak Permohonan Provisi dari Penggugat

#### **Dalam Eksepsi :**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo.

#### **Dalam Konvensi :**

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima ;
2. Menerima Jawaban dari Tergugat Konvensi;

Hal. 13 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam Perkara ini .

## **Dalam Rekonvensi :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;
2. Menyatakan Pengugat Rekonvensi selaku pemilik yang sah atas 1 ( satu ) bidang tanah berdasarkan sertifikat Hak pakai No. 19 Tahun 2016 atas tanah seluas 540 M<sup>2</sup> dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Utara berbatasan dengan : Yusuf Evol.
  - Selatan berbatasan dengan : Jln Lrg Keluarga .
  - Barat berbatasan dengan : Jln AR Saleh.
  - Timur berbatasan dengan : Jln Lrg Keluarga
3. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai No. 19 Tahun 2016 milik Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi adalah sah dan berkekuatan hukum ;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Surat Tanah Nomor : PA.18/304/A-7/60 tertanggal 14 Juni 1960 milik Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan tidak tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Pakai No. 19 Tahun 2016 milik Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi ;
6. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding dan Kasasi ;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap harinya apabila lalai dalam melaksanakan isi Putusan ini ;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini .

Sekiranya Bapak Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, telah mengajukan jawaban tertanggal 26 November 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## **Dalam Pokok Perkara:**

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;

*Hal. 14 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



2. Bahwa tindakan Turut Tergugat dalam hal menerbitkan Sertifikat Hak Pakai No.19 dengan Surat Ukur tanggal 10/02/2016 Nomor :04508/PMR/2016 dengan luas 540 M<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh meter bujur sangkar) yang tidak berdasarkan dokumen/surat-surat yang membuktikan adanya peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat adalah merupakan tindakan Perbuatan Melawan Hukum;

Tanggapan Tergugat :

Bahwa gugatan Penggugat mengada-ada dan patut untuk ditolak, karena penerbitan Sertifikat Hak Pakai No.19/Paal Merah atas nama Pemerintah Kota Jambi seluas 540 M<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal 10 Pebruari 2016 Nomor : 04508/PMR/2016 terletak di Kelurahan Paal Merah, Kecamatan Paal Merah, Kota Jambi telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Berdasarkan uraian Turut Tergugat diatas, maka kami mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi berkenan memutuskan :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima ;
2. Menyatakan Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai No.19 dengan Surat Ukur tanggal 10 Pebruari 2016 Nomor :04508/PMR/2016 dengan luas 540M<sup>2</sup> yang diterbitkan oleh Turut Tergugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Demikian jawaban kami kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi berkenan mengabulkannya, seandainya majelis Hakim berpendapat lain kami mohon jawaban ini dapat dipertimbangkan dalam Keputusan Majelis Hakim nantinya;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi tersebut, Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Replik secara tertulis, tertanggal 13 Januari 2020 dan atas Replik Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat

*Hal. 15 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Duplik secara tertulis masing-masing tertanggal 20 Januari 2020 dan tertanggal 24 Januari 2020;

Menimbang, bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Pengadilan Jambi telah memutus perkara tersebut sebagaimana tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 144/Pdt.G/2019/PN Jmb tanggal 8 April 2020 yang amar selengkapnya sebagai berikut:

#### **Dalam Provisi :**

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

#### **Dalam Kompensi:**

#### **Dalam Eksepsi :**

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

#### **Dalam Pokok Perkara :**

1. Menyatakan Penggugat adalah Ahli Waris yang sah dari Muhammad bin Abdul Jalil dan Maryam binti Muhammad, dan berhak atas tanah seluas 540 M2 (lima ratus empat puluh meter bujur sangkar) yang disengketakan a quo;
2. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan dokumen/surat-surat yang mendasari penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor :19 dengan Surat Ukur Nomor :04508/PMR/2016 tanggal 10/02/2016 dengan luas 540M2 (lima ratus empat puluh meter bujur sangkar) adalah tidak bernilai hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai No.19 dengan Surat Ukur Nomor: 04508/PMR/2016 tanggal 10/02/2016 dengan luas 540M2 (lima ratus empat puluh meter bujur sangkar) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah sengketa a quo kepada Penggugat dalam keadaan sempurna;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

#### **Dalam Rekonvensi**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kompensi untuk seluruhnya;

#### **Dalam Kompensi dan Rekonvensi:**

Menghukum Pengugat Rekonvensi/Para Tergugat Kompensi secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.876.000,00 (satu juta delapan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

*Hal. 16 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*

#### **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 terhadap putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan permohonan banding sebagaimana Risalah Pernyataan Permohonan Banding tanggal 20 April 2020 yang dibuat oleh SUGIHARTO, S.H., M.H., Panitera Pengadilan Negeri Jambi, yang menyatakan bahwa Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 8 April 2020 Nomor 144/Pdt.G/2019/PN Jmb;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 144/Pdt.G/2019/PN.Jmb. kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang dibuat oleh RIDUAN Juru sita Pengadilan Negeri Jambi yang menyatakan bahwa pada tanggal 22 April 2020 permohonan banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 144/Pdt.G/2019/PN Jmb kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi yang dibuat oleh RIDUAN Juru sita Pengadilan Negeri Jambi yang menyatakan bahwa pada tanggal 21 April 2020 permohonan banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, pihak Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Memori Banding tanggal 19 Mei 2020 yang telah diterima oleh SUGIHARTO, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 19 Mei 2020 sebagaimana tersebut dalam Surat Tanda Terima Memori Banding Nomor 144/Pdt.G/2019/PN Jmb;

Menimbang, bahwa berdasarkan berdasarkan Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 144/Pdt.G/2019/PN.Jmb. kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang dibuat oleh RIDUAN Juru sita Pengadilan Negeri Jambi yang menyatakan bahwa pada tanggal 27 Mei 2020 Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tegugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 144/Pdt.G/2019/PN Jmb kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi yang

*Hal. 17 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat oleh RIDUAN Juru sita Pengadilan Negeri Jambi yang menyatakan bahwa pada tanggal 20 Mei 2020 Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Kontra Memori Banding yang dikirimkan dan diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Tinggi Jambi pada tanggal 3 Juni 2020 dan Panitera Pengadilan Tinggi Jambi ADI WAHYONO mengirimkan surat Nomor W5-U/1184/HK.02/6/2020 tanggal 3 Juni 2020 kepada Ketua Pengadilan Negeri Jambi agar Kontra Memori Banding Nomor 144/Pdt.G/2019/PN Jmb segera diberitahukan/disampaikan kepada pihak Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra memori Banding No 144/Pdt.G/2019/PN Jmb, kepada Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yang dibuat oleh SRI WAHYUNINGSIH Juru sita Pengadilan Negeri Jambi yang menyatakan bahwa pada tanggal 10 Juni 2020, Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) masing-masing Nomor 144/Pdt.G/2019/PN.Jmb. kepada Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 21 April 2020 dan kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 22 April 2020 serta kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi pada tanggal 21 April 2020 masing-masing oleh Juru sita Pengadilan Negeri Jambi RIDUAN, telah memberitahukan bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jambi supaya datang ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi untuk mempelajari berkas perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB, tanggal 8 April 2020 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya setelah pemberitahuan ini diterima;

## Tentang Pertimbangan Hukum

*Hal. 18 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan Memori Banding tertanggal 19 Mei 2020, dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI

### Eksepsi Gugatan Kabur (obscuur libel)

1. Bahwa TERBANDING dalam gugatannya pada poin 2 (dua) dalam pokok perkara menerangkan memiliki sebidang tanah sebagaimana Bukti P-1 seluas secara keseluruhan 14.950 M<sup>2</sup> dengan perincian Luas Bidang A 1.710 M<sup>2</sup> dan bidang B seluas 13.240 M<sup>2</sup> dst, akan tetapi TERBANDING menerangkan tentang batas-batas obyek sengketa yaitu :
  - 1.1. Dalam gugatan pada poin 3 (tiga) dalam Pokok Perkara yaitu :
    - Sebelah Utara berbatas dengan tanah hak milik A. Rahman Bin H. Saman CS
    - Sebelah Timur berbatas dengan Pagar Bandara Sultan Thaha
    - Sebelah Barat berbatas dengan tanah hak milik syarifudidin
    - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah hak milik Syarifuddin
  - 1.2. Kemudian pada poin 4 (empat) dalam Pokok Perkara menyatakan yang dimaksud dalam gugatan ini adalah tanah seluas 540 M<sup>2</sup> yaitu :
    - Sebelah Utara berbatas dengan gudang obat
    - Sebelah Timur berbatas dengan Perumahan
    - Sebelah Barat berbatas dengan tanah kosong (halaman)/Jl. A.Rachman Saleh
    - Sebelah Selatan berbatas dengan jalan beton
2. Bahwa tujuan dilaksanakannya pemeriksaan setempat adalah untuk mengetahui dengan jelas dan pasti terhadap letak, luas, dan batas-batas maupun situasi pada saat dieksekusi akan dilaksanakan terhadap obyek sengketa (vide Surat Edaran Mahkamah Agung

Hal. 19 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB



Nomor 7 Tentang Pemeriksaan Setempat);

3. Bahwa saat dilaksanakannya Pemeriksaan Setempat oleh *judex factie* Majelis Hakim Tingkat Pertama, diperoleh fakta-fakta persidangan setempat yang dihubungkan dengan bukti Surat TERBANDING yaitu dalam Bukti P-1 disebutkan tanah hak milik TERBANDING adalah seluas 14.950 M<sup>2</sup> sedangkan yang diajukan dalam gugatan adalah seluas 540 M<sup>2</sup>, sehingga tidak sesuai dengan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam gugatan dengan hasil pemeriksaan setempat;

Bahwa terhadap Bukti P-1 (Surat tanda pendaftaran Tanah Register No. PA.18/304/A-7/60 tanggal 14 Djuni 1960 yang dikeluarkan oleh Kepala Pengawas Agraria Propinsi Jambi) dalam gugatan *a quo* dimana ternyata terhadap Bukti P-1 tersebut telah digunakan sebagai bukti surat dalam perkara di Pengadilan Negeri Jambi sebagaimana Putusan No : 34/Pdt.G/1996/PN.Jbi tanggal 28 April 1997 antara pihak-pihak yaitu :

1. SYARIFUDDIN Bin IBRAHIM sebagai PENGGUGAT I;
2. A. RAHMAN Bin HASYIM sebagai PENGGUGAT II;
3. A. MADJID Bin MUHAMMAD sebagai PENGGUGAT III;

Melawan

1. A. RAHIM sebagai TERGUGAT I;
2. K. HARIANJA sebagai TERGUGAT II;
3. ALI BACHRUN sebagai TERGUGAT III;
4. A. SAGIR sebagai TERGUGAT III;
5. HARI HARTONO sebagai TERGUGAT IV;
6. H. ZASRIL sebagai TERGUGAT V;

Dengan amar Putusan :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II, III, dan VI seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Bahwa ternyata diatas obyek sengketa selain dari tanah hak milik negara (Kantor Lurah Pal Merah) sebagaimana Hak Pakai No. 19 Tahun 2017 ada pihak-pihak lain yang telah pernah digugat dengan

*Hal. 20 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



menggunakan Bukti P-1 sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jambi No : 34/Pdt.G/1996/PN.Jbi tanggal 28 April 1997 yaitu :

1. Sertipikat Hak Milik No. 1290 tanggal 25 April 1989 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kodya Jambi tanggal atas nama pemegang hak A. Rahman;
2. Sertipikat Hak Milik No. 348 tanggal 6 Nopember 1978 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kodya Jambi atas nama pemegang hak K. Harianja;
3. Surat Izin Mendirikan Bangunan No. 35/9/IB/81 yang dikeluarkan oleh Bupati KDH TK. II Batanghari tanggal 16 Pebruari 1981;
4. Sertipikat Hak Milik No. 1839 tanggal 28 April 1975 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kodya Jambi atas nama pemegang hak 1. Ali Badrun Bin Idjab, 2. Makmun Bin Idjab, dan 3. Masniah Binti Adjab;
5. Sertipikat Hak Milik No. 577 tanggal 11Oktober 1980 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kodya Jambi atas nama pemegang hak Halimah Achmad;

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jambi No : 34/Pdt.G/1996/PN.Jbi tanggal 28 April 1997 yang dihubungkan dengan hasil persidangan setempat diperoleh fakta hukum ada pihak-pihak lain yang menguasai tanah yang diklaim oleh TERBANDING dengan menggunakan Bukti P-1

Bahwa sebagaimana Yuriprudensi Mahkamah Agung RI No.437.K/Sip/1973, tanggal 9 Desember 1975 :

“Karena tanah-tanah sengketa sesungguhnya tidak hanya dikuasai oleh Tergugat I Pembanding sendiri tetapi bersama-sama dengan saudara kandungnya, seharusnya gugatan ditujukan terhadap Tergugat I Pembanding bersaudara, bukan hanya terhadap Tergugat I Pembanding sendiri, sehingga oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Bahwa akibat perkara a quo kurang pihak, masih ada orang lain atau pihak lain yang ikut menguasai tanah obyek sengketa, tetapi TERBANDING tidak menjadikan sebagai Pihak (plurium litis consortium) yang sangat penting karena putusan a quo akan sangat menyulitkan ketika akan eksekusi, maka telah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

*Hal. 21 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa *judex factie* telah salah menerapkan hukum pembuktian dalam pertimbangannya pada halaman 35 (tiga puluh lima) dengan menilai TERBANDING adalah merupakan ahli waris yang menguraikan panjang lebar tentang kedudukan TERBANDING sebagai ahli waris yang sah seolah-olah perkara *a quo* adalah perkara waris islam, akan tetapi tanpa tanpa didukung alat bukti surat yang sah tentang keabsahan dan kebenaran secara formil tentang kedudukan hukum TERBANDING sebagai ahli waris yang sah yaitu data-data kependudukan TERBANDING, Kartu Keluarga serta Akta Kematian yang sah menurut hukum;

Bahwa *judex factie* dalam pertimbangan hukumnya menyatakan TERBANDING sebagai ahli waris yang sah adalah berdasarkan Bukti P-4, Bukti P-5, Bukti P-6, Bukti P- dimana dalam pertimbangannya *judex factie* menyebutkan :

- MUHAMMAD bin JAFAR (Alm) telah meninggal dunia pada tanggal 20 Mei 1972 **akan tetapi** dengan bukti Surat Keterangan Kematian Nomor : 474.2/186/KT/18 tertanggal 05 Desember 2018 (Bukti P-4);
- SOFIAH Binti SOLEH (Almh) telah meninggal dunia pada tanggal 5 Februari 1975 **akan tetapi** dengan bukti Surat Keterangan Kematian Nomor : 474.2/185/KT/18 tertanggal 05 Desember 2018 (Bukti P-5);
- MARYAM Binti MUHAMMAD (Almh) yang merupakan **Ibu Kandung TERBANDING** telah meninggal dunia pada tanggal 27 Februari 2015 **akan tetapi** dengan bukti Surat Keterangan Kematian Nomor : 474.2/187/KT/18 tertanggal 06 Desember 2018 (Bukti P-6);
- MUHAMMAD Bin ABDUL JALIL (Alm) telah meninggal dunia pada tanggal 02 Mei 1970 **akan tetapi** dengan bukti Surat Keterangan Kematian Nomor : 474.3/165/UG/18 tertanggal 07 Oktober 2019 (Bukti P-7);

Bahwa tentang ketentuan dokumen-dokumen yang digunakan untuk membuktikan adanya seseorang sebagai ahli waris adalah Surat Keterangan Warisan yang disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah dan dikuatkan oleh Camat (*vide Sema Surat Mahkamah Agung Republik*

*Hal. 22 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



*Indonesia Nomor MA/KUMDIL/171/V/K/1991 TAHUN 1991 Tentang Fatwa Sehubungan Dengan Permohonan Penetapan Ahli Waris);*

Bahwa sebagai dasar untuk dapat dicatatkan Surat Keterangan Warisan oleh Lurah dan dikuatkan oleh Camat dalam register yang tercatat adalah harus melampirkan kutipan akta kematian yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan catatan Sipil Kota Jambi sesuai dengan ketentuan Pasal 68 ayat (1) huruf b Undang-undang Nomor 24 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 23 Tahun 2006 Tentang Administrasi Kependudukan;

Bahwa *judex factie* dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 34 (tiga puluh empat) menyatakan **TERBANDING** sebagai ahli waris yang sah adalah berdasarkan Bukti P-4, Bukti P-5, Bukti P-6, Bukti P-7, hal tersebut tetap Surat Keterangan Kematian yang diterbitkan oleh Lurah;

Bahwa kematian adalah merupakan peristiwa penting yang diterbitkan dengan dokumen kependudukan berupa akta kematian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 8 dan 17 Undang-undang Nomor 24 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 23 Tahun 2006 Tentang Administrasi Kependudukan, dimana yang berwenang untuk menerbitkan Kutipan Akta Kematian adalah Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Jambi sebagai Pejabat Pencatatan Sipil (PPS) bukan Lurah (vide Pasal 2 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Dalam Negeri RI Nomor 119 Tahun 2017 tentang Pengangkatan dan Pemberhentian Serta Tugas Pokok Pejabat Pencatatan Sipil dan Petugas Registrasi, maka Bukti Bukti P-4, Bukti P-5, Bukti P-6, serta Bukti P-7 yang merupakan Surat Kematian yang diterbitkan oleh Lurah pada tahun 2018 menjadi tidak memiliki nilai pembuktian sehingga pertimbangan *judex factie* tersebut telah harus dibatalkan;

2. Bahwa *judex factie* telah salah menerapkan hukum pembuktian dalam pertimbangannya pada halaman 35 (tiga puluh lima) alinea kedua dalam putusan *a quo* dengan pertimbangan **hanya berdasarkan menurut PENGGUGAT** bahwa Kakek PENGGUGAT bernama MUHAMMAD Bin JA'FAR *a quo* semasa hidupnya memiliki sebidang tanah sebagaimana bukti Surat Hak Tanah Nomor : PA.18/304/A-7/60 tertanggal 14 Juni 1960 (Bukti P-1) sedangkan

*Hal. 23 dari 42 halaman Putusan Perdana Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



tentang alat bukti kepemilikan hak sebagaimana Nukti P-1 tersebut tidak ada didukung dengan bukti-bukti pendukung maupun saksi-saksi yang mengetahui tentang adanya bukti kepemilikan tersebut.

Bahwa Bukti P-1 yang dijadikan sebagai alas hak oleh TERBANDING adalah merupakan "Surat Pendaftaran Tanah" sesuai dengan Peraturan Menteri Muda Agraria No.15 Tahun 1959 tanggal 22 Oktober 1959 tentang Pemberian Dan Pembaharuan Beberapa Hak Atas Tanah Serta Pedoman Mengenai Tata-Tjara Kerjda Bagi Pedjabat-pedjabat Jang Bersangkutan;

Bahwa Bukti P-1 tersebut adalah merupakan tanah-tanah yang dapat diberikan dengan hak milik adalah tanah-tanah negara (vide Pasal 1 Peraturan Menteri Muda Agraria No.15 Tahun 1959)

Bahwa pada Bukti P-1 dapat dibaca dengan jelas pada bagian akhir surat pendaftaran Tanda Tanah REG No. PA. 18/304/A-7/60 tanggal 14 Juni 1960 ada ketentuan tentang :

- Bahwa hak milik ini tidak boleh dipindahkan kepada pihak lain selama 2 tahun, kecuali dengan izin kami.
- Diwajibkan kepada yang diberikan hak milik ini untuk mendirikan rumah dan menanami diatas tanah tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku sekarang.
- Tanah tersebut diatas mesti diberi tanda-tanda batas patok menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 tahun 1959.

Bahwa jika mengacu pada ketentuan Pasal 7 ayat (3) huruf a Peraturan Menteri Muda Agraria No.15 Tahun 1959 tanggal 22 Oktober 1959 tentang Pemberian Dan Pembaharuan Bebrapa Hak Atas Tanah Serta Pedoman Mengenai Tata-Tjara Kerjda Bagi Pedjabat-pedjabat Jang Bersangkutan yang memuat syarat-syarat umum harus diberi tanda-tanda batas yang memenuhi syarat-syarat dalam peraturan menteri No. 10/1959 yang dihubungkan dengan Bukti P-1 yang memuat syarat-syarat umum atas diberikannya hak tanah tersebut yaitu :

- Diwajibkan kepada yang diberikan hak milik ini untuk mendirikan rumah dan menanami diatas tanah tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku sekarang.
- Tanah tersebut diatas mesti diberi tanda-tanda batas patok menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 tahun 1959.

*Hal. 24 dari 42 halaman Putusan Perdana Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



Bahwa berdasarkan fakta pemeriksaan setempat dan dari keterangan saksi-saksi dalam persidangan diperoleh fakta bahwa sejak diberikannya hak atas tanah negara tersebut kepada MUHAMMAD Bin JA'FAR maka sejak tahun 1960 obyek harus dikuasai oleh MUHAMMAD Bin DJA'FAR dengan kewajiban mendirikan rumah dan diberikan tanda-tanda batas patok, akan tetapi sejak tahun 1960 tanah tersebut tidak pernah dikuasai dan diusahakan oleh MUHAMMAD Bin DJA'FAR hingga saat ini sesuai dengan keterangan saksi SUHEDI dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tinggal di lingkungan kelurahan Pal Merah semenjak tahun 1942 hingga saat ini;
- Bahwa saksi mengetahui kantor lurah tersebut di bangun oleh kepala desa Pal Merah pada tahun 1975 oleh seorang kepala desa yang menjabat menjadi kepala desa tersebut yang bernama PAIMIN ADIMAN dimana saksi mengetahui karena saksi ikut bergotong royong dalam membangun balai desa tersebut pada saat didirikannya;
- Bahwa saksi mengetahui pada saat didirikan kantor lurah tersebut keadaan lokasi tanah yang didirikan kantor lurah tersebut sekitarnya adalah hutan dan lokasi tanah tersebut tidak ada nilainya;
- Bahwa saksi mengetahui semenjak didirikan kantor balai desa dan kemudian menjadi kantor lurah tidak ada seorang pun yang berkeberatan terhadap berdirinya kantor lurah tersebut;

Bahwa kemudian saksi A. RAHMAN dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa seingat saksi di tahun 1950 di objek sengketa tidak ada rumah;
- Bahwa menurut saksi semenjak di dirikan kantor lurah sekitar 50 tahun yang lalu sampai sekarang tidak yang berkeberatan atau tidak ada yang menggugat atas berdirinya kantor lurah tersebut;

Bahwa sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 7 ayat (3) huruf f Peraturan Menteri Muda Agraria No.15 Tahun 1959 tanggal 22 Oktober 1959 tentang Pemberian Dan Pembaharuan Beberapa Hak Atas Tanah Serta Pedoman Mengenai Tata-Tjara Kerjda Bagi Pedjabat-pedjabat Jang Bersangkutan yang menentukan tanah

*Hal. 25 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



pemberian hak negara tersebut harus dikuasai dengan mendirikan bangunan serta tanaman di atasnya atau dengan kata lain jadi harus ada penguasaan fisik terhadap tanah pemberian hak oleh negara tersebut dimana ketika syarat tersebut yang telah ditentukan tersebut tidak dipenuhi maka pemberian tersebut dapat dicabut dan kembali menjadi tanah negara.

Bahwa setelah UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) kemudian dilanjutkan dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah jika benar obyek sengketa tersebut dikuasai oleh MUHAMMAD Bin DJA'FAR sebagai syarat penerbitan Sertipikat Hak Milik maka tentulah MUHAMMAD Bin DJA'FAR telah memiliki Sertipikat Hak Milik atas tanah pemberian negara tersebut.

3. Bahwa terhadap Bukti P-1 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena Surat tanda pendaftaran tanah tersebut tidak berlaku lagi sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah RI Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian Pasal 3 telah menentukan :
  1. Pemilik tanah yang bertempat tinggal diluar kecamatan tempat letak tanahnya, dalam jangka waktu 6 bulan wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain dikecamatan tempat letak tanah itu atau pindah ke kecamatan letak tanah tersebut.
  2. Kewajiban tersebut pada ayat 1 pasal ini tidak berlaku bagi pemilik tanah yang bertempat tinggal di kecamatan yang berbatasan dengan kecamatan tempat letak tanah, jika jarak antara tempat tinggal pemilik dan tanahnya masih memungkinkan mengerjakan tanah itu secara efisien, menurut pertimbangan Panitia Landreform Daerah Tingkat II.
  3. Dengan tidak mengurangi ketentuan tersebut pada ayat 2 pasal ini, maka jika pemilik tanah berpindah tempat atau meninggalkan tempat kediamannya keluar kecamatan tempat letak tanah itu selama 2 tahun berturut-turut, ia wajib memindahkan hak milik tanahnya kepada orang lain yang bertempat tinggal di kecamatan itu.
  4. Ketentuan dalam ayat 1 dan 3 pasal ini tidak berlaku bagi mereka, yang mempunyai tanah dikecamatan tempat tinggalnya atau dikecamatan sebagai yang dimaksudkan dalam ayat 2 pasal ini, yang sedang menjalankan tugas Negara, menunaikan kewajiban agama,

*Hal. 26 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



atau mempunyai alasan khusus lainnya yang dapat diterima oleh Menteri Agraria. Bagi pegawai-pegawai negeri dan pejabat-pejabat militer serta yang dipersamakan dengan mereka, yang sedang menjalankan tugas Negara, perkecualian tersebut pada ayat ini terbatas pada pemilikan tanah pertanian sampai seluas  $\frac{2}{5}$  dari luas maksimum yang ditentukan untuk daerah yang bersangkutan menurut Undang-undang Nomor 56 Tahun 1960.

Bahwa lebih lanjut diatur pada Pasal 3 ayat 5 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian Jika kewajiban tersebut pada ayat 1 dan 3 pasal ini tidak dipenuhi, maka tanah yang bersangkutan diambil oleh Pemerintah, untuk kemudian dibagi-bagikan menurut ketentuan Peraturan ini.

Bahwa lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian juga telah diatur tentang Ketentuan Pidana sebagaimana ditentukan pada Pasal 19 yaitu :

1. Pemilik tanah yang menolak atau dengan sengaja menghalang-halangi pengambilan tanah oleh Pemerintah dan pembagiannya, sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2 ayat 2, dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyakbanyaknya Rp. 10.000,- sedang tanahnya diambil oleh Pemerintah tanpa pemberian ganti kerugian.
2. Barang siapa dengan sengaja menghalang-halangi terlaksananya Peraturan Pemerintah ini dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,-.

Bahwa apabila Penggugat memiliki tanah pada tahun 1960 Negara telah memberikan kesempatan kepada warga negara untuk mengurus hak tanahnya sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian.

Bahwa Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) pada pasal Pasal 23 telah mengatur, bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud Pasal 19 dimana Pendaftaran

*Hal. 27 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

4. Bahwa terhadap bukti yang dijadikan oleh TERBANDING untuk membuktikan haknya atas obyek perkara a quo adalah Bukti P-1 (Surat tanda pendaftaran Tanah Register No. PA.18/304/A-7/60 tanggal 14 Djuni 1960 yang dikeluarkan oleh Kepala Pengawas Agraria Propinsi Jambi) dalam gugatan a quo dimana ternyata terhadap Bukti P-1 tersebut telah digunakan sebagai bukti surat dalam perkara di Pengadilan Negeri Jambi sebagaimana Putusan No : 34/Pdt.G/1996/PN.Jbi tanggal 28 April 1997 antara pihak-pihak yaitu :

1. SYARIFUDDIN Bin IBRAHIM sebagai PENGGUGAT I;
2. A. RAHMAN Bin HASYIM sebagai PENGGUGAT II;
3. A. MADJID Bin MUHAMMAD sebagai PENGGUGAT III;

Melawan

1. A. RAHIM sebagai TERGUGAT I;
2. K. HARIANJA sebagai TERGUGAT II;
3. ALI BACHRUN sebagai TERGUGAT III;
4. A. SAGIR sebagai TERGUGAT III;
5. HARI HARTONO sebagai TERGUGAT IV;
6. H. ZASRIL sebagai TERGUGAT V;

Dengan amar Putusan :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II, III, dan VI seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Bahwa ternyata diatas obyek sengketa selain dari tanah Hak Milik Negara (Kantor Lurah Pal Merah) sebagaimana bukti Hak Pakai No. 19 Tahun 2017 ternyata telah dikuasai oleh pihak-pihak lain yang telah pernah digugat dengan menggunakan surat Bukti P-1 sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jambi No : 34/Pdt.G/1996/PN.Jbi tanggal 28 April 1997 yaitu :

1. Sertipikat Hak Milik No. 1290 tanggal 25 April 1989 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kodya Jambi tanggal atas nama pemegang hak A. Rahman;

Hal. 28 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB



2. Sertipikat Hak Milik No. 348 tanggal 6 Nopember 1978 yang dterbitkan oleh Badan Pertanahan Kodya Jambi atas nama pemegang hak K. Harianja;
3. Surat Izin Mendirikan Bangunan No. 35/9/IB/81 yang dikeluarkan oleh Bupati KDH TK. II Batanghari tanggal 16 Pebruari 1981;
4. Sertipikat Hak Milik No. 1839 tanggal 28 April 1975 yang dterbitkan oleh Badan Pertanahan Kodya Jambi atas nama pemegang hak 1. Ali Badrun Bin Idjab, 2. Makmun Bin Idjab, dan 3. Masniah Binti Adjab;
5. Sertipikat Hak Milik No. 577 tanggal 11 Oktober 1980 yang dterbitkan oleh Badan Pertanahan Kodya Jambi atas nama pemegang hak Halimah Achmad

Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Jambi No : 34/Pdt.G/1996/PN.Jbi tanggal 28 April 1997 yang akan Kami jadikan sebagai tambahan alat bukti dalam Memori Banding ini diperoleh fakta hukum yaitu :

1. Bahwa surat pendaftaran Tanda Tanah REG No. PA. 18/304/A-7/60 tanggal 14 Juni 1960 telah digunakan sebagai bukti oleh A. RAHMAN Bin HASYIM dengan kode Bukti P-6;
2. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Jambi No : 34/Pdt.G/1996/PN.Jbi tanggal 28 April 1997 sebagai A. RAHMAN Bin HASYIM sebagai PENGGUGAT II saat itu berusia 52 tahun, sedangkan dalam gugatan a quo sebagai PENGGUGAT sekarang TERBANDING adalah A. RAHMAN M dengan usia 72 Tahun;

Bahwa oleh karena dalam gugatan a quo judex factie Pengadilan Negeri Jambi tidak ada memeriksa tentang data-data kependudukan TERBANDING yang dapat dibaca dalam gugatan a quo yaitu hanya menyebutkan A. RAHMAN M, Umur 72 Tahun, Pekerjaan : Pensiunan, Agama : Islam, beralamat di Jl. Syamsoe Bahroun RT. 03 Kel. Selamat Kec. Danau Sipin Kota Jambi tanpa ada dibuktikan dengan Data Kependudukan yang sah, maka dengan ini PEMBANDING akan melakukan upaya hukum untuk melakukan pengecekan apakah TERBANDING adalah orang yang memiliki hak waris dari MUHAMMAD Bin DJ'FAR;

6. Bahwa judex factie telah salah menerapkan hukum dengan memuat keterangan saksi-saksi sesuai dengan fakta persidangan berbeda dengan keterangan saksi dalam putusan;

Hal. 29 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB



Bahwa dalam pertimbangannya dalam putusan a quo pada halaman 35 (tiga puluh lima) judex factie telah memelintir keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh TERBANDING yang sangat menguntungkan TERBANDING dalam persidangan dimana saksi-saksi yang diajukan oleh TERBANDING yaitu Saksi ABDUL BASID, Saksi RASYIDI dan Saksi MUHILI AMIN pada pokoknya menerangkan bahwa obyek perkara adalah harta peninggalan MUHAMMAD Bin DJA'FAR yang merupakan kakek TERBANDING tanpa menguraikan atau menjelaskan tentang pengetahuan saksi-saksi TERBANDING terhadap obyek perkara a quo sehingga menyebabkan pertimbangan judex factie menjadi sesat dan telah keluar dari kompetensi pengadilan negeri yang mempertimbangkan perkara a quo menjadi perkara waris karena hanya menguraikan tentang silsilah hak waris TERBANDING;

Bahwa sebagaimana telah PEMBANDING uraikan dalam kesimpulan tentang saksi-saksi yang diajukan oleh TERBANDING dalam perkara a quo adalah dimana pengetahuan saksi ABDUL BASID, Saksi RASYIDI dan Saksi MUHILI AMIN terhadap obyek sengketa adalah mendengar dari orang lain (testimonium de auditu) sehingga keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh TERBANDING tersebut dalam persidangan tidak memiliki kekuatan pembuktian saksi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1907 KUHPerdara yang menentukan :

“Tiap kesaksian harus disertai keterangan tentang bagaimana saksi mengetahui kesaksiannya. Pendapat maupun dugaan khusus, yang diperoleh dengan memakai pikiran, bukanlah suatu kesaksian”.

Bahwa kemudian judex factie dalam putusan aquo pada halaman 24 s/d 26 yang memuat keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh PEMBANDING yaitu Saksi SUHEDI dan Saksi A. RAHMAN berbeda dengan keterangan saksi-saksi dalam persidangan yang mengaburkan tentang pengetahuan saksi-saksi yang diajukan oleh PEMBANDING seolah-olah tidak mengetahui tentang obyek perkara maka dengan ini Kami uraikan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh PEMBANDING tersebut untuk melihat perbedaan dengan keterangan saksi dalam putusan aquo yaitu :

Bahwa saksi SUEDI dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak mengenal penggugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga.

*Hal. 30 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



- Bahwa Saksi tahu dengan penggugat dan turut tergugat akan tetapi saksi tidak mempunyai hubungan keluarga.
  - Bahwa saksi hadir di persidangan ini sehubungan dengan adanya sengketa tanah milik pemerintah kota jambi ( kantor lurah pal merah ) yang di gugat oleh penggugat.
  - Bahwa saksi pernah menjadi ketua RT di lingkungan kantor lurah pal merah.
  - Bahwa saksi tinggal di lingkungan kelurahan pal merah semenjak tahun 1942 sampai saat ini.
  - Bahwa Saksi mengetahui kantor lurah tersebut di bangun oleh kepala desa pal merah pada tahun 1975 oleh seorang kepala desa yang menjabat menjadi kepala desa tersebut yang bernama PAIMIN ADIMAN saksi mengetahui karena saksi ikut bergotong royong dalam membangun balai desa tersebut.
  - Bahwa menurut saksi pada saat didirikan kantor lurah tersebut keadaan lokasi tanah yang di dirikan kantor lurah tersebut sekitarnya adalah hutan dan lokasi tanah tersebut tidak ada nilainya.
  - Bahwa saksi mengetahui pada tahun 1986 desa pal merah yang dahulunya ditetapkan di dalam wilayah kabupaten batang hari karena perluasan wilayah kota madya jambi maka desa pal merah masuk ke wilayah kota madya jambi dan bernama kelurahan pal merah masuk Dalam kecamatan jambi selatan kota madya jambi dan bangunan kantor lurah tersebut tidak berpindah pindah.
  - Bahwa semenjak didirikan menjadi kantor balai desa dan kemudian menjadi kantor lurah tidak ada seorang pun yang berkeberatan terhadap berdirinya kantor lurah tersebut.
  - Bahwa saat ada menanda tangani surat tuo tuo kampung yang di sodorkan oleh lurah pal merah yang isinya menyatakan bahwa kantor lurah tersebut sudah lama berdiri dari tahun 1975 dan tidak pernah di sengkatakan oleh pihak lain.
  - Bahwa pembangun kantor lurah sekarang ini berada di bekas kantor lurah yang lama;
- Bahwa saksi A RAHMAN di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi tidak kenal dengan penggugat dan tidak ada hubungan keluarga ataupun pekerjaan.

Hal. 31 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB



- Saksi tahu dengan tergugat dan turut tergugat akan tetapi saksi tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan tergugat dan turut tergugat.
- Bahwa saksi hadir di persidangan karena sehubungan dengan kantor lurah pal merah yang tercantum atas nama tergugat (PEMERINTAH KOTA JAMBI) digugat oleh penggugat di Pengadilan Negeri Jambi.
- Bahwa seingat saksi sebelum kantor lurah itu di bangun di atas tanah objek sengketa telah ada bangunan balai desa.
- Bahwa dahulunya sebelum ada bangunan gedung yang saat ini di jadikan kantor lurah tersebut ada bangunan rumah dan yang menempati bangunan tersebut adalah seorang dukun beranak yang bernama Mak Yusuf.
- Bahwa seingat saksi di tahun 1950 di sekitar objek sengketa tidak ada rumah.
- Bahwa menurut saksi semenjak di dirikan kantor lurah sekitar 50 tahun yang lalu sampai sekarang tidak yang berkeberatan atau tidak ada yang menggugat atas berdirinya kantor lurah tersebut.

Bahwa oleh karena terjadi perbedaan antara keterangan saksi dalam persidangan dengan keterangan saksi yang dicatatkan dalam putusan a quo dengan ini PEMBANDING mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Jambi melalui Majelis Hakim Tinggi Jambi yang memeriksa dan memutus perkara aquo agar dapat memberikan putusan sela dengan memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Jambi untuk memeriksa ulang agar saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dan agar Panitera Pengganti mencatat sesuai dengan fakta persidangan;

## DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa apa yang PEMBANDING sampaikan dalam Eksepsi, Dalam Pokok Perkara mutatis mutandis dalam Rekonvensi ini sebagai Satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa PEMBANDING adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 19 Tahun 2018 atas nama Tergugat seluas ± 540 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Utara berbatasan dengan : Yusuf Evol.
  - Selatan berbatasan dengan : Jln Lrg Keluarga .
  - Barat berbatasan dengan : Jln AR Saleh.
  - Timur berbatasan dengan : Jln Lrg Keluarga

Hal. 32 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB



Bahwa dasar penguasaan PEMBANDING adalah penguasaan tanah negara sejak tahun 1955 hingga saat ini dan telah tercatat sebagai Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Jambi.

Bahwa Negara Republik Indonesia telah menjamin kepastian hukum atas pendaftaran tanah dengan pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat diseluruh wilayah republik Indonesia sebagaimana berdasarkan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria menyebutkan :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
  - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Bahwa sebagaimana diamanatkan dalam pasal 19 ayat (1) UUPA pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah sebagaimana telah disebutkan pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan" dan telah pula dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 yang menyebutkan :

"Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut".

3. Bahwa sesuai dengan keterangan saksi yang diajukan oleh PEMBANDING dalam persidangan yaitu SUEDI dan A RAHMAN yang menerangkan sejak dari tahun 50 (lima puluh) tahun yang lalu dari awalnya Balai Desa kemudian pada tahun 1975 dijadikan Kantor Lurah

*Hal. 33 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



Pal Merah oleh seorang kepala desa yang bernama PAIMIN ADIMAN, keadaan lokasi tanah yang di dirikan kantor lurah tersebut sekitarnya adalah hutan dan lokasi tanah tersebut tidak ada nilainya, dan semenjak di dirikian menjadi Kantor Balai Desa dan kemudian menjadi Kantor Lurah tidak ada seorang pun yang berkeberatan terhadap berdirinya kantor lurah tersebut sehingga penguasaan PEMBANDING terhadap obyek perkara yang merupakan tanah negara adalah sesuai dengan ketentuan Ketentuan Undang-undang No. 10 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Muda Agraria No.15 Tahun 1959 tanggal 22 Oktober 1959 tentang Pemberian Dan Pembaharuan Bebrapa Hak Atas Tanah Serta Pedoman Mengenai Tata-Tjara Kerjda Bagi Pedjabat-pedjabat Jang Bersangkutan jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa berdasarkan atas apa yang telah Kami uraikan diatas maka dengan ini Kami Mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jambi melalui Majelis Hakim Tinggi Jambi yang memeriksa perkara banding ini berkenan memutus perkara sebagai berikut :

#### MENGADILI

- Menerima permohonan banding PEMBANDING;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor : 144/Pdt.G/2019/PN.Jmb tanggal 6 April 2020;

#### MENGADILI SENDIRI

#### DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi PEMBANDING untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT sekarang TERBANDING tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT sekarang TERBANDING untuk seluruhnya;
2. Membebankan biaya Perkara kepada para TERBANDING;

#### DALAM REKONVENSII :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi PEMBANDING untuk

*Hal. 34 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



seluruhnya ;

2. Menyatakan PEMBANDING selaku pemilik yang sah atas 1 ( satu ) bidang tanah berdasarkan sertifikat Hak pakai No. 19 Tahun 2016 atas tanah seluas 540 M<sup>2</sup> dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Utara berbatasan dengan : Yusuf Evol.
  - Selatan berbatasan dengan : Jln Lrg Keluarga .
  - Barat berbatasan dengan : Jln AR Saleh.
  - Timur berbatasan dengan : Jln Lrg Keluarga
3. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai No. 19 Tahun 2016 milik PEMBANDING adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
5. Menyatakan Surat Tanah Nomor : PA.18/304/A-7/60 tertanggal 14 Juni 1960 milik Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan tidak tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Pakai No. 19 Tahun 2016 milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ;
6. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding dan Kasasi ;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom ) sebesar Rp.1.000.000,- ( Satu Juta Rupiah ) setiap harinya apabila lalai dalam melaksanakan isi Putusan ini ;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini .

Atau apabila hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 2 Juni 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### **A. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa keberatan Pembanding, pada poin 1 dan 2 telah dipertimbangkan secara Hukum oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo; sebagaimana pertimbangan Hukum nya pada halaman 28-29 pada Putusan perkara a quo, yaitu:

*Hal. 35 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



Bahwa gugatan penggugat tidak kabur dan telah terpenuhi syarat formil suatu gugatan, karena dalam dalil-dalil gugatannya sudah menjelaskan mengenai hubungan Hukum antara Penggugat dan Tergugat terhadap objek perkara, dan antara posita dan petitum tidak saling bertentangan, karena gugatan Penggugat sudah menjelaskan dasar Hukum dan kejadian yang mendasari gugatan serta sesuai dengan apa yang dituntut dalam petitum.

2. - Bahwa keberatan Pembanding dalam poin 3 adalah tidak beralasan Hukum hal ini dikarenakan secara fakta dipersidangan dan fakta Hukumnya dalam pemeriksaan setempat oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi ditemui fakta bahwa Pembanding (dahulu Tergugat) mengakui bahwa tanah sengketa a quo benar sebagaimana yang ditunjuk oleh Terbanding (semula Penggugat) yaitu seluas 540 M<sup>2</sup> yang saat ini berdiri bangunan Kantor Lurah Paal Merah Kota Jambi;
- Bahwa dalil keberatan Pembanding poin 3 yang mendalilkan pada intinya gugatan Penggugat kurang pihak, Hal ini Terbanding (semula Penggugat) tolak dengan tegas, karena hak untuk menentukan siapa pihak yang digugat adalah sepenuhnya menjadi hak dari Penggugat; dengan demikian adalah berdasar Hukum Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jambi untuk mengenyampingkan dan menolak dalil keberatan Pembanding a quo.

## **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo telah tepat dan benar secara Hukum mempertimbangkan bukti-bukti yang

*Hal. 36 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



telah Terbanding (semula Penggugat) sampaikan dan ajukan dalam Persidangan, dan dalam Persidangan Pembanding (semula Tergugat) tidak dapat melumpuhkan kekuatan Pembuktian dari Terbanding (semula Penggugat), oleh karena itu dalil keberatan Pembanding (semula Tergugat) pada poin 1 tidak beralasan Hukum dalam perkara a quo, dan adalah sudah sepatutnya secara Hukum Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jambi mengenyampingkan dan menolak dalil a quo;

2. Bahwa Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo telah tepat dan benar dalam penerapan Hukum, sebagaimana pertimbangan Hukum Putusan pada halaman 35 a quo; bahwa Pembanding (semula Tergugat) dalam Persidangan tidak dapat melumpuhkan bukti-bukti yang Terbanding (semula Penggugat) ajukan dalam Persidangan.

Bahwa Pembanding (semula Tergugat) menyampaikan bukti-bukti surat berbentuk Photo copy dari Photo Copy tanpa dapat menunjukkan bukti-bukti aslinya, dan tidak ada seorang saksi dari Pembanding (semula Tergugat) yang mengetahui proses dari mana terbitnya Sertifikat Hak Pakai Nomor. 19 Tahun 2018, bahkan tidak ada satu bukti dan saksi dari Pembanding (semula Tergugat) yang mendukung perolehan atas Tanah yang seluas 540 M<sup>2</sup> sebagaimana dalam Sertifikat Hak Pakai No. 19 Tahun 2018 a quo, sehingga dapat dikategorikan perolehan Tanah a quo adalah secara tidak sah atau secara melawan Hukum (melawan hak orang lain);

Dengan demikian mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk mengenyampingkan dan menolak dalil Pembanding a quo;

*Hal. 37 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



3. Bahwa dalil keberatan Pembanding (semula Tergugat) pada poin 3 tidak perlu Terbanding (semula Penggugat) tanggapi dalam Kontra Memori Banding ini, karena bukti kepemilikan Tanah a quo telah ada sebagaimana Bukti P-1 yang telah dipertimbangkan secara Hukum oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi sebagaimana dalam Putusan a quo;

Dengan demikian adalah beralasan dan berdasar Hukum Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jambi untuk mengenyampingkan dan menolak dalil Pembanding a quo;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah Terbanding (semula Penggugat) uraikan diatas, Pembanding mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberi Putusan, sebagai berikut:

**- MENGADILI-**

- Menolak permohonan Banding Pembanding untuk seluruhnya;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor. 144/Pdt.G/2019/PN.Jmb tanggal 6 April 2020
- Membebaskan biaya perkara kepada Pembanding.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri tanggal 8 April 2020 Nomor 144/Pdt.G/2019/PN Jmb dan telah membaca, memperhatikan Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tertanggal 19 Mei 2020 serta Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tertanggal 2 Juni 2020, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut:

**Dalam Provisi:**

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Provisi pada pokoknya menolak tuntutan Provisi dari Pembanding semula Penggugat

*Hal. 38 dari 42 halaman Putusan Perdana Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



Konvensi/TergugatRekonvensi sudah tepat dan benar, oleh karena itu putusan dalam Provisi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

**Dalam Konvensi:**

**Dalam Eksepsi:**

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi pada pokoknya menolak untuk seluruhnya eksepsi dari Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu keberatan Pemanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam Memori Banding mengenai eksepsi tidak beralasan hukum dan ditolak sehingga putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

**Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa pokok permasalahan yang disengketakan para pihak dalam perkara a quo adalah mengenai sebidang tanah obyek sengketa seluas  $\pm$  540 M2 (Lima ratus empat puluh ribu meter bujur sangkar) terletak di Jalan Marsda Abdurrahman Saleh, Kelurahan Paal Merah, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi yang sekarang dikuasai oleh Pemanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sama-sama diakui oleh Pemanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi maupun Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai yang berhak atas obyek tanah sengketa;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 8 April 2020 Nomor 144/Pdt.G/2019/PN Jmb, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat Memori Banding yang diajukan oleh pihak Pemanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar putusan, dimana berdasarkan

*Hal. 39 dari 42 halaman Putusan Perdana Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti P-1, P-2, P-3 dan keterangan saksi Abdul Basid, saksi Rasyidi, saksi Ansori dan saksi Muhili Amin serta Berita Acara Pemeriksaan Setempat telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagai pihak yang berhak atas obyek tanah sengketa seluas ± 540 M2 (Lima ratus empat puluh meter persegi) yang merupakan sebagian dari keseluruhan tanah yang seluas 14.950 M2 (Empat belas ribu sembilan ratus lima puluh ribu meter bujur sangkar) karena warisan dari harta peninggalan milik almarhum Muhammad Dja'far kakek Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan almarhumah Maryam Binti Muhammad ibu Terbanding semula Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sedangkan Pemanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan bukti T-1, T-2, T-3, T-4 serta keterangan saksi Suhendi dan saksi A. Rahman tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah yang berhak atas obyek tanah sengketa atas dasar hak pakai, sehingga penguasaan obyek tanah sengketa yang digunakan untuk Kantor Kelurahan Paal Merah oleh Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian keberatan Pemanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam Memori Bandingnya tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, oleh karena putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 8 April 2020 Nomor 144/Pdt.G/2019/PN Jmb yang dimohonkan banding oleh Pemanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dinilai sudah tepat dan benar sehingga pertimbangan tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah benar dan tepat, maka Putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 8 April 2020 Nomor 144/Pdt.G/2019/PN Jmb harus dipertahankan dan dikuatkan;

## **Dalam Rekonvensi:**

*Hal. 40 dari 42 halaman Putusan Perdana Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi adalah sebagaimana di atas;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dan alasan-alasan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Rekonvensi pada pokoknya sudah benar, bahwa dalil-dalil dalam gugatan rekonvensi tersebut tidak diperkuat oleh bukti-bukti dan selain hal tersebut, juga materi gugatan Rekonvensi tersebut telah dipertimbangkan dalam gugatan Konvensi, oleh karena itu gugatan Rekonvensi tersebut haruslah ditolak;

### **Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi**

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tetap berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang ditingkat banding besarnya biaya perkara tersebut akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat, akan ketentuan Reglement op de Buitengewesten (Rbg), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta Peraturan-perundangan lainnya yang bersangkutan;

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

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 8 April 2020 Nomor 144/Pdt.G/2019/PN Jmb., yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi, pada hari KAMIS tanggal 18 JUNI 2020 oleh kami, Dr. ROBINSON TARIGAN, S.H., M.H. Ketua Pengadilan Tinggi Jambi sebagai

*Hal. 41 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Ketua Majelis, EFRAN BASUNING, S.H., M.Hum. dan EKO SUGIANTO, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari RABU tanggal 24 JUNI 2020 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dan dihadiri Hakim-Hakim Anggota dibantu HENDRI FAKHRUDDIN, S.H., M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jambi, tanpa dihadiri oleh Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi maupun Kuasa Hukumnya.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

EFRAN BASUNING, S.H., M.Hum.

Dr. ROBINSON TARIGAN, S.H., M.H.

EKO SUGIANTO, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

HENDRI FAKHUDDIN, S.H., M.H.

Biaya perkara :

- |                |                                                  |
|----------------|--------------------------------------------------|
| 1. Materai     | : Rp 6.000,00                                    |
| 2. Redaksi     | : Rp 10.000,00                                   |
| 3. Pemberkasan | : Rp 134.000,00                                  |
| Jumlah         | : Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) |

Hal. 42 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 55/PDT/2020/PT JMB

#### 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)