



PUTUSAN
Nomor 873 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ALIANTO alias TAN TEK JAN alias ALIANTO TANDI (Alm),
diwakili oleh Para Ahli Waris, yaitu:

- 1 ELINA THAMRIN Binti TAN CUN HE (Alm) Istri ALIANTO alias TAN TEK JAN alias ALIANTO TANDI (Alm);**
- 2 DAMLI TANDI Bin ALIANTO alias TAN TEK JAN alias ALIANTO TANDI (Alm) (anak kandung ALIANTO alias TAN TEK JAN alias ALIANTO TANDI (Alm);**
- 3 HANIDI TANDI Bin ALIANTO alias TAN TEK JAN alias ALIANTO TANDI (Alm) (anak kandung ALIANTO alias TAN TEK JAN alias ALIANTO TANDI (Alm);**
- 4 MELLY TANDI Binti ALIANTO alias TAN TEK JAN alias ALIANTO TANDI (Alm) (anak kandung ALIANTO alias TAN TEK JAN alias ALIANTO TANDI (Alm);**
- 5 RUJADI TANDI Bin ALIANTO alias TAN TEK JAN alias ALIANTO TANDI (Alm) (anak kandung ALIANTO alias TAN TEK JAN alias ALIANTO TANDI (Alm);**
- 6 LILY TANDI Binti ALIANTO alias TAN TEK JAN alias ALIANTO TANDI (Alm) (anak kandung ALIANTO alias TAN TEK JAN alias ALIANTO TANDI (Alm);**

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Gunawan, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, pada kantor Law Office Gunawan & Associates, beralamat di One Pacific Place 15th Floor Jalan Jendral Sudirman Kav. 52 – 53, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Januari 2013, Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat II/ Para Terbanding II;

Hal 1 dari 59 hal. Put. Nomor 873 K/Pdt/2013



Melawan

RTS. FARIDA, S.E. Binti H. RADEN USMAN (Alm), adalah ahli waris dari **H. RADEN USMAN (Alm)**, bertindak untuk dan atas nama diri sendiri juga bertindak mewakili untuk dan atas nama:

- 1 **HJ. RTS FATIMAH (Istri Almarhum H. Raden Usman (Alm));**
- 2 **RTS. MARIYAM Binti H. RADEN USMAN (Alm);**
- 3 **RTS. MAIMUNAH Binti H. RADEN USMAN (Alm);**
- 4 **RTS HINDUN Binti H. RADEN USMAN (Alm);**
- 5 **RADEN ANWAR Bin H. RADEN USMAN (Alm);**
- 6 **RTS ASMA Binti H. RADEN USMAN (Alm);**
- 7 **RTS NORMA, S.E. Binti H. RADEN USMAN (Alm);**
- 8 **RADEN AHMAD YANI, S.H. Bin H. RADEN USMAN (Alm);**

Kesemuanya bertempat tinggal di Jalan Sultan Agung RT. 011 Nomor 67 Kelurahan Lebak Bandung, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi, Propinsi Jambi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zainul, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Jendral Sudirman, Lrg. Sriwijaya RT. 23 Nomor 1 Kelurahan Tambak Sari, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, Propinsi Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2013, Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

dan

- 1 **RADEN MUHAMMAD YUSUF (Alm) Bin RADEN YASIN (Alm)**, dalam hal ini diwakili oleh para ahli waris yaitu:
 - **RTS. YUNITA Binti RADEN MUHAMMAD YUSUF (Alm) Bin RADEN YASIN (Alm) (anak kandung RADEN MUHAMMAD YUSUF (Alm) Bin RADEN YASIN (Alm))**
 - **RADEN DIDIT BIN RADEN MUHAMMAD YUSUF (Alm) Bin RADEN YASIN (Alm) (anak kandung RADEN MUHAMMAD YUSUF (Alm) Bin RADEN YASIN (Alm)),**



Keduanya bertempat tinggal di RT. 01 Nomor 19, Kelurahan Tanjung Raden, Kecamatan Danau Teluk, Kota Jambi-Propinsi Jambi;

**2 LURAH KELURAHAN SIMPANG IV SIPIN
KECAMATAN TELANAIPURA KOTA JAMBI,**

berkedudukan di Jalan Rampai Nomor 03, Kota Jambi, Propinsi Jambi;

**3 CAMAT KECAMATAN TELANAIPURA KOTA JAMBI
SELAKU PENJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
WILAYAH KECAMATAN TELANAIPURA KOTA**

JAMBI, berkedudukan di Jalan Kapten CJI Pierre Tendean, Kota Jambi, Propinsi Jambi;

**4 PEMERINTAH NEGARA REPUBLIK INDONESIA DI
JAKARTA cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL DI JAKARTA cq. KEPALA KANTOR
WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROPINSI JAMBI DI JAMBI cq. KEPALA KANTOR
PERTANAHAN KOTA JAMBI,** berkedudukan di Jalan Kol

Pol M Thaher Nomor 17, Kota Jambi, Propinsi Jambi;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu dahulu Para Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V/Para Terbanding I, Terbanding III, Terbanding IV, Terbanding V;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- 1 Penggugat bersama-sama dengan Hj. Rts. Fatimah (istri almarhum H. Raden Usman) binti H. Raden Yasin (Alm), Rts. Mariyam binti H. Raden Usman (Alm), Rts. Maimunah binti H. Raden Usman (Alm), Rts. Hindun binti H. Raden Usman (Alm), Raden Anwar bin H. Raden Usman (Alm), Rts. Asma binti H.

Hal 3 dari 59 hal. Put. Nomor 873 K/Pdt/2013



Raden Usman (Alm), Rts. Norma., S.E. binti H. Raden Usman (Alm), Raden Ahmad Yani., S.H. bin H. Raden Usman (Alm) adalah para ahli waris dari H. Raden Usman (Alm), sesuai dengan Surat Keterangan Waris tanggal 29 Agustus 1998 dan Akta Pernyataan Nomor 6 tanggal 08 Juli 2005 yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Nany Ratna Wirdanialis., S.H. selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi., dan karenanya mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jambi Cq Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Jambi untuk “menyatakan Penggugat bersama-sama dengan Hj. Rts. Fatimah (istri almarhum H. Raden Usman) binti H. Raden Yasin (Alm), Rts. Mariyam binti H. Raden Usman (Alm), Rts. Maimunah binti H. Raden Usman (Alm), Rts. Hindun binti H. Raden Usman (Alm), Raden Anwar bin H. Raden Usman (Alm), Rts. Asma binti H. Raden Usman (Alm), Rts. Norma., S.E. binti H. Raden Usman (Alm), Raden Ahmad Yani., S.H. bin H. Raden Usman (Alm) adalah para

ahli waris dari H. Raden Usman (Alm)”;

- 2 RTS. Yunita binti Raden Muhammad Yusuf (Alm) bin Raden Yasin (Alm) dan Raden Didit bin Raden Muhammad Yusuf (Alm) bin Raden Yasin (Alm) adalah para ahli waris dari Raden Muhammad Yusuf (Alm) bin Raden Yasin (Alm) sebagai pendukung hak dan kewajiban dari Raden Muhammad Yusuf (Alm) bin Raden Yasin (Alm) dan karenanya para ahli waris dari Raden Muhammad Yusuf (Alm) bin Raden Yasin (Alm) berkedudukan/berstatus selaku Para Tergugat I;
- 3 Elina Thamrin binti Tan Cun He (Alm) (istri Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm), Damli Tandi bin Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm), Hanidi Tandi bin Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm), Melly Tandi binti Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm), Rujadi Tandi bin Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm), Lily Tandi binti Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm) adalah para ahli waris dari Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm) sebagai pendukung hak dan kewajiban dari Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm) dan karenanya para ahli waris dari Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm) berkedudukan/berstatus selaku Para Tergugat II;
- 4 Penggugat mempunyai/memiliki tanah hak milik yang berasal dari orang tua Penggugat bernama H. Raden Usman (Alm) berdasarkan Surat Jual Beli tanggal 22 September 1953 dari seorang Tionghoa bernama Tan Kian Lok (Alm), yang dulunya Tan Kian Lok (Alm) membelinya dari Raden Yasin (Alm) bin Raden



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Katan (Alm) sebagaimana dinyatakan dalam Surat Jual Beli tanggal 20 Oktober 1943 (berbahasa Mandarin diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia oleh DR (HC) Wilson Edison Napitupulu tanggal 28 Juni 2007 : “Surat Jual Beli Tanah Tanggal 22 September 1953 mempunyai makna dan arti” sebagai berikut :

Baris Pertama :

- Pada hari ini tanggal 25 Juni 1936;
- Pemegang surat jual beli menjadi pemilik tanah tersebut;

Baris Kedua :

- Beli tanah ini dibayar dengan emas;

Baris Ketiga :

- Tidak punya kerja;
- Tidak sekolah;
- Terpaksa jual tanah;
- Tanggal 22 September 1953;

dan Surat Pernyataan DR (HC) Wilson Edison Napitupulu Nomor 01 tanggal 1 Februari 2011 yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Muhammad Syahriza Sabirin., S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jambi : “Surat Jual Beli Tanah Tanggal 22 September 1953 mempunyai makna dan arti” sebagai berikut :

1 Baris 1 (pertama) :

“Pada hari ini tanggal 25 Juni 1936”;

2 Baris 2 (kedua) :

“Pemegang surat jual beli menjadi pemilik tanah tersebut”;

3 Baris 3 (ketiga) :

“Beli tanah ini dibayar dengan emas”;

4 Baris 4 (keempat) :

“Tidak punya kerja, tidak sekolah, terpaksa jual tanah, tanggal 22- 09-1953”;

Dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Ulu Panjang 75 Depo, berbatasan dengan Kebon Getah Merk T.E. Nomor 77;
- Sebelah Ilir Panjang 75 Depo, berbatasan dengan Kebun Kelapa;
- Sebelah Laut Lebar 40 Depo, berbatasan dengan Payo;
- Sebelah Darat Lebar 40 Depo, berbatasan dengan Jalan Besar;

atau seluas $\pm 8.670 \text{ M}^2$ (delapan ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi);

Catatan : 1 Depo = 1,7 meter;

Hal 5 dari 59 hal. Put. Nomor 873 K/Pdt/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Tanah dimaksud dulunya diberi Merk T.N. Nomor 85, terletak/berlokasi di Pematang Payo Sigadung – Jambi;

Sekarang tanah hak milik tersebut terletak/berlokasi di Jalan Kapten Pattimura, RT. 33, Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi - Propinsi Jambi., dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Selatan panjang 127,5 meter berbatasan dengan Jalan Kaca Piring II.
- Sebelah Utara panjang 127,5 meter berbatasan dengan tanah hak milik bapak Saripudin alias Alai, ibu Sopiah, bapak Sabran Saleh, bapak Suhatman, bapak Rabaini.
- Sebelah Timur lebar 68 meter berbatasan dengan tanah hak milik bapak Syamsuddin, bapak Raden Kentot.
- Sebelah Barat lebar 68 meter berbatasan dengan Jalan Kapten Pattimura (jalan besar);

atau seluas $\pm 8.670 \text{ M}^2$ (delapan ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi);

- 5 Dari tahun 1953 sampai dengan tahun 1998 tanah hak milik tersebut dijaga/dipelihara/dirawat dengan baik oleh H. Raden Usman (Alm) dan Penggugat bersama-sama dengan para ahli waris dari H. Raden Usman (Alm) (H. Raden Usman meninggal dunia pada tanggal 21 Agustus 1998 di Jambi) dan pada tahun 1998 sampai dengan tahun 2011 dan sampai dengan sekarang ini, tanah hak milik tersebut dijaga/dipelihara/dirawat dengan baik oleh Penggugat dan para ahli waris dari H. Raden Usman (Alm)., dimana dari tahun 1953 sampai dengan tahun 2011 dan sampai dengan sekarang ini, tanah hak milik tersebut sudah/telah dikuasai secara fisik dengan cara melakukan pemasangan/penanaman patok tanah terbuat dari semen coran dengan ukuran lebar ± 20 cm dan panjang ± 40 cm sebanyak 6 patok tanah, dipagar kayu bulian keliling dengan kawat berduri, didirikan 3 (tiga) rumah papan/kayu untuk bertempat tinggal dan tempat berkebun dan tempat untuk menjaga/memelihara/merawat tanah hak milik, ditanami dengan tanaman : pohon kelapa, pohon nangka, pohon rambutan, pohon mangga, pohon macang, pohon jengkol, pohon pisang, pohon pepaya, ubi, jagung, sayuran-sayuran dan lain-lain;
- 6 Tanah hak milik Penggugat tersebut sudah/telah ada Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik) a.n. Farida/RTS. Farida., S.E. (Penggugat) tanggal 19 Januari 2007 yang diketahui dan ditandatangani oleh



Lurah Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi -
Propinsi Jambi yaitu Ibu Siti Ajir, S.Ag., selaku Tergugat III;

Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik) a.n. Farida/RTS. Farida., S.E. (Penggugat) tanggal 19 Januari 2007 dibuat oleh Penggugat sendiri, dengan saksi-saksi : saksi yang memiliki tanah hak milik yang berbatasan langsung dengan tanah hak milik Penggugat yaitu : saksi Saripudin dan saksi Rabani selaku tetua kampung/Ketua RT. 33 Kelurahan Simpang IV Sipin Kecamatan Telanaipura Kota Jambi - Propinsi Jambi, sedangkan Lurah Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi - Propinsi Jambi yaitu Ibu Siti Ajir, S.Ag., selaku Tergugat III dalam kedudukannya/kapasitasnya hanya mengetahui dan menandatangani saja dan karenanya tidak berwenang/tidak mempunyai kewenangan untuk mencabut Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik) a.n. Farida/RTS. Farida., S.E. (Penggugat) tanggal 19 Januari 2007, sebagaimana Surat Pernyataan Nomor 973/57/2007., yang mencabut balik Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) a.n. Farida/RTS. Farida., S.E. (Penggugat) tanggal 19 Januari 2007. Tindakan hukum Tergugat III tersebut jelas-jelas telah menyalahi kewenangan dan telah menimbulkan kerugian di pihak Penggugat, dalam arti Tergugat III sudah/telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan konsekuensi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) a.n. Farida/RTS. Farida., S.E. (Penggugat) tanggal 19 Januari 2007 adalah sah menurut hukum, dan mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jambi Cq Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Jambi untuk “menyatakan tindakan hukum Tergugat III yang mencabut balik Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) a.n. Farida/RTS. Farida., S.E. (Penggugat) tanggal 19 Januari 2007 dalam Surat Pernyataan Nomor 973/57/2007., adalah merupakan perbuatan melawan hukum” dan “menyatakan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) a.n. Farida/RTS. Farida., S.E. (Penggugat) tanggal 19 Januari 2007 adalah sah menurut hukum”. Dikarenakan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) a.n. Farida/RTS. Farida., S.E. (Penggugat) tanggal 19 Januari 2007 adalah sah menurut hukum, maka Tergugat III wajib menurut hukum untuk menarik/membatalkan kembali Surat Pernyataan Nomor 973/57/2007, tentang/ yang berbunyi mencabut balik Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) a.n. Farida/RTS. Farida., S.E. (Penggugat) tanggal 19 Januari 2007 yang sudah/telah dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat III, dan karenanya mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jambi

Hal 7 dari 59 hal. Put. Nomor 873 K/Pdt/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Cq Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Jambi untuk “Memerintahkan Tergugat III untuk menarik/membatalkan kembali Surat Pernyataan Nomor 973/57/2007, tentang/ yang berbunyi mencabut balik Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) a.n. Farida/RTS. Farida., S.E. (Penggugat) tanggal 19 Januari 2007 yang sudah/telah dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat III”;

7 Penggugat pada tanggal 29 Januari 2007, dengan membawa surat-surat berupa :

- Surat Jual Beli Tanah antara Raden Yasin (Alm) bin Raden Katan (Alm) dengan Tan Kian LoK (Alm) tanggal 20 Oktober 1943;
- Surat Jual Beli Tanah antara Tan Kian Lok (Alm) dengan H. Raden Usman (Alm) tanggal 22 September 1953;
- Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) a.n. Farida/RTS. Farida., S.E., tanggal 19 Januari 2007;

mendatangi Kantor Pertanahan Kota Jambi selaku Tergugat V, dengan maksud untuk membuat sertifikat hak milik atas tanah, akan tetapi jawaban yang Penggugat (Penggugat prinsipal) terima/dapatkan dari salah seorang staf Kantor Pertanahan Kota Jambi, bahwa objek tanah hak milik yang dimaksud sudah/telah ada/terdapat Sertifikat Hak Milik Nomor 262, Desa/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, Propinsi Jambi, tanggal 10 Januari 1977, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 761/1976, tanggal 23 Agustus 1976, seluas 15.329 M², a.n. Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm). Berdasarkan hal tersebut, maka Penggugat (Penggugat prinsipal) pada tanggal 30 Januari 2007 mengajukan Surat Sanggahan kepada Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi, yang pada pokoknya berisikan bahwa tanah hak milik yang terdapat di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 262, Desa/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, Propinsi Jambi, tanggal 10 Januari 1977, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 761/1976, tanggal 23 Agustus 1976, seluas 15.329 M², a.n. Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm) adalah tanah hak milik Penggugat (Penggugat prinsipal) dan dimohonkan bantuan Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi untuk dapat menyelesaikannya;

Berdasarkan Surat Sanggahan Penggugat (Penggugat prinsipal) pada tanggal 30 Januari 2007, maka Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi dengan Surat Nomor 570-096 tanggal 05 Maret 2007 mengundang kehadiran dan sudah/telah diadakan rapat pertemuan di Kantor Pertanahan Kota Jambi pada tanggal 09 Maret 2007, yang menurut keterangan Penggugat (Penggugat prinsipal), dihadiri oleh :



Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi yaitu Bapak Ishak Djamaluddin selaku Tergugat V, Lurah Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi - Propinsi Jambi yaitu Ibu Siti Ajir, S.Ag., selaku Tergugat III, Ibu RTS. Farida, S.E. binti H. Raden Usman (Alm) selaku Penggugat (Penggugat prinsipal), dihadiri wakil dari Bapak Tanoto Kusuma alias Akeng bin Tan Sui Tid (Alm), dihadiri wakil dari Bapak Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm) selaku Para Tergugat II, Bapak Raden Muhammad Yusuf (Alm) bin Raden Yasin (Alm) selaku Para Tergugat I., dimana dari hasil pertemuan tersebut pada hari itu juga dan hari berikutnya dikeluarkan : “Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi yaitu Bapak Ishak Djamaluddin selaku Tergugat V mengeluarkan Hasil Notulen Rapat tanggal 09 Maret 2007 yang menyatakan bahwa permasalahan tanah hak milik tersebut adalah “masalah warisan”;

- 8 Raden Muhammad Yusuf (Alm) bin Raden Yasin (Alm) (anak Raden Yasin (Alm) bin Raden Katan (Alm)/Para Tergugat I secara diam-diam, tanpa hak dan melawan hukum menjual tanah hak milik Penggugat, yang dianggapnya sebagai tanah warisan kepada seorang Tionghoa bernama Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm)/Para Tergugat II sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Nomor 159/Tlp/S.IV S/1976., tanggal 20 September 1976 yang dikeluarkan/diterbitkan oleh M. Yusuf Daud (Alm) selaku Penjabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Telanaipura Kotamadya Jambi sekarang Camat Kecamatan Telanaipura Kota Jambi – Propinsi Jambi selaku Penjabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Telanaipura Kota Jambi – Propinsi Jambi selaku Tergugat IV, padahal tanah hak milik tersebut oleh orang tua Raden Muhammad Yusuf (Alm) bin Raden Yasin (Alm) bernama Raden Yasin (Alm) bin Raden Katan (Alm) sudah/telah menjual tanah hak milik tersebut kepada seorang Tionghoa bernama Tan Kian Lok (Alm) sebagaimana ditegaskan dalam Surat Jual Beli tanggal 20 Oktober 1943 dan berdasarkan Surat Jual Beli tanggal 22 September 1953, Tan Kian Lok(Alm) sudah/telah menjual tanah hak milik tersebut kepada H. Raden Usman (Alm) (Penggugat), yang duhulunya Tan Kian Lok(Alm) membelinya dari Raden Yasin (Alm) bin Raden Katan (Alm) (Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi Reg. Nomor 04/G/TUN/2007/PTUN.JBI, tanggal 16 Juli 2007 pada halaman 20 sampai dengan halaman 21 dan Surat Pernyataan Sabran Saleh bin Muhammad Dari (Alm) tanggal 27 Januari 2011 serta Akta Keterangan Sabran Saleh bin Muhammad Dari (Alm) Nomor 02

Hal 9 dari 59 hal. Put. Nomor 873 K/Pdt/2013



tanggal 1 Februari 2011 yang dikeluarkan/diterbitkan Muhammad Syahriza Sabirin, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jambi). Dengan dijualnya tanah hak milik tersebut oleh Raden Yasin (Alm) bin Raden Katan (Alm) kepada seorang Tionghoa bernama Tan Kian Lok(Alm), maka tanah hak milik yang menjadi objek sengketa bukanlah tanah warisan, sehingga Raden Muhammad Yusuf (Alm) bin Raden Yasin (Alm)/Para Tergugat I tidak mempunyai hak atas tanah hak milik yang menjadi objek sengketa dengan ukuran panjang 75 depo dan ukuran lebar 40 depo atau seluas $\pm 8.670 \text{ M}^2$ (delapan ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi)., yang terletak/berlokasi di Jalan Kapten Pattimura, RT. 33, Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, oleh karena itu, jual beli antara Raden Muhammad Yusuf (Alm) bin Raden Yasin (Alm) dengan Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandil (Alm) merupakan perbuatan melawan hukum dan perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga batal demi hukum (*van rechtswege*) dan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) serta perbuatan hukum tersebut cacat hukum (Pasal 1452 KUHPerdara), karena bertentangan dengan hak orang lain, tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian dan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1365 KUHPerdara, Pasal 1447 KUHPerdara, Pasal 1471 KUHPerdara., dan karenanya mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jambi Cq Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Jambi untuk “menyatakan tanah hak milik yang menjadi objek sengketa dengan ukuran panjang 75 depo dan ukuran lebar 40 depo atau seluas $\pm 8.670 \text{ M}^2$ (delapan ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi)., yang terletak/berlokasi di Jalan Kapten Pattimura, RT. 33, Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi bukan merupakan tanah warisan dari Raden Yasin (Alm) bin Raden Katan (Alm) kepada Raden Muhammad Yusuf (Alm) bin Raden Yasin (Alm)/Para Tergugat I”, “menyatakan Para Tergugat I tidak mempunyai hak untuk menjual tanah hak milik yang menjadi objek sengketa dengan ukuran panjang 75 depo dan ukuran lebar 40 depo atau seluas $\pm 8.670 \text{ M}^2$ (delapan ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi)., yang terletak/berlokasi di Jalan Kapten Pattimura, RT. 33, Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi kepada Para Tergugat II”, “menyatakan perbuatan hukum Para Tergugat I yang menjual tanah hak milik Penggugat kepada Para Tergugat II sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Nomor 159/Tlp/S.IV



S/1976., tanggal 20 September 1976 yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat IV selaku Penjabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Telanaipura Kota Jambi adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga batal demi hukum” dan “menyatakan perbuatan hukum Tergugat IV selaku Penjabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Telanaipura Kota Jambi yang mengeluarkan/menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 159/Tlp/S.IV S/1976., tanggal 20 September 1976 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga cacat hukum dan batal demi hukum”.

9 Tergugat V (Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi), tanpa meneliti terlebih dahulu kebenaran fakta materiil dan prosedur hukum yang berlaku, yang pada waktu sertifikat diterbitkan masih tunduk dan berlaku Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sesuai dengan ketentuan Pasal 3 ayat 2 menyatakan : “sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan: a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan b. penetapan batas-batasnya”. Apabila prosedur ini ditempuh, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 262, Desa/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, Propinsi Jambi, tanggal 10 Januari 1977, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 761/1976, tanggal 23 Agustus 1976, seluas 15.329 M², a.n. Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm) tidak pernah ada, oleh karena itu sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga cacat hukum dan dapat dibatalkan serta batal demi hukum;

10 Tergugat V (Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi), sudah/telah melakukan penyalahgunaan wewenang (*onrechtmatigedaad overheidaad*), karena menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 262, Desa/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, Propinsi Jambi, tanggal 10 Januari 1977, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 761/1976, tanggal 23 Agustus 1976, seluas 15.329 M², a.n. Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm) yang akibatnya merugikan Penggugat. Seharusnya Tergugat V sesuai dengan ketentuan Pasal 28 ayat 1 huruf c Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah “menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan sesuatu hak atas tanah, jika orang yang memindahkan, memberikan hak baru, menggadaikan atau menanggungkan hak atas tanah itu tidak berwenang berbuat demikian”. Hasil Notulen Rapat tanggal 09 Maret 2007 yang dibuat oleh Tergugat V menyatakan bahwa permasalahan tanah hak milik

Hal 11 dari 59 hal. Put. Nomor 873 K/Pdt/2013



tersebut adalah masalah warisan sangat tidak beralasan dan merupakan perbuatan sewenang-wenang dari Tergugat V dan Tergugat V tidak pernah mendalami tentang riwayat tanah hak milik dan asal usul tanah hak milik tersebut, oleh karena itu, patut dinyatakan bahwa tindakan Tergugat V telah melanggar Asas Larangan *Detournement de Pouvoir* dan Asas Larangan Berbuat Sewenang-wenang, yang menurut DR. H. A. Muin Fahmal, S.H., M.H. dalam bukunya yang berjudul *Peran Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Layak Dalam Mewujudkan Pemerintahan Yang Bersih*, bahwa kedua asas tersebut sudah/telah termasuk dalam ketentuan Pasal 53 ayat 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Selain itu Tergugat V telah melanggar asas tertib penyelenggaraan negara, asas profesionalitas, asas akuntabilitas dan asas *fair play*, sebagaimana penjelasan Pasal 53 ayat 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Tergugat V (Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi), menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 262, Desa/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, Propinsi Jambi, tanggal 10 Januari 1977, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 761/1976, tanggal 23 Agustus 1976, seluas 15.329 M², a.n. Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm), sudah/telah melakukan tindakan yang bertentangan dengan hak orang lain yaitu menerbitkan sertifikat orang yang tidak berhak melakukan peralihan hukum. Tergugat V dalam menerbitkan sertifikat melanggar hak atas tanah hak milik H. Raden Usman (Alm) (Penggugat) yang dibelinya dari Tan Kian Lok(Alm) dengan Surat Jual Beli tanggal 22 September 1953 yang sah menurut hukum, baik berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPperdata, Pasal 1338 KUHPperdata, Pasal 1457 KUHPperdata, maupun Hukum Adat yang dilakukan secara riil dan kontan dan di hadapan Kepala Kampung, sebagaimana jual beli antara Raden Yasin (Alm) bin Raden Katan (Alm) dengan Tan Kian Lok(Alm) berdasarkan Surat Jual Beli tanggal 20 Oktober 1943 dan kemudian tanah hak milik tersebut oleh Tan Kian Lok(Alm) dijualnya kepada H. Raden Usman (Alm) (Penggugat) berdasarkan Surat Jual Beli tanggal 22 September 1953 dan karenanya Penggugat adalah pemilik tanah hak milik dengan ukuran panjang 75 depo dan ukuran lebar 40 depo atau seluas ± 8.670 M² (delapan ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi), yang terletak/berlokasi di Jalan Kapten



Pattimura, RT. 33, Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi Propinsi Jambi., dan karenanya mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jambi Cq Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Jambi untuk “menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah hak milik atas dasar jual beli tanah hak milik dari Raden Yasin (Alm) bin Raden Katan (Alm) kepada Tan Kian Lok (Alm) sebagaimana dinyatakan dalam Surat Jual Beli tanggal 20 Oktober 1943 dan surat jual beli tanah hak milik dari Tan Kian Lok (Alm) kepada H. Raden Usman (Alm) (Penggugat) sebagaimana dinyatakan dalam Surat Jual Beli tanggal 22 September 1953, dengan ukuran panjang 75 depo dan ukuran lebar 40 depo atau seluas ± 8.670 M² (delapan ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi)., yang terletak/berlokasi di Jalan Kapten Pattimura, RT. 33, Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi”. Selain itu, jual beli tanah hak milik antara H. Raden Usman (Alm) (Penggugat) dengan Tan Kian Lok(Alm) sah menurut hukum, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 952 K/Sip/1974 bahwa : “Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerduta atau hukum jual beli dilakukan menurut hukum adat yaitu secara riil dan kontan diketahui oleh Kepala Kampung”., dan karenanya mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jambi Cq Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Jambi untuk “menyatakan jual beli tanah hak milik dari Raden Yasin (Alm) bin Raden Katan (Alm) kepada Tan Kian Lok(Alm) sebagaimana dinyatakan dalam Surat Jual Beli tanggal 20 Oktober 1943 dan surat jual beli tanah hak milik dari Tan Kian Lok (Alm) kepada H. Raden Usman (Alm) (Penggugat) sebagaimana dinyatakan dalam Surat Jual Beli tanggal 22 September 1953 adalah sah menurut hukum”. Sebaliknya berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 701 K/Sip/1997 tanggal 24 Maret 1999 bahwa “Sertifikat tanah yang dibuat atas dasar jual beli yang tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum”, sebagaimana jual beli tanah antara Raden Muhammad Yusuf (Alm) bin Raden Yasin (Alm) dengan Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm) tidak sah, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 262, Desa/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, Propinsi Jambi, tanggal 10 Januari 1977, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 761/1976, tanggal 23 Agustus 1976, seluas 15.329 M², a.n. Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm) tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga segala perbuatan hukum yang dilakukan Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm) termasuk peralihannya kepada pihak lain adalah tidak sah dan batal demi hukum. Oleh karena

Hal 13 dari 59 hal. Put. Nomor 873 K/Pdt/2013



itu, tindakan Tergugat V menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 262, Desa/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, Propinsi Jambi, tanggal 10 Januari 1977, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 761/1976, tanggal 23 Agustus 1976, seluas 15.329 M², a.n. Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm) bertentangan dan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu :

1. penerbitan sertifikat tidak menyelidiki terlebih dahulu pemilik sebenarnya; 2. penerbitan sertifikat atas nama orang yang tidak berhak secara hukum dan karenanya Tergugat V yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 262, Desa/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, Propinsi Jambi, tanggal 10 Januari 1977, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 761/1976, tanggal 23 Agustus 1976, seluas 15.329 M², a.n. Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm) adalah cacat hukum dan karenanya mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jambi Cq Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Jambi untuk “menyatakan perbuatan hukum Tergugat V yang mengeluarkan/menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 262, Desa/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, Propinsi Jambi, tanggal 10 Januari 1977, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 761/1976, tanggal 23 Agustus 1976, seluas 15.329 M², a.n. Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm)., merupakan perbuatan melawan hukum”, “menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 262, Desa/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi - Propinsi Jambi, tanggal 10 Januari 1977, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 761/1976, tanggal 23 Agustus 1976, seluas 15.329 M², a.n. Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm)., yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat V adalah tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga cacat hukum” dan “menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 262, Desa/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi - Propinsi Jambi, tanggal 10 Januari 1977, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 761/1976, tanggal 23 Agustus 1976, seluas 15.329 M², a.n. Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm)., yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat V adalah tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga batal demi hukum”. Dikarenakan Sertifikat Hak Milik Nomor 262, Desa/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi - Propinsi Jambi, tanggal 10 Januari 1977, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 761/1976, tanggal 23 Agustus 1976, seluas 15.329 M², a.n. Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm)., yang sudah/telah dikeluarkan/diterbitkan oleh



Tergugat V adalah tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga batal demi hukum, maka Tergugat V wajib hukumnya untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 262, Desa/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi - Propinsi Jambi, tanggal 10 Januari 1977, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 761/1976, tanggal 23 Agustus 1976, seluas 15.329 M², a.n. Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm)., yang sudah dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat V dan karenanya mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jambi Cq Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Jambi untuk “menghukum Tergugat V untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 262, Desa/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi - Propinsi Jambi, tanggal 10 Januari 1977, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 761/1976, tanggal 23 Agustus 1976, seluas 15.329 M², a.n. Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm)., yang sudah/ telah dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat V” dan “memerintahkan Tergugat V untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 262, Desa/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi - Propinsi Jambi, tanggal 10 Januari 1977, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 761/1976, tanggal 23 Agustus 1976, seluas 15.329 M², a.n. Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm)., yang sudah/ telah dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat V”;

11 Sertifikat Hak Milik Nomor 262, Desa/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi - Propinsi Jambi, tanggal 10 Januari 1977, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 761/1976, tanggal 23 Agustus 1976, seluas 15.329 M², a.n. Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm)., yang dikeluarkan/ diterbitkan oleh Tergugat V adalah cacat hukum, terbukti dari :

1 Tergugat V secara tegas mengakui bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 262, Desa/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi - Propinsi Jambi, tanggal 10 Januari 1977, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 761/1976, tanggal 23 Agustus 1976, seluas 15.329 M², a.n. Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm)., bertumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3955/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi - Propinsi Jambi, sebagaimana dinyatakan/diakui oleh Tergugat V pada waktu berlawanan dengan Penggugat pada waktu sidang perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi Reg. Nomor 04/G/TUN/2007/PTUN.JBI, tanggal 05 April 2007., dimana Tergugat V dengan Surat Nomor 570-284 memberikan jawaban pada halaman 1 angka 3 pada tanggal 25 Mei 2007 sebagai berikut :

Hal 15 dari 59 hal. Put. Nomor 873 K/Pdt/2013



Bahwa berdasarkan catatan pada buku tanah dan hasil pengukuran lapangan tanggal 23 Oktober 2003 terdapat tumpang tindih kepemilikan SHM Nomor 262/Simpang IV Sipin yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 761 tanggal 23 Agustus 1976 Luas 15.329 M² atas nama Alianto (Tan Tek Jan) (Alm)/Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm)., dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3955/Simpang IV Sipin yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 0163/SES/2000 tanggal 24 November 2000 Luas 3.505 M² atas nama Raden Muhammad Yusuf (Alm)/Para Tergugat I;

Pernyataan/pengakuan tersebut di atas dipertegas kembali oleh Tergugat V pada waktu sidang perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi Reg. Nomor 04/G/TUN/2007/PTUN.JBI, tanggal 05 April 2007., dimana Tergugat V dengan surat nomor 570-319 dalam duplik memberikan jawaban pada halaman 1 angka 1 pada tanggal 11 Juni 2007 sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I (sekarang Tergugat V) memegang teguh pada dalil-dalil jawaban tanggal 25 Mei 2007;

- 2 “Arah panah pada gambar tanah” dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 262, Desa/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi - Propinsi Jambi, tanggal 10 Januari 1977, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 761/1976, tanggal 23 Agustus 1976, seluas 15.329 M², a.n. Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm)., “seharusnya menunjukkan ke arah Utara, akan tetapi dalam kenyataannya di lapangan (tanah objek sengketa), arah panah pada gambar tanah menunjukkan ke arah Timur”, yaitu :

- Timur menjadi Utara;
- Utara menjadi Barat;
- Barat menjadi Selatan;
- Selatan menjadi Timur;

- 12 Negara Republik Indonesia melalui Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khususnya Pasal 19 ayat 2 huruf c menentukan: “pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”, menganut stelsel negatif atau publikasi negatif, dimana Negara tidak menjamin kebenaran penyajian data sebagaimana halnya Sertifikat Hak Milik Nomor 262, Desa/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi - Propinsi Jambi, tanggal 10 Januari 1977, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 761/1976, tanggal 23 Agustus



1976, seluas 15.329 M², a.n. Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm), maka sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. Asas publikasi negatif ini telah menjadi Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 459 K/Sip/1975, tanggal 18 September 1975 yang menyatakan bahwa “Mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaptarnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut, apabila keabsahannya dapat dibuktikan pihak lain. Ini berarti sertifikat tanah diperoleh secara tidak sah atau melanggar hukum, maka tidak mempunyai kekuatan hukum”, (dikutip dari Adrian Sutdi, S.H., M.H., dalam bukunya “Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah”, Jakarta : BP. Cipta Jaya, 2006, hal 2-3);

- 13 Ahli waris dari H. Raden Usman (Alm) bernama Raden Ahmad Yani., S.H. bin H. Raden Usman (Alm) (Penggugat), pernah dilaporkan oleh Bapak Tanoto Kusuma alias Akeng bin Tan Sui Tid (Alm), selaku kuasa dari Bapak Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm)/Para Tergugat II dalam kasus dugaan penyerobotan tanah terhadap/atas tanah hak milik yang menjadi objek sengketa sekarang seluas ± 8.670 M² (delapan ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak/berlokasi di Jalan Kapten Pattimura, RT. 33, Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi - Propinsi Jambi pada tahun 2007 sebagaimana Laporan Polisi Nomor Pol. : LP/B-37/III/2007/Ro Ops, tanggal 5 Maret 2007, dan oleh Jaksa Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jambi dengan Surat Dakwaan Reg. Nomor Perk. PDM-487/JBI/08/2010, tanggal 02 Agustus 2010 dan Surat Tuntutan Reg. Perk. Nomor PDM-487/JBI/08/2010, tanggal 12 Mei 2011, dengan Pasal 385 ayat 4 KUHPidana, dengan Reg. Nomor 592/PID.B/2010/PN.JBI. di Pengadilan Negeri Jambi;

Di dalam pemeriksaan perkara pidana di persidangan Pengadilan Negeri Jambi, sudah/telah diperoleh fakta-fakta hukum bahwa Raden Ahmad Yani., S.H., bin H. Raden Usman (Alm) (Penggugat) memiliki/ mempunyai/menguasai secara fisik tanah hak milik seluas ± 8.670 M² (delapan ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) adalah milik/kepunyaan oleh tua kandungnya bernama H. Raden Usman (Alm) yang membeli tanah hak milik tersebut dari seorang Tionghoa bernama Tan Kian Lok(Alm) berdasarkan Surat Jual Beli tanggal 22 September 1953, dimana Tan Kian Lok(Alm) membeli tanah hak milik tersebut dari Raden Yasin (Alm) bin

Hal 17 dari 59 hal. Put. Nomor 873 K/Pdt/2013



Raden Katan (Alm) berdasarkan Surat Jual Beli tanggal 20 Oktober 1943 dan karenanya perbuatan hukum Raden Ahmad Yani., S.H. bin H. Raden Usman (Alm) (Penggugat) bukan merupakan perbuatan tindak pidana, akan tetapi merupakan perbuatan keperdataan biasa yaitu masalah sengketa kepemilikan hak atas tanah dan karenanya Putusan Pengadilan Negeri Jambi Reg. Nomor 592/PID.B/2010/PN.JBI., tanggal 20 Juni 2011., memutuskan/berbunyi:

- 1 Menyatakan Terdakwa Raden Ahmad Yani., S.H. bin H. Raden Usman (Alm) yang identitas lengkapnya tersebut di atas telah terbukti melakukan perbuatan sebagaimana dakwaan Penuntut Umum, akan tetapi perbuatan tersebut bukan merupakan tindak pidana;
- 2 Melepaskan Terdakwa dari segala tuntutan hukum (*onstlag van rechtvervolging*);
- 3 Memulihkan hak-hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya;
- 4 Dan seterusnya.

(Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Jambi Reg. Nomor 592/PID.B/2010/PN.JBI., tanggal 20 Juni 2011, halaman 33 sampai dengan halaman 44);

Berdasarkan bunyi Putusan Pengadilan Negeri Jambi Reg. Nomor 592/PID.B/2010/PN.JBI., tanggal 20 Juni 2011 tersebut di atas, jelas-jelas menunjukkan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah hak milik yang menjadi objek sengketa seluas ± 8.670 M² (delapan ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi), yang terletak/berlokasi di Jalan Kapten Pattimura, RT. 33, Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi - Propinsi Jambi;

- 14 Agar putusan ini nantinya dilaksanakan oleh Para Tergugat, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jambi Cq Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Jambi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, untuk “menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar sejumlah Rp10.000.000. (sepuluh juta rupiah) setiap hari secara bersama-sama/tanggung renteng, terhitung semenjak putusan diucapkan, apabila Para Tergugat lalai menjalankan isi putusan dalam perkara ini”;
- 15 Kiranya cukup beralasan menurut hukum, apabila Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jambi Cq Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Jambi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara



ini, “agar putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun Para Tergugat melakukan upaya hukum perlawanan (*verzet*), upaya hukum banding dan upaya hukum kasasi”;

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

Primair:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2 Menyatakan Penggugat bersama-sama dengan Hj. Rts. Fatimah (istri almarhum H. Raden Usman) binti H. Raden Yasin (Alm), Rts. Mariyam binti H. Raden Usman (Alm), Rts. Maimunah binti H. Raden Usman (Alm), Rts. Hindun binti H. Raden Usman (Alm), Raden Anwar bin H. Raden Usman (Alm), Rts. Asma binti H. Raden Usman (Alm), Rts. Norma., S.E. binti H. Raden Usman (Alm), Raden Ahmad Yani., S.H. bin H. Raden Usman (Alm) adalah para ahli waris dari H. Raden Usman (Alm);
- 3 Menyatakan tanah hak milik yang menjadi objek sengketa dengan ukuran panjang 75 depo dan ukuran lebar 40 depo atau seluas $\pm 8.670 \text{ M}^2$ (delapan ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi), yang terletak/berlokasi di Jalan Kapten Pattimura, RT. 33, Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi bukan merupakan tanah warisan dari Raden Yasin (Alm) bin Raden Katan (Alm) kepada Raden Muhammad Yusuf (Alm) bin Raden Yasin (Alm)/Para Tergugat I;
- 4 Menyatakan Para Tergugat I tidak mempunyai hak untuk menjual tanah hak milik yang menjadi objek sengketa dengan ukuran panjang 75 depo dan ukuran lebar 40 depo atau seluas $\pm 8.670 \text{ M}^2$ (delapan ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi), yang terletak/berlokasi di Jalan Kapten Pattimura, RT. 33, Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi kepada Para Tergugat II;
- 5 Menyatakan perbuatan hukum Para Tergugat I yang menjual tanah hak milik Penggugat kepada Para Tergugat II sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Nomor 159/Tlp/S.IV S/1976., tanggal 20 September 1976 yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat IV selaku Penjabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Telanaipura Kota Jambi adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga batal demi hukum;
- 6 Menyatakan perbuatan hukum Tergugat IV selaku Penjabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Telanaipura Kota Jambi yang mengeluarkan/menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 159/Tlp/S.IV S/1976., tanggal 20 September 1976 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga cacat hukum dan batal demi hukum;

Hal 19 dari 59 hal. Put. Nomor 873 K/Pdt/2013



- 7 Menyatakan perbuatan hukum Tergugat V yang mengeluarkan/menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 262, Desa/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, PROPINSI JAMBI, tanggal 10 Januari 1977, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 761/1976, tanggal 23 Agustus 1976, seluas 15.329 M², a.n. Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm)., merupakan perbuatan melawan hukum;
- 8 Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 262, Desa/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi - Propinsi Jambi, tanggal 10 Januari 1977, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 761/1976, tanggal 23 Agustus 1976, seluas 15.329 M², a.n. Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm)., yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat V adalah tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga cacat hukum;
- 9 Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 262, Desa/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi - Propinsi Jambi, tanggal 10 Januari 1977, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 761/1976, tanggal 23 Agustus 1976, seluas 15.329 M², a.n. Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm)., yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat V adalah tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga batal demi hukum;
- 10 Menghukum Tergugat V untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 262, Desa/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi - Propinsi Jambi, tanggal 10 Januari 1977, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 761/1976, tanggal 23 Agustus 1976, seluas 15.329 M², a.n. Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm)., yang sudah/telah dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat V;
- 11 Memerintahkan Tergugat V untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 262, Desa/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi - Propinsi Jambi, tanggal 10 Januari 1977, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 761/1976, tanggal 23 Agustus 1976, seluas 15.329 M², a.n. Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi (Alm)., yang sudah/telah dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat V;
- 12 Menyatakan jual beli tanah hak milik dari Raden Yasin (Alm) bin Raden Katan (Alm) kepada Tan Kian Lok (Alm) sebagaimana dinyatakan dalam Surat Jual Beli tanggal 20 Oktober 1943 dan surat jual beli tanah hak milik dari Tan Kian Lok (Alm) kepada H. Raden Usman (Alm) (Penggugat) sebagaimana dinyatakan dalam Surat Jual Beli tanggal 22 September 1953 adalah sah menurut hukum;



- 13 Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah hak milik atas dasar jual beli tanah hak milik dari Raden Yasin (Alm) bin Raden Katan (Alm) kepada Tan Kian Lok (Alm) sebagaimana dinyatakan dalam Surat Jual Beli tanggal 20 Oktober 1943 dan surat jual beli tanah hak milik dari Tan Kian Lok (Alm) kepada H. Raden Usman (Alm) (Penggugat) sebagaimana dinyatakan dalam Surat Jual Beli tanggal 22 September 1953, dengan ukuran panjang 75 depo dan ukuran lebar 40 depo atau seluas \pm 8.670 M² (delapan ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi), yang terletak/berlokasi di Jalan Kapten Pattimura, RT. 33, Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi;
- 14 Menyatakan tindakan hukum Tergugat III yang mencabut balik Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) a.n. Farida/RTS. Farida., S.E. (Penggugat) tanggal 19 Januari 2007 dalam Surat Pernyataan Nomor 973/57/2007., adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
- 15 Menyatakan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) a.n. Farida/RTS. Farida., S.E. (Penggugat) tanggal 19 Januari 2007 adalah sah menurut hukum;
- 16 Memerintahkan Tergugat III untuk menarik/membatalkan kembali Surat Pernyataan Nomor 973/57/2007, tentang/ yang berbunyi mencabut balik Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) a.n. Farida/RTS. Farida., S.E. (Penggugat) tanggal 19 Januari 2007 yang sudah/telah dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat III;
- 17 Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar sejumlah Rp10.000.000. (sepuluh juta rupiah) setiap hari secara bersama-sama/tanggung renteng, terhitung semenjak putusan diucapkan, apabila Para Tergugat lalai menjalankan isi putusan dalam perkara ini;
- 18 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun Para Tergugat melakukan upaya hukum perlawanan (*verzet*), upaya hukum banding dan upaya hukum kasasi;
- 19 Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara bersama-sama/tanggung renteng;

Subsidaire:

Sekiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jambi Cq Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Jambi berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



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

Dalam Eksepsi:

A Gugatan Para Penggugat Keliru Dan Salah Alamat (*Error In Persona*)

1 Bahwa Para Penggugat dalam perkara *a quo* telah mengajukan gugatan terhadap dan menempatkan Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi sebagai Tergugat II dan oleh karena Alianto telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 22 Juli 1995, maka dalam hal ini diwakili oleh Para Ahli Warisnya, yaitu :

- Elina Thamrin binti Tan Cun He;
- Damli Tandi bin Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi;
- Hanidi Tandi bin Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi;
- Melly Tandi binti Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi;
- Rujadi Tandi bin Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi;

2 Bahwa gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Alianto Tandi yang dalam hal ini diwakilinya oleh para ahli warisnya merupakan gugatan yang keliru dan salah alamat berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- a Gugatan ditujukan kepada Alianto Tandi, seakan-akan Alianto Tandi masih hidup, sehingga segala kepentingan hukumnya diwakili oleh orang lain, yaitu istri dan anak-anaknya;
- b Gugatan ditujukan kepada Alianto Tandi yang dalam hal ini diwakili oleh para ahli warisnya, maka berarti bahwa para ahli waris almarhum Alianto Tandi dalam perkara ini bertindak untuk dan atas nama pihak yang diwakili (dalam hal ini Alianto Tandi sebagai prinsipal), sedang para ahli waris almarhum Alianto Tandi sebagai pihak yang mewakili sebagai pihak formal;
- c Alianto Tandi sudah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 22 Juli 1995 sebagaimana diakui sendiri oleh Para Penggugat,



oleh karena Alianto Tandi sudah meninggal dunia, maka tidak mungkin orang yang sudah meninggal dunia diwakili oleh para ahli warisnya;

- d Dengan meninggalnya Alianto Tandi, maka istri dan anaknya tidak mungkin mewakili ayahnya, akan tetapi dengan meninggalnya Alianto Tandi maka segala hak dan kewajiban almarhum Alianto Tandi demi hukum beralih kepada para ahli warisnya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 833 ayat (1) KUHPerduta;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelaslah bahwa gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Alianto Tandi adalah keliru dan salah alamat (*error in persona*), karena seharusnya gugatan *a quo* ditujukan langsung kepada para ahli warisnya, bukan ditujukan kepada Alianto Tandi yang dalam hal ini diwakili oleh para ahli warisnya;

Oleh karena gugatan Para Penggugat ditujukan kepada Alianto Tandi yang dalam hal ini diwakili oleh para ahli warisnya, maka gugatan *a quo* haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

- B Gugatan Para Penggugat cacat formal, karena para ahli waris Tergugat II yang digugat kurang lengkap (*Plurium Litis Consortium*)

- 3 Bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* yang ditujukan kepada para ahli waris almarhum Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi mengandung cacat formal, karena para ahli waris almarhum Alianto Tandi yang ditarik sebagai Tergugat II tidak lengkap. Para Penggugat hanya menggugat 6 (enam) orang ahli waris almarhum Alianto Tandi yang terdiri dari:

- Elina Thamrin binti Tan Cun He;
- Damli Tandi bin Alianto alias Tan Tek Jan alias Tandi;
- Hanidi Tandi bin Alianto alias Tan Tek Jan alias Tandi;
- Melly Tandi binti Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi;
- Rujadi Tandi bin Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi;
- Lily Tandi binti Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi;



Padahal dari pernikahan antara almarhum Alianto Tandi dengan Elina Thamrin telah dilahirkan 7 (tujuh) orang anak, dalam hal ini anak almarhum Alianto Tandi yang tidak turut digugat oleh Para Penggugat adalah Rudy Tandi dan Sofiani Tandi, sehingga gugatan Para Penggugat merupakan gugatan yang kurang pihak. Hal tersebut dipertegas dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. sebagaimana termuat dalam putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2438 K/Sip/1980 yang memuat kaidah hukum “gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak (Tergugat) dalam perkara“ dan putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 546 K/Sip/1984 tertanggal 31 Agustus 1985 yang memuat kaidah hukum “Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara ini Penggugat seharusnya menggugat semua ahli waris almarhum, bukan hanya istrinya”;

Oleh karena gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), maka gugatan *a quo* haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

- 4 Bahwa selain itu, gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* juga mengandung cacat formal, karena Tan Kian Lok tidak turut digugat oleh Para Penggugat, padahal Para Penggugat mendalilkan pada posita angka 4 Surat Gugatannya bahwa suami dan ayahnya yang bernama H. Raden Usman mempunyai sebidang tanah seluas $\pm 8.670 \text{ M}^2$ (delapan ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) yang dibelinya dari Tan Kian Lok berdasarkan Surat Jual Beli tanggal 22 September 1953;

Dengan tidak digugatnya Tan Kian Lok oleh Para Penggugat, jelaslah bahwa gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*), sehingga gugatan yang demikian haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

C Gugatan Para Penggugat Adalah Kabur Atau Tidak Jelas (*Obscur Libel*)

- 5 Bahwa Para Penggugat mendalilkan pada posita angka 4 Surat Gugatannya memiliki tanah hak milik yang berasal dari orang tua Para Penggugat yang bernama H. Raden Usman seluas $\pm 8.670 \text{ M}^2$ (delapan ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi), namun pada posita angka 7, 8, 9, 10, 11 dan 12 Surat Gugatannya Para Penggugat mendalilkan tanah milik Para Penggugat tersebut telah dijual oleh Raden Muhammad Yusuf (ayah dari Para Tergugat I) kepada Alianto Tandi berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 20 September 1976 Nomor 159/



Tlp/S.IV S/1976 yang kemudian menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 262 Simpang IV Sipin, seluas 15.329 M² (lima belas ribu tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi);

Merujuk pada posita-posita tersebut di atas, jelaslah bahwa apabila tanah milik Para Penggugat tersebut dijual oleh ayah dari Para Tergugat I, seharusnya luas tanah milik Para Penggugat adalah seluas 15.329 M² (lima belas ribu tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi), bukan seluas ± 8.670 M² (delapan ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat, karena tanah objek sengketa berasal dari pemilik asal yang sama, yaitu Raden Yasin bin Raden Katan dan terhadap tanah tersebut tidak pernah ada penjualan sebagian atas tanah tersebut;

Oleh karena luas tanah objek sengketa tidak sama, maka jelaslah bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* adalah gugatan yang kabur atau tidak jelas (*obscur libel*), sehingga sudah seharusnya gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- 1 Bahwa Para Penggugat Rekonvensi adalah istri dan anak-anak dari almarhum Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandi, yang telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 22 Juli 1995, oleh karenanya Para Penggugat Rekonvensi adalah segenap ahli waris satu-satunya dari almarhum Alianto Tandi tersebut;
- 2 Bahwa semasa hidupnya, almarhum Alianto Tandi adalah pemilik dan pemegang hak atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 262/Simpang IV Sipin, seluas 15.329 M² (lima belas ribu tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi), sesuai Gambar Situasi Nomor 761/1976 tertanggal 23 Agustus 1976, yang terletak di Jalan Kapten Pattimura, RT. 33, Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi (untuk selanjutnya disebut: "SHM Nomor 262"), yang diperoleh karena pembelian dari Raden Muhammad Yusuf berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 159/Tlp/S.IV.S/1976 tertanggal 20 September 1976, yang dibuat di hadapan Asisten Wedana M. Yusuf Daud, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi. Dengan demikian, SHM Nomor 262 dan Akta Jual Beli Nomor 159/Tlp/S.IV.S/1976 tertanggal 20 September 1976 tersebut adalah sertifikat dan akta jual beli yang dibuat secara sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Hal 25 dari 59 hal. Put. Nomor 873 K/Pdt/2013



- 3 Bahwa dengan meninggalnya Alianto Tandi tersebut, maka tanah SHM Nomor 262 tersebut beralih demi hukum kepada para ahli warisnya, yaitu Para Penggugat Rekonvensi;
- 4 Bahwa sejak tanah SHM Nomor 262 tersebut dibeli oleh Para Penggugat Rekonvensi, tanah SHM Nomor 262 tersebut telah dikuasai oleh Para Penggugat Rekonvensi sampai saat ini. Hal ini berarti, bahwa penguasaan fisik atas tanah SHM Nomor 262 tersebut telah dilakukan secara terus menerus selama 35 (tiga puluh lima) tahun;
Bahkan pada tahun 1982, Para Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembersihan dan pemagaran atas tanah SHM Nomor 262 tersebut. Pada tahun 2003, pemagaran tersebut diganti dengan pemagaran kawat berduri yang mengelilingi tanah SHM Nomor 262 tersebut, namun pada tahun itu juga, Para Penggugat Rekonvensi mendapatkan fakta, bahwa Raden Muhammad Yusuf sedang membuat 3 (tiga) buah bangunan rumah yang terbuat dari papan di atas tanah SHM Nomor 262 tersebut, yang kemudian setelah diberitahukan secara baik-baik, Raden Muhammad Yusuf membongkar ketiga bangunan rumah tersebut;
- 5 Bahwa pada Februari 2007, Para Penggugat Rekonvensi mendapatkan fakta berupa plang/pengumuman bertuliskan "Tanah Ini Milik Hotel Matahari" dan adanya 3 (tiga) buah bangunan rumah papan di atas tanah SHM Nomor 262, yang setelah diselidiki ternyata dipasang dan dibangun oleh Raden Ahmad Yani, S.H., salah seorang dari Para Tergugat Rekonvensi. Dan atas penguasaan oleh Raden Ahmad Yani, S.H. tersebut, Para Penggugat Rekonvensi meminta dia keluar dari tanah SHM Nomor 262 tersebut, akan tetapi permintaan Para Penggugat Rekonvensi diabaikan oleh Raden Ahmad Yani, S.H.;
- 6 Bahwa pengabaian yang dilakukan oleh Raden Ahmad Yani, S.H. tersebut, karena Raden Ahmad Yani, S.H. memiliki tanah tersebut berdasarkan Surat Jual Beli tertanggal 20 Oktober 1943 antara Raden Yasin bin Raden Katan dengan Tan Kian Lok dan Surat Jual Beli tertanggal 22 September 1953 antara Tan Kian Lok dengan H. Raden Usman, yang keduanya dibuat dalam bahasa Mandarin. Adapun Raden Ahmad Yani, S.H. adalah salah seorang ahli waris dari H. Raden Usman;
- 7 Bahwa oleh karena Raden Ahmad Yani, S.H. tersebut tidak mengindahkan permintaan Para Penggugat Rekonvensi, maka penguasaan tersebut dilaporkan kepada Kepolisian Daerah Jambi sesuai Laporan Polisi Nomor Pol.: P/B-37/III/2007/ Ro Ops. tertanggal 5 Maret 2007, yang selanjutnya Raden Ahmad Yani, S.H. menjadi Terdakwa dalam perkara pidana Nomor 592/Pid.B/2010/PN.Jbi. dan diputus



pada tanggal 20 Juni 2011. Selanjutnya, Jaksa Penuntut Umum pada tanggal 24 Juni 2011 telah menyatakan kasasi atas putusan bebas perkara pidana tersebut, sehingga Raden Ahmad Yani, S.H. masih berstatus sebagai Terdakwa dalam perkara tersebut;

8 Bahwa meskipun Raden Ahmad Yani, S.H. yang merupakan salah seorang dari Para Tergugat Rekonvensi telah menjadi Terdakwa dalam perkara pidana Nomor 592/Pid.B/2010/PN.Jbi., namun Para Tergugat Rekonvensi tetap menguasai tanah SHM Nomor 262 tersebut;

9 Bahwa atas tindakan-tindakan Para Tergugat Rekonvensi berupa (i) penguasaan secara fisik atas tanah SHM Nomor 262 sejak Februari 2007 sampai dengan saat ini; dan (ii) membangun 3 (tiga) buah bangunan rumah papan di atas tanah SHM Nomor 262 adalah jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum, yang sangat merugikan Para Penggugat Rekonvensi, baik materiil maupun immaterial;

10 Bahwa kerugian materiil akibat Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat menggunakan dan menikmati tanah SHM Nomor 262 tanpa persetujuan Para Penggugat Rekonvensi selama 55 (lima puluh lima) bulan, yaitu terhitung sejak Februari 2007 sampai dengan September 2011, yang apabila setiap bulannya dinilai sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), maka berjumlah Rp1.375.000.000,00 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

11 Bahwa selain kerugian materiil sebagaimana tersebut di atas, Para Penggugat Rekonvensi juga menderita kerugian immateriil berupa kehilangan nama baik di kalangan relasi, yang nilainya tidak dapat dihitung, namun tidak kurang dari Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Atau kerugian materiil dan immateriil tersebut seluruhnya berjumlah Rp1.875.000.000,00 (satu miliar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

12 Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Para Penggugat Rekonvensi tersebut di atas dan untuk menghindari itikad buruk Para Tergugat Rekonvensi untuk mengalihkan tanah dan rumah milik Para Tergugat Rekonvensi, maka Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan agar berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas :

Tanah dan bangunan rumah milik Para Tergugat Rekonvensi, yang terletak di Jalan Sultan Agung RT. 011 Nomor 67, Kelurahan Lebak Bandung, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi;

13 Bahwa berhubung Para Tergugat Rekonvensi tetap menguasai tanah SHM Nomor 262 tersebut, maka Para Penggugat Rekonvensi mohon agar Para Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang menerima hak dari padanya diperintahkan untuk



mengosongkan tanah SHM Nomor 262 tersebut dan menyerahkannya kepada Para Penggugat Rekonvensi;

14 Bahwa oleh karena Para Penggugat Rekonvensi merasa khawatir Para Tergugat Rekonvensi tidak mau dengan sukarela melaksanakan isi putusan ini, Para Penggugat Rekonvensi mohon agar Para Tergugat Rekonvensi dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) setiap harinya apabila lalai/terlambat melaksanakan isi putusan ini;

15 Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Rekonvensi didasarkan pada bukti-bukti autentik yang sah dan tidak dapat lagi disangkal kebenarannya sehingga memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR/Pasal 191 Rbg, maka Para Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan dapat menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun Para Tergugat Rekonvensi melakukan *verzet*, banding atau kasasi;

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

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi adalah pemilik dan pemegang hak yang sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 262/Simpang IV Sipin, yang terletak di Jalan Kapten Pattimura, RT. 33, Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, terdaftar atas nama Alianto alias Tan Tek Jan;
- 3 Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 4 Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 159/Tlp/S.IV.S/1976 tertanggal, 20 September 1976, yang dibuat di hadapan M. Yusuf Daud, Asisten Wedana Kecamatan Telanaipura sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kecamatan Telanaipura adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- 5 Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 262/Simpang IV Sipin, seluas 15.329 M² (lima belas ribu tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi), sesuai Gambar Situasi Nomor 761/1976 tertanggal 23 Agustus 1976 terdaftar atas nama Alianto alias Tan Tek Jan, yang terletak di Jalan Kapten Pattimura, RT. 33, Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- 6 Menyatakan Surat Jual Beli tertanggal 20 Oktober 1943 antara Raden Yasin bin Raden Katan dengan Tan Kian Lok adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;



- 7 Menyatakan Surat Jual Beli tertanggal 22 September 1953 antara Tan Kian Lok dengan H. Raden Usman adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- 8 Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp1.875.000.000,00 (satu miliar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Para Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika;
- 9 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas tanah dan bangunan rumah milik Para Tergugat Rekonvensi, yang terletak di Jalan Sultan Agung RT. 011 Nomor 67, Kelurahan Lebak Bandung, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi;
- 10 Memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang menerima hak dari padanya untuk mengosongkan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 262/ Simpang IV Sipin, seluas 15.329 M² (lima belas ribu tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi), sesuai Gambar Situasi Nomor 761/1976 tertanggal 23 Agustus 1976 terdaftar atas nama Alianto alias Tan Tek Jan, yang terletak di Jalan Kapten Pattimura, RT. 33, Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi dan menyerahkannya kepada Para Penggugat Rekonvensi;
- 11 Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini yang dibayar secara tunai dan seketika pada setiap hari keterlambatan;
- 12 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jambi telah memberikan Putusan Nomor 71/Pdt.G/2011/PN.Jbi tanggal 24 April 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat II, III, IV dan V untuk seluruhnya;



Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- 2 Menyatakan Penggugat bersama-sama dengan Hj. Rts. Fatimah (istri almarhum H. Raden Usman) binti H. Raden Yasin (Alm), Rts. Mariyam binti H. Raden Usman (Alm), Rts. Maimunah binti H. Raden Usman (Alm), Rts. Hindun binti H. Raden Usman (Alm), Raden Anwar bin H. Raden Usman (Alm), Rts. Asma binti H. Raden Usman (Alm), Rts. Norma., S.E. binti H. Raden Usman (Alm), Raden Ahmad Yani., S.H. bin H. Raden Usman (Alm) adalah para ahli waris dari H. Raden Usman (Alm);
- 3 Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat II dalam konvensi untuk sebahagian;
- 2 Menyatakan Para Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat II dalam konvensi adalah pemilik sah dan pemegang hak yang sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 262/Simpang IV Sipin, yang terletak di Jalan Kapten Pattimura RT. 33, Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi terdaftar atas nama Alianto alias Tan Tek Jan;
- 3 Menyatakan Para Tergugat dalam rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 4 Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 159/Tlp/S.IV.S/1976 tertanggal 20 September 1976 yang dibuat di hadapan M. Yusuf Daud, Asisten Wedana Kecamatan Telanaipura sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kecamatan Telanaipura adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- 5 Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 262/Simpang IV Sipin, seluas 15.329 M² (lima belas ribu tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi), sesuai gambar situasi Nomor 761/1976 tertanggal 23 Agustus 1976 terdaftar atas nama Alianto alias Tan Tek Jan, yang terletak di Jalan Kapten Pattimura RT. 33, Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- 6 Memerintahkan Para Tergugat dalam rekonvensi/Tergugat II dalam konvensi atau siapapun yang menerima hak dari padanya untuk mengosongkan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 262/Simpang IV Sipin, seluas 15.329 M² (lima belas ribu tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi), sesuai gambar situasi Nomor 761/1976 tertanggal 23 Agustus 1976 terdaftar atas nama Alianto alias Tan Tek



Jan, yang terletak di Jalan Kapten Pattimura RT. 33, Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat II dalam konvensi;

7 Menyatakan Surat Jual Beli tertanggal 20 Oktober 1943 antara Raden Yasin bin Raden Katan dengan Tan Kian Lok adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

8 Menolak gugatan Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat II dalam konvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonsensi:

- Menghukum Para Penggugat dalam konvensi/Para Tergugat dalam rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.072.000,00 (satu juta tujuh puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jambi dengan Putusan Nomor 42/PDT/2012/PT.JBI tanggal 13 September 2012 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding/Penggugat/Tergugat Rekonsensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 71/Pdt.G/2011/PN. JBI. tanggal 24 April 2012 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Terbanding II/Tergugat II, Terbanding III/Tergugat III, Terbanding IV/Tergugat IV dan Terbanding V/Tergugat V seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- 1 Mengabulkan gugatan Pemanding/Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan Pemanding/Penggugat yaitu Hj. Rts. Fatimah binti H. Raden Yasin (isteri alm Raden Usman), Rts. Mariyam binti H. Raden Usman, Rts. Maimunah binti H. Raden Usman, Rts. Hindun binti H. Raden Usman, Raden Anwar bin H. Raden Usman, Rts. Asma binti H. Raden Usman, Rts. Norma, SE. binti H. Raden Usman, Rts. Farida, SE. binti H. Raden Usman dan Raden Ahmad Yani, SH. bin H. Raden Usman adalah para ahli waris dari alm. H. Raden Usman;



3 Menyatakan tanah objek sengketa seluas 8.670 M² (delapan ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) terletak di Jalan Kapten Pattimura Rt 33 Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura Kota Jambi, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Selatan panjang 127,5 meter dengan Jalan Kaca Piring II;
- Sebelah Utara panjang 127,5 meter dengan tanah Saripudin alias Alai, Sopiah, Sabran Saleh, Suhatman dan tanah Rabaini;
- Sebelah Timur panjang 68 meter dengan tanah Syamsuddin dan Raden Kentot;
- Sebelah Barat panjang 68 meter dengan Jalan Kapten Pattimura;

Adalah sah hak milik Pembanding semula Penggugat, bukan tanah warisan alm Raden Yasin bin Raden Katan kepada alm Raden Muhammad Yusuf bin Raden Yasin;

- 4 Menyatakan perbuatan Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II yang memperjualbelikan tanah objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- 5 Menyatakan Akta Jual Beli No. 159/Tlp/S.IV S/Tlp/1976 tanggal 20 September 1976 yang diterbitkan oleh Terbanding IV/Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Telanaipura Kota Jambi adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- 6 Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 262 Desa/Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura Kota Jambi, Luas 15.329, Gambar Situasi/Surat Ukur No. 761/1976 tanggal 23 Agustus 1976 atas nama Alianto (Tan Tek Jan), adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- 7 Menyatakan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 19 Januari 2007 atas nama Farida/Rts Farida, S.E. adalah sah menurut hukum;
- 8 Menolak gugatan Pembanding/Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan rekonvensi Terbanding II/Tergugat II/Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Terbanding I/Tergugat I Konvensi dan Terbanding II/Tergugat II Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara secara



tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat II/Para Terbanding II pada tanggal 28 Desember 2012 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat II/Para Terbanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Januari 2013 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 71/Pdt.G/2011/PN.JBI jo 42/Pdt/2012/PT.Jbi yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jambi, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Januari 2013;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat II/Para Terbanding II tersebut telah diberitahukan kepada:

- 1 Para Penggugat pada tanggal 28 Januari 2013;
- 2 Para Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V pada tanggal 25 Januari 2013;

Kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 7 Februari 2013;

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

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

- A *Judex Facti In Casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi Telah Salah Dalam Menerapkan Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku, Karena Telah Memberikan Pertimbangan Hukum, Bahwa *Vervreemdingsverbod Staatsblad* Tahun 1875 Nomor 179 Tidak Dapat Diterapkan Dengan Begitu Saja Secara Serta Merta, Akan Tetapi Harus Diterapkan Secara Selektif Kasus Perkasus.
- 1 Bahwa *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 15-16 putusannya berpendapat sebagai berikut :



Menimbang, bahwa selain dari pada pertimbangan tersebut di atas, menurut pendapat Pengadilan Tinggi adalah tidak tepat dan keliru, apabila terhadap perkara *a quo* diterapkan *Vervreemdingsverbod Staatsblad* Tahun 1875 Nomor 179 dengan begitu saja secara serta merta, penerapan *Vervreemdingsverbod Staatsblad* Tahun 1875 Nomor 179 dimaksud seharusnya diterapkan secara selektif kasus-perkasus, dengan memperhatikan secara saksama dan sungguh-sungguh tentang keadaan-keadaan dan atau peristiwa hukum yang melingkupi perkara *a quo*, yaitu dengan pertimbangan sebagai berikut :

- 2 Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti a quo* adalah jelas sangat bertentangan dan juga tidak sesuai dengan peraturan tentang Larangan Pengasingan Tanah (*Grond Vervreemdingsverbod*) *Staatsblad* Tahun 1875 Nomor 179, yang masih berlaku pada waktu berlangsungnya perbuatan hukum jual beli antara Raden Yasin bin Raden Katan dan Tan Kian Lok yang terjadi pada tanggal 20 Oktober 1943, yaitu masa pendudukan Jepang;

Berlakunya peraturan tentang Larangan Pengasingan Tanah (*Grond Vervreemdingsverbod*) *Staatsblad* Tahun 1875 Nomor 179 tersebut, karena pemerintahan bala tentara Jepang (Dai Nippon) memberlakukan kembali peraturan jaman Belanda dahulu dengan dasar Gun Seirei melalui Osamu Seirei Nomor 1 Tahun 1942;

Pasal 3 Osamu Seirei tersebut menentukan bahwa “semua badan pemerintahan dan kekuasaannya, hukum dan undang-undang dari pemerintah yang dulu tetap diakui sah untuk sementara waktu, asalkan tidak bertentangan dengan pemerintahan militer”;

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka hukum yang mengatur pemerintahan dan lain-lain, termasuk hukum perdatanya, masih tetap menggunakan hukum perdata Belanda yang didasarkan pada Pasal 131 IS (*Indische Staatsregeling*) jo Pasal 163 IS, yang memberlakukan hukum perdata yang berbeda bagi golongan penduduk di Indonesia, yaitu hukum adat bagi golongan rakyat Indonesia asli, hukum Eropa bagi golongan rakyat Eropa, dan hukum adat Timur Asing bagi golongan rakyat Timur Asing;

- 3 Bahwa selain peraturan tersebut di atas, pemerintah pendudukan Jepang juga mengeluarkan Osamu Seirei Nomor 2 Tahun 1942 terakhir diubah dengan Osamu Seirei Nomor 4 dan Osamu Seirei Nomor 25 Tahun 1944 yang dalam Pasal 10 menentukan “buat sementara waktu dilarang keras memindahkan ke



tangan orang lain harta benda yang tidak bergerak, surat-surat berharga, uang simpanan di bank dan sebagainya dengan tidak mendapat ijin lebih dahulu dari Balatentara Dai Nippon” (vide Prof. Dr. A.P. Parlindungan, S.H., Beberapa Masalah Dalam UUPA (Undang-undang Pokok Agraria), penerbit Mandar Maju, Bandung, 1993, halaman 43);

- 4 Bahwa terkait dengan berlakunya kembali peraturan tentang Larangan Pengasingan Tanah (*Grond Vervreemdingsverbod*) *Staatsblad* Tahun 1875 Nomor 179 tersebut adalah dimaksudkan agar orang-orang dari golongan rakyat tertentu tidak dapat menikmati hukum yang disediakan untuk golongan rakyat lain;

Peraturan tentang Larangan Pengasingan Tanah (*Grond Vervreemdingsverbod*) *Staatsblad* Tahun 1875 Nomor 179 tersebut menentukan, bahwa “hak milik adat atas tanah oleh orang-orang pribumi tidak dapat dipindahkan kepada non-pribumi. Maka karena itu semua perbuatan yang bertujuan untuk secara langsung ataupun tidak langsung memindahkannya adalah batal karena hukum” (vide Prof. Boedi Harsono, S.H., Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional, penerbit Djambatan, Jakarta, 2008, halaman 63);

Merujuk pada ketentuan tersebut, maka perbuatan hukum yang dilarang atau menurut hukum tidak dimungkinkan adalah perbuatan hukum pemindahan hak milik adat oleh orang pribumi kepada non-pribumi, sedangkan peralihan hak milik adat yang bukan perbuatan hukum pemindahan hak seperti perolehan sebagai warisan tanpa-wasiat, atau percampuran harta dalam perkawinan campuran tidak terkena larangan tersebut;

Dengan perkataan lain, bahwa tanah hak milik adat tidak dapat dipindahkan oleh orang-orang Indonesia asli kepada bukan Indonesia asli dan oleh karena itu semua perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan hak tersebut, baik secara langsung maupun tidak langsung adalah batal karena hukum (vide Prof. Mr. Dr. Sudargo Gautama, Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria, penerbit Alumni, Bandung, 1981, halaman 9-10);

- 5 Bahwa terkait peraturan tentang Larangan Pengasingan Tanah (*Grond Vervreemdingsverbod*) *Staatsblad* Tahun 1875 Nomor 179 tersebut ada ahli hukum yang menyatakan bahwa peraturan tersebut merupakan peraturan yang khusus dibuat untuk mengatur soal-soal antar golongan (*speciale intergentiele regelingen*). Hal ini berarti, bahwa apabila tanah hak milik adat dimiliki oleh

Hal 35 dari 59 hal. Put. Nomor 873 K/Pdt/2013



orang non-pribumi atau tanah hak barat dimiliki oleh orang pribumi, maka dalam hal ini berlaku Hukum Agraria Antar Golongan atau Hukum Tanah Antar Golongan. Dalam Hukum Tanah Antar Golongan terdapat suatu asas pokok yang menyatakan, bahwa status atau kedudukan hukum tanah di Indonesia terlepas dari dan tidak dipengaruhi oleh hukum yang berlaku bagi subjek yang memunyainya. Artinya, tanah hak adat tetap berstatus tanah hak adat dan tetap tunduk pada Hukum Tanah Adat atau peraturan hukum yang dibuat khusus untuk tanah yang bersangkutan, meskipun tanah tersebut dimiliki oleh seorang non-pribumi. Demikian pula terhadap tanah-tanah hak barat yang dimiliki oleh orang-orang pribumi. Asas tersebut merupakan ketentuan hukum tidak tertulis, yang diperkuat dan dipertegas oleh *Hoogerechts Hof* hingga menjadi yurisprudensi tetap;

Dalam hubungan-hubungan antar golongan, tanah merupakan apa yang dalam ilmu Hukum Antar Golongan disebut “titik pertautan sekunder (titik taut penentu)”, yaitu menunjuk kepada hukum yang mana atau hukum siapa yang akan digunakan pada hubungan hukum yang terjadi. Dalam hal ini tanah selalu merupakan titik pertautan sekunder, sehingga pemindahan tanah harus dilakukan menurut ketentuan hukum tanahnya. Hal itu berarti, bahwa apabila tanahnya tanah hak milik adat harus dilakukan menurut ketentuan Hukum Tanah Adat, sedangkan apabila tanahnya tanah hak barat harus dilakukan menurut *overschrijvings ordonnantie*;

- 6 Bahwa merujuk pada peraturan tentang Larangan Pengasingan Tanah (*Grond Vervreemdingsverbod*) *Staatsblad* Tahun 1875 Nomor 179 jo Osamu Seirei Nomor 2 Tahun 1942 terakhir diubah dengan Osamu Seirei Nomor 4 dan Osamu Seirei Nomor 25 Tahun 1944 tersebut, jelaslah bahwa jual beli antara Raden Yasin bin Raden Katan dengan Tan Kian Lok adalah tidak sah, dan karenanya batal demi hukum. Demikian pula, jual beli antara Tan Kian Lok dengan H. Raden Usman yang terjadi pada tanggal 22 September 1953 adalah tidak sah, dan batal demi hukum, karena tidak dilakukan menurut ketentuan hukum adat. Padahal sesuai dengan titik pertautan sekunder, jual beli tanah tersebut harus dilakukan menurut ketentuan hukum adat, yaitu tunai, dan terang;
- 7 Bahwa selanjutnya apabila tanah objek sengketa diperlakukan sebagai tanah hak barat, karena dimiliki oleh Tan Kian Lok, seorang Timur Asing, maka pemindahan haknya kepada H. Raden Usman juga harus sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1952 tentang Pemindahan dan



Pemakaian Tanah-tanah dan Barang-barang Tetap lainnya Yang Mempunyai Titel Menurut Hukum Eropa, yang diundangkan pada tanggal 2 Januari 1952;

Undang-Undang tersebut ditetapkan sebagai Undang-Undang berdasarkan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1954 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat tentang Pemindahan Hak Tana-tanah dan Barang-barang Tetap Yang Lainnya Yang Bertakluk Kepada Hukum Eropa (Undang-Undang Darurat Nomor 1 Tahun 1952) sebagai Undang-Undang;

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Darurat tersebut ditentukan :

- 1 Dalam menunggu peraturan yang lebih lanjut, maka buat sementara setiap serah pakai buat lebih dari setahun dan perbuatan yang berwujud pemindahan hak, mengenai tanah-tanah dan barang-barang tetap yang lainnya, yang mempunyai titel menurut hukum Eropa hanya dapat dilakukan setelah mendapat izin dari Menteri Kehakiman;
- 2 Semua peraturan yang ada yang bertentangan dengan ayat (1) buat sementara ditunda berlakunya;
- 3 Semua perbuatan yang dimaksud dalam ayat (1) yang dilakukan di luar izin Menteri Kehakiman dengan sendirinya batal menurut hukum;

Merujuk pada Undang-Undang Darurat Nomor 1 Tahun 1952 tersebut, jelaslah bahwa pemindahan hak atas tanah hak barat harus memperoleh izin dari Menteri Kehakiman, sehingga apabila pemindahan hak tersebut tanpa ada izin dari Menteri Kehakiman, maka pemindahan hak tersebut batal menurut hukum. Dengan mengacu pada Undang-Undang tersebut, ternyata bukti P-3 ternyata tidak mendapat izin dari Menteri Kehakiman, sehingga pemindahan hak dari Tan Kian Lok kepada H. Raden Usman adalah batal menurut hukum;

Berdasarkan hal tersebut, jelaslah bahwa pertimbangan *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi telah salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, oleh karenanya putusan *Judex Facti a quo* harus dibatalkan dengan mengadili sendiri di tingkat kasasi dengan menolak gugatan Termohon Kasasi dan mengabulkan gugatan rekonvensi Para Pemohon Kasasi;

- B *Judex Facti In Casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum, Karena Putusan *Judex Facti* Telah Melanggar Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Yang Menegaskan Bahwa Sertifikat Hak Atas



Tanah *In Casu* Sertifikat Hak Milik Nomor 262/Simpang IV Sipin Yang Diterbitkan Lebih Dari 5 (Lima) Tahun Tidak Dapat Dituntut

- 8 Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi pada halaman 18 paragraf 2 putusannya menyatakan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dengan terbuktinya kepemilikan bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 262/Simpang IV Sipin, luas 15.329 M² (lima belas ribu tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi) atas nama Alianto (Tan Tek Jan), tumpang tindih dengan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3955/Desa Simpang IV Sipin, luas 3.505 M² (tiga ribu lima ratus lima meter persegi) atas nama R.M. Yusuf. Maka Pengadilan Tinggi beralasan hukum menyatakan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 262/Desa Simpang IV Sipin, luas 15.329 M² (lima belas ribu tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi) atas nama Alianto (Tan Tek Jan) tersebut, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagaimana dipertimbangkan lebih lanjut di bawah ini;

Pertimbangan hukum *Judex Facti a quo* jelaslah merupakan putusan *Judex Facti* yang salah dalam menerapkan hukum, karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut menyatakan sebagai berikut:

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Dari ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut secara yuridis normatif terdapat unsur-unsur yang secara kumulatif harus dipenuhi, yaitu sebagai berikut :



- a adanya itikad baik;
- b secara nyata menguasainya;
- c 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya;

Apabila ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut dihubungkan dengan objek tanah sengketa, yaitu tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 262/Simpang IV Sipin, maka ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 telah dapat diterapkan terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 262/Simpang IV Sipin berdasarkan alasan-alasan :

- a Objek tanah sengketa tersebut telah diperoleh Para Pemohon Kasasi karena pembelian dari Raden Muhammad Yusuf bin Raden Yasin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 159/Tlp/S.IV S/1976 tanggal 20 September 1976, yang dibuat di hadapan Asisten Wedana M. Yusuf Daud, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kecamatan Telanaipura, yang dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi, yaitu H. Rodi Abdullah selaku Kepala Kampung Simpang IV Sipin dan Aswandi S., B.A., selaku Kepala Kantor Camat Telanaipura Kotamadya Jambi. Hal ini berarti, bahwa sertifikat dan akta jual beli telah dibuat secara sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat serta Para Pemohon Kasasi memperoleh objek tanah sengketa dengan itikad baik, karena jual beli dilakukan secara terang dan tunai serta memenuhi syarat-syarat materiil;
- b Penguasaan oleh Para Pemohon Kasasi terhadap tanah yang menjadi objek sengketa adalah penguasaan secara fisik dan nyata terhitung sejak dibeli pada tahun 1976 sampai dengan sekarang. Penguasaan secara fisik dan nyata atas tanah objek sengketa dilakukan oleh Para Pemohon Kasasi dengan cara memelihara, menjaga dan memagar tanah objek sengketa tersebut sebagaimana diterangkan oleh saksi Syarkawi dan saksi Syafri;
- c Sertifikat Hak Milik Nomor 262/Simpang IV Sipin atas nama Alianto (Tan Tek Jan) diterbitkan pada tanggal 10 Januari 1977 membuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 262/ Simpang IV Sipin telah lebih dari 5 (lima) tahun;
Sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, maka Termohon Kasasi/semula Penggugat tidak berhak lagi untuk mengajukan gugatan atau tuntutan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 262/Simpang IV Sipin;
Ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah ketentuan hukum materiil yang harus ditegakkan oleh *Judex Facti* melalui hukum acara sebagai hukum formal. Namun, dalam perkara *a quo* ternyata *Judex Facti* telah salah di

Hal 39 dari 59 hal. Put. Nomor 873 K/Pdt/2013



dalam menerapkan hukum, dengan cara tidak menggunakan ketentuan tersebut di atas;

C *Judex Facti In Casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum, Karena Putusan *Judex Facti* Telah Melanggar Ketentuan Pasal 24 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 Yang Menentukan Bahwa Penguasaan Fisik Oleh Para Pemohon Kasasi Atas Tanah Objek Sengketa Selama Lebih 20 Tahun Secara Berturut-Turut Mengakibatkan Termohon Kasasi Kehilangan Haknya Untuk Menuntut (*Rechtsverwerking*)

9 Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi pada halaman 18 paragraf 2 putusannya menyatakan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dengan terbuktinya kepemilikan bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 262/Simpang IV Sipin, luas 15.329 M² (lima belas ribu tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi) atas nama Alianto (Tan Tek Jan), tumpang tindih dengan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3955/Desa Simpang IV Sipin, luas 3.505 M² (tiga ribu lima ratus lima meter persegi) atas nama R.M. Yusuf. Maka Pengadilan Tinggi beralasan hukum menyatakan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 262/Desa Simpang IV Sipin, luas 15.329 M² (lima belas ribu tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi) atas nama Alianto (Tan Tek Jan) tersebut, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagaimana dipertimbangkan lebih lanjut di bawah ini;

Pertimbangan *Judex Facti a quo* jelas merupakan pertimbangan hukum *Judex Facti* yang salah dalam menerapkan hukum, karena pertimbangan hukum tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, yang menentukan sebagai berikut:

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:

a penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;



- b penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pun pihak lainnya.

Mengacu kepada ketentuan Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut jelaslah bahwa hukum tanah nasional menganut asas pelepasan hak (*rechtsverwerking*). Apabila ketentuan Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut dihubungkan dengan tanah objek sengketa, maka tanah objek sengketa tersebut telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997, karena tanah objek sengketa telah dikuasai oleh Para Pemohon Kasasi secara nyata dan berturut-turut tanpa henti selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun sejak tanah tersebut dibeli oleh Para Pemohon Kasasi dari Raden Muhammad Yusuf;

Hal tersebut dipertegas dalam berbagai yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. antara lain sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 210 K/Sip/1955 tertanggal 10 Januari 1957 yang menyatakan :

Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena para penggugat dengan mendiamkan soalnya 25 tahun dianggap telah menghilangkan haknya (*rechtsverwerking*);

Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 329 K/Sip/1957 tertanggal 24 September 1958 yang menyatakan:

Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (*rechtsverwerking*);

Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 783 K/Sip/1973 tertanggal 29 Januari 1976, yang menyatakan:

Penggugat-Terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (*rechthebbende te goede trouw*) harus dilindungi oleh hukum;

Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 295 K/Sip/1973 tertanggal 9 Desember 1975 yang menyatakan sebagai berikut:

Selain Penggugat – Penggugat - Terbanding tidak berhasil membuktikan dalil-dalilnya sebagai diuraikan pada sub I dan II di atas, juga mereka telah membiarkan haknya berlalu sampai tidak kurang dari 20 tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga



mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa sedang Tergugat-Pembanding dapat dianggap sudah memperoleh hak milik atas sawah sengketa;

Ketentuan-ketentuan mengenai *rechtsverwerking* tersebut di atas dipertegas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut: "UUPA"). Pasal 27 huruf a angka 3 UUPA menentukan bahwa Hak Milik hapus, karena tanahnya diterlantarkan. Pasal 34 huruf e UUPA menentukan bahwa Hak Guna Usaha hapus karena diterlantarkan dan Pasal 40 huruf e UUPA menentukan pula, bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena diterlantarkan;

Oleh karena terbukti, bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum, maka putusan *Judex Facti a quo* harus dibatalkan di tingkat kasasi;

D *Judex Facti In Casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi Telah Melakukan Kesalahan Dalam Menerapkan Hukum Pembuktian, Karena *Judex Facti A Quo* Telah Mempertimbangkan Bukti Berupa Soerat Djoeal Beli Tertanggal 20 Oktober 1943 Antara Raden Yasin Bin Raden Katan Dan Tan Kian Lok Yang Telah Memenuhi Asas Tunai, Kontan Dan Terang Dengan Bukti Berupa Surat Jual Beli Tertanggal 22 September 1953 Antara Tan Kian Lok Dan H. Raden Usman Yang Tidak Memenuhi Asas Tunai, Kontan Dan Terang Sebagai Bukti-Bukti Surat Yang Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Sama

10 Bahwa *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi pada halaman 14-15 putusannya telah memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap perbuatan jual beli pertama tanah sengketa berdasarkan Soerat Joel Beli bermeterai tanggal 20 Oktober 1943 antara Raden Jasin bin Raden Katan sebagai penjual dengan Tan Kian Lok sebagai pembeli, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa perbuatan jual beli tanah sengketa antara Raden Jasin bin Raden Katan dengan Tan Kian Lok dimaksud telah memenuhi azas tunai, kontan dan terang, yaitu sebagaimana dijelaskan dalam surat jual beli tersebut bahwa tanah tersebut dibayar dengan harga kontan f. 1400 (satoe riboe empat ratoes roepiah), uang pembelian itu telah diterima Raden Jasin bin Raden Katan dari Tan Kian Lok, serta jual beli dimaksud dilakukan dengan terang di hadapan dan diketahui Kapala Kampoeng Tandjoeng Raden Djambi;



Menimbang, bahwa selanjutnya Tan Kian Lok menguasai tanah bidang tersebut secara terus menerus atau berturut-turut tanpa terputus selama 10 (sepuluh) tahun tanpa ada gangguan, baik dari pihak Raden Jasin bin Raden Katan sendiri maupun dari pihak manapun juga, kemudian Tan Kian Lok menjual kembali tanah tersebut kepada H. Raden Usman dibayar dengan sejumlah emas pada tanggal 22 September 1953, yang ternyata H. Raden Usman tersebut adalah menantu Raden Yasin bin Katan yaitu suami Rts. Fatimah binti Raden Yasin;

Selanjutnya *Judex Facti a quo* pada halaman 16 putusannya memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa walaupun semula Raden Yasin bin Raden Katan telah menjual sebidang tanah milik adatnya (tanah sengketa) dengan tunai, kontan dan terang kepada seorang Tionghoa bernama Tan Kian Lok pada zaman pendudukan Jepang tanggal 20 Oktober 1943. Namun 10 (sepuluh) tahun kemudian tepatnya pada tanggal 22 September 1953 Tan Kian Lok menjual kembali tanah tersebut kepada H. Raden Usman dibayar dengan sejumlah emas, yang ternyata H. Raden Usman tersebut adalah menantu Raden Yasin bin Raden Katan sendiri, yaitu suami anak kandung Raden Yasin bin Raden Katan bernama Rts. Fatimah binti Raden Yasin;

Menimbang, bahwa demikian pula dan terlepas dari perbuatan jual beli tanggal 22 September 1953 antara Tan Kian Lok dengan H. Raden Usman tersebut tidak dilakukan secara tunai, kontan dan terang, serta terlepas pula adanya perbedaan tanggal, bulan dan tahun dalam surat jual beli tersebut, padahal berdasarkan keterangan saksi Kang Soe Lim, perbedaan tersebut hanyalah sekedar penegasan bahwa tanggal 22 September 1953 tersebut bertepatan dan bersamaan dengan penanggalan dan tahun Cina Taiwan yaitu tanggal 25 – 6 – 1936. dst;

11 Bahwa dengan merujuk pada pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, tampak dengan jelas *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi dalam perkara *a quo* telah memberikan pertimbangan hukum, bahwa bukti Soerat Joeal Beli tertanggal 20 Oktober 1943 telah memenuhi asas tunai, kontan dan terang, sedangkan bukti surat jual beli tertanggal 22 September 1953 tidak memenuhi asas tunai, kontan dan terang. Namun, ternyata *Judex Facti* malah berpendapat, bahwa Termohon Kasasi telah dapat membuktikan kebenaran dalil pokok gugatannya dengan kuat dan sempurna, bahwa Termohon Kasasi

Hal 43 dari 59 hal. Put. Nomor 873 K/Pdt/2013



mempunyai/memiliki sebidang tanah seluas 8.670 M² (delapan ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) dahulu terletak di Pematang Payo Sigadung Kota Jambi, sekarang Jalan Kapten Pattimura RT. 33 Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, yang berasal dari orang tua Termohon Kasasi bernama alm. H. Raden Usman yang diperolehnya berdasarkan Surat Jual Beli tertanggal 22 September 1953 (vide pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* halaman 19 paragraf 3);

Hal itu berarti, bahwa *Judex Facti a quo* tidak mengesampingkan bukti Surat Jual Beli tertanggal 22 September 1953 sebagai alat bukti, melainkan malah mempertimbangkan bukti tersebut sebagai bukti surat yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian;

Dengan demikian, *Judex Facti* telah memutuskan perkara *a quo* berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah;

Berdasarkan hal tersebut, jelaslah bahwa pertimbangan *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian, oleh karenanya putusan *Judex Facti a quo* harus dibatalkan dengan mengadili sendiri di tingkat kasasi dengan menolak gugatan Termohon Kasasi dan mengabulkan gugatan rekonvensi Para Pemohon Kasasi;

E *Judex Facti In Casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Pembuktian, Karena Telah Mempertimbangkan Dan Menilai Bukti P-21 Yang Merupakan Bukti Fotocopy Yang Tidak Disesuaikan Dengan Aslinya Sebagai Alat Bukti

12 Bahwa *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi dalam perkara *a quo* pada halaman 17-18 putusannya telah memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terlebih lagi berdasarkan Bukti P – 21 yaitu Surat Jawaban Terbanding V/Tergugat V Kantor Pertanahan Kota Jambi Nomor 570 – 284 tanggal 25 Mei 2007 dalam perkara Tata Usaha Negara Nomor 04/G/TUN/2007/PTUN.JBI, walaupun surat asli Bukti P – 21 ini tidak diajukan ke muka sidang karena surat aslinya ada di Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi, tetapi telah dicocokkan dan disesuaikan dengan aslinya oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jambi, ternyata dan terbukti bahwa Terbanding V/Tergugat V Kantor Pertanahan Kota Jambi mengakui dan membenarkan bahwa bidang tanah yang diuraikan dalam Bukti T II – 4 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 262/Desa Simpang IV Sipin, luas



15.329 M² (lima belas ribu tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi) atas nama Alianto (Tan Tek Jan) tersebut, kepemilikannya tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3955/Desa Simpang IV Sipin, luas 3.505 M² (tiga ribu lima ratus lima meter persegi) atas nama R.M.Yusuf;

Menimbang, bahwa dengan terbuktinya kepemilikan bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 262/Desa Simpang IV Sipin, luas 15.329 M² (lima belas ribu tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi) atas nama Alianto (Tan Tek Jan), tumpang tindih dengan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3955/ Desa Simpang IV Sipin, luas 3.505 M² (tiga ribu lima ratus lima meter persegi) atas nama R.M.Yusuf. Maka Pengadilan Tinggi beralasan hukum menyatakan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 262/Desa Simpang IV Sipin, luas 15.329 M² (lima belas ribu tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi) atas nama Alianto (Tan Tek Jan) tersebut, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagaimana dipertimbangkan lebih lanjut di bawah ini;

- 13 Bahwa merujuk pada pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas, jelaslah bahwa bukti P-21 yang diajukan dalam persidangan perkara *a quo* adalah bukti yang hanya merupakan fotocopy yang ternyata tidak dapat dicocokkan atau disesuaikan dengan aslinya oleh Termohon Kasasi di dalam persidangan. Pencocokan dan penyesuaian bukti fotocopy dengan surat aslinya harus dilakukan di dalam persidangan dan di hadapan Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, bukan dilakukan di luar persidangan dan bukan pula di hadapan Wakil Panitera;

Sesuai dengan ketentuan hukum pembuktian sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 301 ayat (1) Rbg jo Pasal 1888 ayat (1) KUHPerdara yang menentukan “Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada aktanya asli”. Ketentuan Pasal 301 ayat (1) jo Pasal 1888 ayat (1) KUHPerdara tersebut mendapat penegasan dari Mahkamah Agung R.I. sebagaimana termuat dalam putusannya Nomor 701 K/Sip/1974 tertanggal 1 April 1976 yang menyatakan, bahwa fotocopy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat di antaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua pihak, bukanlah bukti yang sah menurut hukum;



Dengan demikian, bukti P-21 yang tidak dicocokkan atau disesuaikan dengan surat aslinya, maka bukti P-21 tersebut tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian, dan tidak bisa dipertimbangkan serta harus dikesampingkan sebagai alat bukti;

Namun ternyata, *Judex Facti* justru telah mempertimbangkan bukti P-21 yang tidak disesuaikan dengan surat aslinya sebagai alat bukti dan mempunyai nilai kekuatan pembuktian. Dengan demikian, *Judex Facti* telah memutus perkara *a quo* berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelaslah bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti a quo* merupakan pertimbangan hukum yang salah dalam menerapkan hukum pembuktian, dan oleh karenanya pertimbangan hukum tersebut haruslah ditolak dengan cara membatalkan putusan *Judex Facti a quo* dan mengadili sendiri dalam tingkat kasasi dengan mengabulkan gugatan rekonsensi dari Para Pemohon Kasasi;

14 Bahwa selain itu, pertimbangan hukum *Judex Facti a quo* pada halaman 18 paragraf 1 yang berpendapat surat asli bukti P-21 tidak diajukan ke muka sidang, karena surat aslinya ada di Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi merupakan pertimbangan hukum yang penuh kebohongan dan telah memanipulasi fakta persidangan, karena di dalam praktek pemeriksaan perkara di Pengadilan sekarang ini, alat bukti surat yang diajukan bukan tulisan aslinya, tetapi hanya fotocopynya yang telah dinazegelen di kantor pos dan dileges di Kepaniteraan Pengadilan tersebut dan dengan menunjukkan surat aslinya di muka persidangan;

Kebohongan dan manipulasi fakta oleh *Judex Facti a quo* tampak dari pertimbangan hukum selanjutnya pada halaman 18 paragraf 1 yang berpendapat, bahwa :

... tetapi telah dicocokkan dan disesuaikan dengan aslinya oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jambi, ternyata dan terbukti bahwa Terbanding V/Tergugat V Kantor Pertanahan Kota Jambi mengakui dan membenarkan bahwa bidang tanah yang diuraikan dalam Bukti T II – 4 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 262/Desa Simpang IV Sipin, luas 15.329 M² (lima belas ribu tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi) atas nama Alianto (Tan Tek Jan) tersebut, kepemilikannya tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3955/Desa Simpang IV Sipin, luas 3.505 M² (tiga ribu lima ratus lima meter persegi) atas nama R.M.Yusuf;



Pertimbangan hukum *Judex Facti a quo* jelas merupakan pertimbangan hukum yang kontradiktif, saling bertentangan satu sama lain, karena di satu sisi *Judex Facti* berpendapat bahwa surat asli bukti P-21 tidak diajukan ke muka sidang karena surat aslinya ada di Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi, namun di lain sisi *Judex Facti* berpendapat bukti tersebut telah dicocokkan dan disesuaikan dengan aslinya oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jambi;

15 Bahwa kebohongan dan manipulasi fakta oleh *Judex Facti a quo* juga tampak dari pertimbangan hukumnya yang menyatakan Turut Termohon Kasasi IV/ semula Terbanding V/ Tergugat V (Kantor Pertanahan Kota Jambi) mengakui dan membenarkan bahwa bidang tanah yang diuraikan dalam bukti T.II-4, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 262/Simpang IV Sipin;

Adalah jelas sekali, bahwa *Judex Facti a quo* telah melakukan kebohongan dan memanipulasi fakta persidangan, karena Turut Termohon Kasasi IV sama sekali tidak pernah mengakui dan membenarkan, baik dalam jawaban maupun dupliknya bahwa bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 262/Simpang IV Sipin (bukti T.II-4) telah tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3955/Simpang IV Sipin atas nama R.M. Yusuf, karena di dalam persidangan perkara *a quo* Turut Termohon Kasasi IV hanya mengajukan 1 (satu) buah bukti surat yang diberi tanda sebagai bukti T.V-1 berupa Buku Tanah Nomor 262/Simpang IV Sipin;

Dalam hal ini *Judex Facti a quo* telah mengambil alih pertimbangan hukum yang tercantum dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi Nomor 04/G.TUN/2007/PTUN.JBI. tertanggal 16 Juli 2007 (bukti P-23) sebagai pertimbangan hukum sendiri, padahal putusan dalam perkara *a quo* adalah berbeda dengan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi tersebut, karena *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi bukanlah peradilan tingkat kedua atau peradilan ulangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi;

Dengan demikian, jelaslah bahwa *Judex Facti a quo* telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian, dan oleh karenanya pertimbangan hukum tersebut haruslah ditolak dengan cara membatalkan putusan *Judex Facti a quo* dan mengadili sendiri dalam tingkat kasasi dengan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Para Pemohon Kasasi;

F *Judex Facti In Casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum, Karena Telah Menjatuhkan Amar Putusan Yang

Hal 47 dari 59 hal. Put. Nomor 873 K/Pdt/2013



Menyatakan Tanah Objek Sengketa Adalah Sah Milik Termohon Kasasi Tanpa Memberikan Putusan Mengenai Sah Tidaknya Jual Beli Yang Menjadi Dasar Pemindahan Hak

16 Bahwa *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi dalam perkara *a quo* telah memberikan amar putusan angka 3, yaitu sebagai berikut :

Menyatakan tanah objek sengketa seluas 8.670 M² (delapan ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) terletak di Jalan Kapten Pattimura RT. 33 Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura Kota Jambi, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Selatan panjang 127,5 meter dengan Jalan Kaca Piring II;
- Sebelah Utara panjang 127,5 meter dengan tanah Saripudin alias Alai, Sopiah, Sabran Saleh, Suhatman dan tanah Rabaini;
- Sebelah Timur panjang 68 meter dengan tanah Syamsuddin dan Raden Kentot;
- Sebelah Barat panjang 68 meter dengan Jalan Kapten Pattimura;

Adalah sah hak milik Pembanding semula Penggugat, bukan tanah warisan alm Raden Yasin bin Raden Katan kepada alm Raden Muhammad Yusuf bin Raden Yasin;

17 Bahwa amar putusan *Judex Facti* pada angka 3 di atas yang menyatakan tanah objek sengketa sebagai sah hak milik Termohon Kasasi didasarkan pada posita gugatan Termohon Kasasi yang mendalilkan mempunyai tanah objek sengketa seluas 8.670 M² (delapan ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) terletak di Jalan Kapten Pattimura Rt.33 Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura Kota Jambi karena pewarisan dari almarhum H. Raden Usman, sedangkan H. Raden Usman memperoleh tanah objek sengketa dari Tan Kian Lok berdasarkan Surat Jual Beli tertanggal 22 September 1953 dan Tan Kian Lok memperoleh tanah tersebut dari Raden Yasin bin Raden Katan berdasarkan Soerat Djoel Beli tertanggal 20 Oktober 1943 (vide bukti P-3);

Posita gugatan Termohon Kasasi tersebut kemudian dimintakan oleh Termohon Kasasi dalam petitum angka 12 agar jual beli tanah hak milik Raden Yasin bin Raden Katan kepada Tan Kian Lok berdasarkan Soerat Djoel Beli



tertanggal 20 Oktober 1943 dan jual beli tanah hak milik dari Tan Kian Lok kepada H. Raden Usman berdasarkan Surat Jual Beli tertanggal 22 September 1953 dinyatakan sah menurut hukum. Akan tetapi, petitum angka 12 tersebut tidak dikabulkan oleh *Judex Facti*, sehingga amar putusan *Judex Facti* hanya menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah sah milik Termohon Kasasi sebagaimana tercantum dalam amar putusan angka 3;

18 Bahwa amar putusan *Judex Facti* yang hanya menyatakan tanah objek sengketa adalah sah milik Termohon Kasasi tanpa menyatakan sahnya jual beli yang dilakukan antara H. Raden Usman dengan Tan Kian Lok dan antara Tan Kian Lok dengan Raden Yasin bin Raden Katan jelas merupakan putusan yang salah dalam menerapkan hukum, karena jual beli adalah dasar perolehan hak atau kepemilikan seseorang atas suatu benda, sebelum orang tersebut dinyatakan sah memiliki benda tersebut. Dengan perkataan lain, untuk dapat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah hak milik adat tersebut, maka dasar perolehan haknya harus dinyatakan sah terlebih dahulu;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelaslah bahwa amar putusan *Judex Facti* pada angka 3 tersebut haruslah dinyatakan tidak sah dan dibatalkan di tingkat kasasi;

G *Judex Facti In Casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi Telah Lalai Dalam Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-Undangan, Yaitu Ketentuan Pasal 50 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

19 Bahwa selain itu, putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi dalam perkara *a quo* juga telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yaitu ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Ketentuan pasal tersebut telah mewajibkan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi untuk mencantumkan pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan dalam putusan-putusannya. Ketentuan tersebut ternyata tidak diikuti oleh *Judex Facti* dalam perkara *a quo*, hal tersebut tampak dari pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi pada halaman 30 putusannya yang berbunyi:

Memperhatikan di samping pasal-pasal tersebut di atas, juga Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang RI Nomor 2 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dan ditambah dengan Undang-Undang RI Nomor 8 Tahun 2004 Jo Undang-

Hal 49 dari 59 hal. Put. Nomor 873 K/Pdt/2013



Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, juga pasal-pasal dan ketentuan-ketentuan lainnya dari undang-undang serta hukum yang bersangkutan;

Pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut jelas sangat tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, yang menghendaki pencantuman pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan, tidak cukup dengan hanya menyebut pasal-pasal dalam undang-undang secara umum;

Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tersebut menentukan sebagai berikut :

Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat Pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;

Berdasarkan ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang tersebut di atas, jelaslah bahwa *Judex Facti* harus mencantumkan pasal tertentu dari undang-undang yang dijadikan dasar untuk mengadili. Dalam hal ini pasal-pasal tertentu yang dijadikan dasar untuk mengadili dalam perkara *a quo* adalah pasal-pasal mengenai perbuatan melawan hukum, dan pasal atau sumber hukum tidak tertulis mengenai perbuatan pemindahan hak atas tanah;

Dengan tidak mencantumkan Pasal-Pasal tertentu atau sumber hukum tidak tertulis sebagai dasar untuk mengadili dalam putusan *a quo*, jelaslah bahwa *Judex Facti* telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam peraturan perundang-undangan, sehingga pertimbangan hukum tersebut harus ditolak dan putusannya harus dibatalkan oleh *Judex Juris* dengan mengadili sendiri dalam tingkat kasasi dan menyatakan gugatan Termohon Kasasi ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dari uraian tersebut di atas, jelaslah bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi dalam perkara *a quo* telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian, sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung R.I. yang memeriksa perkara ini untuk mengesampingkan dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jambi tersebut, dengan mengadili sendiri dengan menyatakan gugatan Termohon Kasasi ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;



H *Judex Facti In Casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi Telah Melampaui Batas Wewenang, Karena Telah Mempertimbangkan Sesuatu Yang Tidak Dimohonkan Oleh Termohon Kasasi, Sehingga *Judex Facti* Melanggar Asas Ultra Petita

20 Bahwa *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi telah melampaui batas wewenang, karena *Judex Facti* dalam perkara *a quo* telah memberikan putusan atas sesuatu yang tidak diminta oleh Termohon Kasasi di dalam gugatannya. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 189 ayat (1) Rbg/Pasal 178 ayat (3) HIR yang berbunyi “Hakim dilarang menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak dituntut atau mengabulkan lebih dari pada yang dituntut”;

Apabila ketentuan Pasal 189 ayat (3) Rbg/Pasal 178 ayat (3) HIR tersebut dihubungkan dengan putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo*, ternyata tampak dengan jelas kalau putusan *Judex Facti* telah melanggar ketentuan Pasal 189 ayat (3) Rbg/Pasal 178 ayat (3) HIR sebagaimana tampak dari amar-amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi pada angka 3, 4, dan 5 yang berbunyi:

03. Menyatakan tanah objek sengketa seluas 8.670 M² (delapan ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) terletak di Jalan Kapten Pattimura Rt.33 Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura Kota Jambi, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Selatan panjang 127,5 meter dengan Jalan Kaca Piring II;
- Sebelah Utara panjang 127,5 meter dengan tanah Saripudin alias Alai, Sopiah, Sabran Saleh, Suhatman dan tanah Rabaini;
- Sebelah Timur panjang 68 meter dengan tanah Syamsuddin dan Raden Kentot;
- Sebelah Barat panjang 68 meter dengan Jalan Kapten Pattimura;

Adalah sah hak milik Pembanding semula Penggugat, bukan tanah warisan alm Raden Yasin bin Raden Katan kepada alm Raden Muhammad Yusuf bin Raden Yasin;



04. Menyatakan perbuatan Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II yang memperjualbelikan tanah objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
05. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 159/Tlp/S.IV S/Tlp/1976 tanggal 20 September 1976 yang diterbitkan oleh Terbanding IV/Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Telanaipura Kota Jambi adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Bandingkan amar-amar putusan angka 3, 4, dan 5 *Judex Facti a quo* dengan petitum-petitum Termohon Kasasi yang termuat dalam petitum-petitum angka 3, 5, dan 6 yang berbunyi :

1. ...
2. ...
3. Menyatakan tanah hak milik yang menjadi objek sengketa dengan ukuran panjang 75 depo dan ukuran lebar 40 depo atau seluas $\pm 8.670 M^2$ (delapan ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi), yang terletak/berlokasi di Jalan Kapten Pattimura, R.T.33, Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi bukan merupakan tanah warisan dari Raden Yasin (Alm) bin Raden Katan (Alm) kepada Raden Muhammad Yusuf (Alm) bin Raden Yasin (Alm)/Para Tergugat I;
4. ...
5. Menyatakan perbuatan hukum Para Tergugat I yang menjual tanah hak milik Penggugat kepada Para Tergugat II sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Nomor 159/Tlp/S.IV S/1976, tanggal 20 September 1976 yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat IV selaku Penjabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Telanaipura Kota Jambi adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga batal demi hukum;
6. Menyatakan perbuatan hukum Tergugat IV selaku Penjabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Telanaipura Kota Jambi yang mengeluarkan/menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 159/Tlp/S.IV S/1976, tanggal 20 September 1976 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga cacat hukum dan batal demi hukum;

Merujuk pada amar-amar putusan pada angka 3, 4, dan 5 dari Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi tersebut nyata dengan jelas, bahwa amar-amar



putusan *Judex Facti a quo* berbeda dengan pada petitum-petitum yang diminta oleh Termohon Kasasi sebagaimana tercantum pada petitum angka 3, 5, dan 6; Di dalam surat gugatannya, Termohon Kasasi mengajukan petitum angka 3, yaitu sebagai berikut:

Menyatakan tanah hak milik yang menjadi objek sengketa dengan ukuran panjang 75 depo dan ukuran lebar 40 depo atau seluas $\pm 8.670 \text{ M}^2$ (delapan ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi), yang terletak/berlokasi di Jalan Kapten Pattimura, RT. 33, Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi bukan merupakan tanah warisan dari Raden Yasin (Alm) bin Raden Katan (Alm) kepada Raden Muhammad Yusuf (Alm) bin Raden Yasin (Alm)/Para Tergugat I;

telah diubah oleh *Judex Facti a quo*, sehingga amar putusan pada angka 3 berbunyi sebagai berikut :

Menyatakan tanah objek sengketa seluas 8.670 M^2 (delapan ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) terletak di Jalan Kapten Pattimura RT. 33 Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura Kota Jambi, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Selatan panjang 127,5 meter dengan Jalan Kaca Piring II;
- Sebelah Utara panjang 127,5 meter dengan tanah Saripudin alias Alai, Sopiah, Sabran Saleh, Suhatman dan tanah Rabaini;
- Sebelah Timur panjang 68 meter dengan tanah Syamsuddin dan Raden Kentot;
- Sebelah Barat panjang 68 meter dengan Jalan Kapten Pattimura;

Adalah sah hak milik Pembanding semula Penggugat, bukan tanah warisan alm Raden Yasin bin Raden Katan kepada alm Raden Muhammad Yusuf bin Raden Yasin;

Perubahan oleh *Judex Facti a quo* jelas bukan hanya perubahan redaksi saja, tetapi juga telah mengubah substansi petitum yang dimohon oleh Termohon Kasasi. Di dalam petitum tidak termuat batas-batas tanah sengketa, tidak termuat kalimat “sah hak milik Pembanding semula Penggugat” dan ukuran panjang dan lebar dalam depo, tetapi oleh *Judex Facti* telah ditambahkan batas-batas tanah sengketa, penambahan kalimat “sah hak milik Pembanding semula Penggugat” , dan perubahan ukuran dalam depo dengan ukuran meter;



Di dalam surat gugatannya, Termohon Kasasi mengajukan petitum angka 5, yaitu sebagai berikut:

Menyatakan perbuatan hukum Para Tergugat I yang menjual tanah hak milik Penggugat kepada Para Tergugat II sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Nomor 159/Tlp/S.IV S/1976, tanggal 20 September 1976 yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat IV selaku Penjabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Telanaipura Kota Jambi adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga batal demi hukum;
telah diubah oleh *Judex Facti a quo*, sehingga amar putusan pada angka 4 berbunyi sebagai berikut :

Menyatakan perbuatan Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II yang memperjualbelikan tanah objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Perubahan oleh *Judex Facti a quo* jelas bukan hanya perubahan redaksi saja, tetapi juga telah mengubah substansi petitum yang dimohon oleh Termohon Kasasi. Di dalam petitum yang dimohonkan adalah agar perbuatan Tergugat I dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, namun *Judex Facti* telah menambahkan Tergugat II (sekarang Para Pemohon Kasasi) juga sebagai pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga amar putusan *Judex Facti* menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum;

Di dalam Surat Gugatannya, Termohon Kasasi mengajukan petitum angka 6, yaitu sebagai berikut:

Menyatakan perbuatan hukum Tergugat IV selaku Penjabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Telanaipura Kota Jambi yang mengeluarkan/menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 159/Tlp/S.IV S/1976, tanggal 20 September 1976 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga cacat hukum dan batal demi hukum;

telah diubah oleh *Judex Facti a quo*, sehingga amar putusan pada angka 5 berbunyi sebagai berikut :

Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 159/Tlp/S.IV S/Tlp/1976 tanggal 20 September 1976 yang diterbitkan oleh Terbanding IV/Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Telanaipura Kota Jambi adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;



Perubahan oleh *Judex Facti a quo* jelas bukan hanya perubahan redaksi saja, tetapi juga telah mengubah substansi petitum yang dimohon oleh Termohon Kasasi. Di dalam petitum yang dimohonkan adalah perbuatan Tergugat IV sebagai tidak mempunyai kekuatan hukum, cacat hukum dan batal demi hukum, namun *Judex Facti* telah mengubah redaksinya menjadi Akta Jual Beli Nomor 159/Thp/S.IV S/1976, tertanggal 20 September 1976 sebagai cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Dari pertimbangan hukum tersebut di atas, jelaslah bahwa *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi dalam perkara *a quo* telah tidak berpedoman pada petitum gugatan yang dituntut oleh Termohon Kasasi. Hal itu menunjukkan dengan jelas bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi dalam perkara *a quo* telah melampaui batas wewenang, karena mengabulkan sesuatu yang tidak dituntut oleh Termohon Kasasi, sehingga *Judex Facti* melanggar asas ultra petita dan harus dibatalkan di tingkat kasasi;

Dengan demikian, amar-amar putusan tersebut adalah amar-amar putusan yang bertentangan dengan asas ultra petitum partium (tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan yang diajukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi dalam surat gugatannya). *Judex Facti* dalam perkara *a quo* yang telah mengabulkan petitum yang tidak dituntut oleh Termohon Kasasi, harus dinyatakan bahwa *Judex Facti* telah melampaui wewenangnya (*ultra vires*);

Atas putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* yang mengandung ultra petitum tersebut harus dinyatakan cacat hukum dan harus dibatalkan, karena tidak sesuai dengan prinsip hukum “*rule of law*”, yang menyatakan semua tindakan hakim mesti sesuai dengan hukum. Putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* adalah putusan yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 189 ayat (3) Rbg, Pasal 178 ayat (3) HIR, dan Pasal 50 Rv;

Adanya larangan mengabulkan melebihi posita dan petitum gugatan dinyatakan pula oleh yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 1001 K/Sip/1972 yang melarang hakim mengabulkan hal-hal yang tidak diminta atau melebihi dari apa yang diminta. Apalagi mengabulkan sesuatu yang sama sekali tidak diajukan dalam petitum nyata-nyata melanggar asas ultra petitum, oleh karenanya putusan yang demikian harus dibatalkan seperti dikemukakan dalam yurisprudensi tetap dalam:

a Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 339 K/Sip/1969
tertanggal 21 Pebruari 1970;

Hal 55 dari 59 hal. Put. Nomor 873 K/Pdt/2013



b Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 46 K/Sip/1969 tertanggal 19 Juni 1971;

c Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1001.K/Sip/1972 tertanggal 17 Januari 1973, yang melarang *Judex Facti* Tingkat Pertama mengabulkan hal-hal atau tentang kerugian materiil yang tidak dituntut;

d Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 77 K/Sip/1973 tertanggal 19 September 1973. Begitu pula putusan pengadilan yang didasarkan atas pertimbangan yang menyimpang dari dasar gugatan harus dibatalkan sebagaimana termuat dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 372 K/Sip/1970 tertanggal 1 September 1971 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3420 K/Pdt/1983 tertanggal 13 Pebruari 1985 yang telah membatalkan putusan *Judex Facti* yang telah melanggar ultra petita, karena mengabulkan dan menghukum Tergugat mengenai hal yang tidak diminta dalam petitum;

Dengan demikian, pertimbangan hukum *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi dalam putusannya tersebut ternyata serta terbukti salah dalam menerapkan hukum, telah melampaui batas wewenang dan telah melanggar syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Para Pemohon Kasasi/Terbanding II/ semula Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Kasasi untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jambi serta mengadili sendiri dalam Tingkat Kasasi;

Dengan demikian, jelaslah bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum dan putusannya harus dibatalkan di tingkat kasasi;

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

mengenai alasan-alasan di atas:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 21 Januari 2013 dan jawaban memori tanggal 7 Februari 2012 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Jambi Nomor 71/Pdt.G/2011/PN.Jbi tanggal 24 April 2012 telah dibatalkan oleh



Pengadilan Tinggi Jambi dengan Putusan Nomor 42/PDT/2012/PT.JBI tanggal 13 September 2012 tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya karena berdasarkan ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 terhadap tanah yang telah bersertifikat yang diterbitkan secara sah dan tidak ada pihak yang mengajukan keberatan dalam jangka waktu selama 5 (lima) tahun maka pemegang hak atas sertifikat tersebut tidak dapat lagi dituntut atau digugat;

Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 262/Simpang IV Sipin atas nama Alianto (Tan Tek Jan) tertanggal 10 Januari 1977 yang berarti telah lebih dari 5 (lima) tahun maka terhadap sertifikat dimaksud tidak dapat dituntut/digugat lagi;

Bahwa lagipula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jambi dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Para Ahli Waris Alianto alias Tan Tek Jan alias Alianto Tandil (Alm) tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

Hal 57 dari 59 hal. Put. Nomor 873 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **Para Ahli Waris ALIANTO alias TAN TEK JAN alias ALIANTO TANDI (Alm)** tersebut;
- 2 Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat II/Para Terbanding II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 25 September 2013 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.H., dan Dr. Habiburrahman, M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,	Ketua Majelis,
Ttd./ H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.	Ttd.
Ttd./ Dr. Habiburrahman, M.Hum.	Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

Biaya-Biaya :	Panitera Pengganti
Meterai	Ttd.
Redaksi	Hari Widya Pramono, S.H., M.H.
Administrasi Kasasi	
----- +	
Jumlah.....	

UNTUK SALINAN
 MAHKAMAH AGUNG R.I.
 a.n. Panitera
 Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
 NIP. 19610313 198803 1 003