



**PUTUSAN**

**NOMOR : 37/Pdt.G/2021/PN.Jmb.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jambi yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**SUJARWO ISMAIL**, Umur 57 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pensiunan PNS, Alamat Jl. Nusa Indah III No.36 Rt.08 Kel. Rawasari Kec. Alam Barajo Kota Jambi, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Sdr. NELSON FREDDY, SH. MH., MELI CAHLIA, SH., MASTA MELDA ARITONANG, SH dan SONNY JANTRI PUTRA PARDEDE, SH Advokat/Penasehat Hukum dari kantor Advokat NELSON FREDDY, SH., MH. & REKAN, yang berlatar di Jl. Adi Sucipto No.49, Kota Jambi, sesuai dengan Surat Kuasa Khusus N0.05/ III / NF.R / 2021, Tertanggal 15 Maret 2021 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi dengan No Reg.139/SK/Pdt.G/2021/Pn-Jmb tertanggal 8 Maret 2021, disebut sebagai **PENGUGAT**;

**Lawan:**

1. Nama : **BERNADUS OYONG.**

Umur : 97 Tahun.

Jenis Kelamin : Laki-laki.

Pekerjaan : Wiraswasta.

Selaku Pimpinan dari PT. TRI BHAKTI ABADI, yang dahulu berlatar di Jl. Nusa Indah Kel. Rawasari Kec. Alam Barajo dan sekarang tidak diketahui. Untuk selanjutnya mohon disebut **sebagai----- TERGUGAT I.**

2. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Jakarta di Jakarta, Cq. Kepala Badan Oertanahan Nasional Wilayah Propinsi Jambi di Jambi, Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jambi yang berlatar di jln. Kol. M Taher No. 17 Ke. Jambi Selatan Kota Jambi.

Untuk Selanjutnya di sebut sebagai-----**TERGUGAT II.**

-Pengadilan Negeri tersebut;

-Setelah membaca berkas perkara;

-Setelah memeriksa saksi-saksi serta bukti-bukti dan segala sesuatu yang terjadi di persidangan dengan seksama;



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 18 Maret 2021 dalam Register Nomor :37/Pdt.G/2021/PN-Jmb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas  $\pm 1.075$  m<sup>2</sup> dan bangunan yang ada di atasnya yaitu seluas 171 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Nusa Indah III No.36 Rt.08 Kel. Rawasari Kec. Alam Barajo – Kota Jambi, yang telah dimiliki dan dikuasai secara terus menerus oleh orang tua Penggugat sejak tahun 1981 dan dimiliki serta dikuasai Penggugat secara terus menerus sejak tahun 1999, dengan batas – batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Lorong.
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Jl. Pekanbaru.
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl. Nusa Indah III.
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Syamsul Ridjal.
2. Bahwa awalnya tanah tersebut diperoleh oleh orang tua Penggugat pada tahun 1980 dengan cara membeli dari PT.TRI BHAKTI ABADI selaku Kuasa dari Pemilik tanah, berdasarkan Surat Kuasa Bagi Bangunan yang ditandatangani diatas materai dan dikuatkan oleh Pengadilan Negeri Jambi No. 2532 dan No. 2533 tertanggal 14 Oktober 1981, yang pada saat itu Pimpinan PT. TRI BHAKTI ABADI dipimpin oleh TI, sesuai dengan Perjanjian Pemesanan Bangunan Rumah Tinggal Bangunan Rumah Dalam Kompleks Nusa Indah No.24/Triba/Nop/Des/165/1981, yakni Pemesanan Rumah Type .PRS.165 mm dengan luas rumah  $\pm 165$ m<sup>2</sup> dan luas tanah  $\pm 850$ m<sup>2</sup> dan sesuai dengan Berita Acara penyerahan rumah dan tanah di lokasi Perumahan Nusa Indah NO. No.24/Triba/Nop/Des/165/1982 tertanggal 25 Oktober 1982.
3. Bahwa disebelah belakang rumah yang dipesan orang tua Penggugat sebagaimana yang dijelaskan pada point 2,orang tua Penggugat juga membeli tanah seluas 375m<sup>2</sup> sesuai dengan kwitansi pembayaran tertanggal 28 April 1982 yang juga dikuasi oleh Penggugat hingga saat ini.
4. Bahwa pada tahun 1993 orang tua Penggugat ( Ayah Penggugat ) meninggal dunia sebagaimana yang tertuang dalam Surat Keterangan Kewarisan No.02/SKK/1993/PA.Tnk. Pengadilan Agama Kelas I A Tanjungkarang dengan meninggalkan para ahli waris sebagai berikut :
  - Hj. SITI ATEMA ISMAIL (Istri).
  - ZAINUDDIN ISMAIL (Anak Kandung).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ENDANG SYAFITRIE ISMAIL (Anak Kandung).
  - INDRA SURYA ISMAIL (Anak Kandung).
  - YOURLINA ISMAIL (Anak Kandung).
  - PRIA SISWANDI ISMAIL (Anak Kandung).
  - MASTURA ISMAIL (Anak Kandung).
  - SUJARWO ISMAIL (Anak Kandung).
  - PUJI ISMUNANDER ISMAIL (Anak Kandung).
  - PURNA IRAWANSYAH ISMAIL (Anak Kandung).
  - MARIA TAMTINA ISMAIL (Anak Kandung).
5. Bahwa sebelum Ayah Penggugat meninggal dunia memang pernah diwasiatkan secara lisan kepada Penggugat dan kepada ahli waris yang lainnya bahwa tanah dan rumah yang mereka tempati sebagaimana yang disebutkan pada Point 2 dan point 3 diberikan kepada Penggugat, dan setelah Ayah Penggugat meninggal dunia, Penggugatlah yang tinggal bersama Ibu Penggugat Hj. SITI ATEMA ISMAIL dirumah tersebut dan yang bertanggung jawab mengurus segala sesuatunya, merawat, memperbaiki bahkan membangun ulang rumah milik orang tua Penggugat tersebut.
6. Bahwa pada tanggal 25 Agustus 1999 ibu Penggugat meninggal dunia di Rumah Sakit Bumi Waras Kota Bandar Lampung, dan sejak itu Penggugatlah yang tinggal, menguasai dan memiliki sepenuhnya tanah dan bangunan tersebut. Hal ini dikuatkan dengan adanya Surat Hibah dan Surat Pernyataan bersamadari Para ahli waris ISMAIL DH DAUD dan Hj. SITI ATEMA ISMAIL tertanggal 08 Januari 2020.
7. Bahwa karena alasan ekonomi dan ketidakmengertian Penggugat tentang pentingnya Sertifikat hak kepemilikan, terhadap tanah seluas 1.075 m<sup>2</sup> dan bangunan seluas 171 m<sup>2</sup> yang saat ini dikuasi dan ditempati oleh Penggugat tersebut belum memiliki sertifikat, dan untuk kepentingan Pembuatan sertifikat tersebut, Penggugat telah berusaha mencari TI, akan tetapi hingga saat ini Penggugat tidak menemukan dan mengetahui keberadaan TI selaku Pimpinan dari PT. TRI BHAKTI ABADI maupun keberadaan PT. TRI BHAKTI ABADI selaku Kuasadari Pemilik tanah, berdasarkan Surat Kuasa Bagi Bangunan yang ditandatangani diatas materai dan dikuatkan oleh Pengadilan Negeri Jambi No. 2532 dan No. 2533 tertanggal 14 Oktober 1981. Dan hal ini telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat, karena sudah seharusnya TI memiliki kewajiban untuk membuat Akta Jual beli dan mengurus Sertifikat Hak milik terhadap tanah dan bangunan yang dimiliki Penggugat.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Pengajuan Gugatan ini didukung oleh bukti-bukti dan dasar hukum yang jelas, maka sudah seharusnya putusan dalam perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan yang telah Penggugat uraikan tersebut di atas, maka Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

## PRIMAIR :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Perjanjian Pemesanan Bangunan Rumah Tinggal Bangunan Rumah Dalam Kompleks Nusa Indah yang dilakukan oleh orang tua Penggugat dan TI, selaku Kuasa dari Pemilik tanah, berdasarkan Surat Kuasa Bagi Bangunan yang ditandatangani diatas materai dan dikuatkan oleh Pengadilan Negeri Jambi No. 2532 dan No. 2533 tertanggal 14 Oktober 1981, No.24/Triba/Nop/Des/165/1981, yakni Pemesanan Rumah Type .PRS.165 mm dengan luas rumah  $\pm$  165m2 dan luas tanah  $\pm$  850m2 dan sesuai dengan Berita Acara penyerahan rumah dan tanah di lokasi Perumahan Nusa Indah N0. No.24/Triba/Nop/Des/165/1982 tertanggal 25 Oktober 1982, Serta kwitansi Pembelian tanah tertanggal 28 April 1982 adalah sah dan berkekuatan hukum tetap;
3. Menyatakan Surat Pernyataan dan Surat Hibah dari Para Ahli waris ISMAIL DH DAUD dan Hj. SITI ATEMA ISMAIL kepada Penggugat tertanggal 8 januari 2021 adalah sah dan berkekuatan Hukum tetap;
4. Menyatakan bahwa Tergugat-I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat ;
5. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah seluas  $\pm$ 1.072 m2 dan bangunan yang ada di atasnya yaitu seluas 171 m2 yang terletak di Jl. Nusa Indah III No.36 Rt.08 Kel. Rawasari Kec. Alam Barajo – Kota Jambi,dengan ketentuan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Lorong.
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Jl. Pekanbaru.
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl. Nusa Indah III.
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Syamsul Ridjal.
6. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menerbitkan sertifikat Hak milik terhadaptanah seluas  $\pm$ 1.072 m2 dan bangunan yang ada di atasnya yaitu seluas 171 m2 yang terletak di Jl. Nusa Indah III No.36 Rt.08 Kel.



Rawasari Kec. Alam Barajo-Kota Jambi,dengan ketentuan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Lorong
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jl. Pekanbaru
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl. Nusa Indah III
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Syamsul Ridjal

**Menjadi atas nama Penggugat;**

7. Membebaskan biaya perkara ini sesuai dengan hukum yang berlaku.

**SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir diwakili oleh kuasa hukumnya Sdr. NELSON FREDDY, SH. MH., MELI CAHLIA, SH., MASTA MELDA ARITONANG, SH dan SONNY JANTRI PUTRA PARDEDE,SH Advokat/Penasehat Hukum dari kantorAdvokat NELSON FREDDY, SH., MH. & REKAN, yang beralamat di Jl.Adi Sucipto No.49 - Kota Jambi, sesuai dengan Surat Kuasa Khusus N0.05/ III / NF.R / 2021, Tertanggal 15 Maret 2021 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi dengan No Reg.139/SK/Pdt.G/2021/Pn-Jmb tertanggal 8 Maret 2021,untuk Tergugat I tidak pernah hadir walaupun sudah dipanggil dengan patut dan sah sedangkan untuk Tergugat II hadir Kuasanya **LIZA DESRIENY,SH** dkk sesuai dengan surat Kuasa Khusus No.254/SK-15.71/III/2021 tertanggal 29 Meret 2021;

Menimbang, bahwa merujuk kepada Peraturan Mahkamah Agung Nomor : 01 Tahun 2016 tentang prosedur Mediasi di Pengadilan yang menyatakan bahwa **“Mediasi bersifat wajib (mandatory)”** atas seluruh perkara perdata yang diajukan ke Pengadilan tingkat pertama;

Menimbang, bahwa oleh karena pada saat persidangan tersebut Para Tergugat tidak hadir maka tidak dilakukan mediasi.

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak memohon agar persidangan perkara dilanjutkan, maka kepada Kuasa Penggugat diberikan kesempatan membacakan gugatannya dan atas pembacaan gugatan tersebut, Penggugat menyatakan tetap dengan gugatannya dan tidak ada perubahan dalam gugatannya;





Menimbang, bahwa terhadap gugatan pihak Penggugat tersebut, maka Tergugat II telah menyampaikan jawabannya pada persidangan tertanggal 3 Mei 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II;
2. Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat yang pada intinya mengklaim kepemilikan atas bidang tanah yang terletak di Jl. Nusa Indah III Nomor 36 RT. 08 Kelurahan Rawasari Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi dan memerintahkan BPN untuk menerbitkan sertifikat atas nama Penggugat, untuk itu perlu Tergugat II jelaskan hal-hal sebagai berikut:
  - a. Bahwa Persyaratan pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, yaitu:
    - 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani Pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
    - 2) Surat Kuasa apabila dikuasakan;
    - 3) Fotokopi identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
    - 4) Asli Bukti Perolehan tanah/alas hak;
    - 5) Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh Petugas Loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)
    - 6) Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan;
  - b. Bahwa Pasal 24 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:
    - (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis,



*dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya;*

(2) *Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud paa 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 ataupun pihak lainnya”.*

c. Berdasarkan poin a dan b di atas, **Penggugat dapat langsung mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah kepada Tergugat II dan tidak perlu mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jambi jika memang di atas bidang tanah yang diklaim oleh Penggugat belum pernah terbit sertifikat sebelumnya.**

3. Bahwa sampai saat ini Tergugat II belum pernah menerima permohonan pendaftaran hak atas nama Penggugat dan tidak mengetahui dimana letak bidang tanah yang Penggugat maksud;

4. Bahwa terhadap petitum angka 6 yang menyatakan: “*Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah seluas  $\pm 1.072 \text{ M}^2$  dan bangunan yang ada di atasnya yaitu seluas  $171 \text{ M}^2$  yang terletak di Jl. Usa Indah III No.36 Rt.08 Kel. Rawasari Kec. Alam Barajo Kota Jambi... menjadi atas nama Penggugat*”.

Tanggapan Tergugat II:

Bahwa Tergugat II pada prinsipnya mengikuti/tunduk pada Putusan Pengadilan Negeri Jambi dalam perkara ini, namun perlu Tergugat II tegaskan bahwa apabila pada saat dilakukan pengecekan di lapangan ternyata diketahui bidang tanah objek perkara a quo telah bersertipikat maka permohonan penerbitan sertifikat dimaksud tidak dapat ditindaklanjuti.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat II tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 9 Juni 2021 dan dan Tergugat II mengajukan Duplik tanggal 16 Juni 2021;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara pihak Penggugat untuk menguatkan gugatannya Penggugat mengajukan saksi yang telah disumpah sesuai dengan agamanya masing-masing yaitu saksi;

1. Keterangan saksi **Syamsulrizal** pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi kenal dengan orang tua penggugat bernama ismail daud;
- Bahwa saksi kenal penggugat adalah sebagai tetangga yang tinggal disebelah rumah penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sudah berapa lama ismail daud menguasai rumah dan tanah tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan penggugat karena sebagai anak dari ismail daud;
- Bahwa saksi tahu sejak masih hidup penggugat beberapa kali tinggal disitu;
- Bahwa rumah tersebut berada di komplek perumahan;
- Bahwa pada saat saya membeli rumah tersebut kpada Pak Oyong belum diberi sertifikat dikarenakan rumah tersebut belum lunas lalu setelah rumah tersebut sudah lunas saya telpon Pak Oyong namun tidak bisa dihubungi dan tidak dapat bertemu dengan Pak Oyong dan saya juga menghubungi Pengacara Pak Oyong, lalu oleh karena belum juga ada kepastian dari Pak oyong lalu saya mengurus sendiri sertifikat tersebut;
- Bahwa saksi menghubungi Pak Oyong sekitar tahun 2005 atau tahun 2006;
- Bahwa rumah penggugat satu lingkungan dengan rumah saya, yang mana saat ingin mengurus sertifikat tersebut tidak dapat menghubungi Pak Oyong;
- Bahwa Sampai saat ini Penggugat masih tinggal dirumah tersebut;

2. Keterangan saksi **Rudi** pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi tinggal dibelakang rumah penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan ismail daud beliau ayah dari penggugat;
- Bahwa saksi sudah tinggal dirumah saya ini sejak tahun 1984;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa duluan yang tinggal ditempat tersebut;
- Bahwa saksi Sampai saat ini saat ini saya masih tinggal dirumah itu karena milik orang tua saya;
- Bahwa setahu saksi Penggugat masih tinggal dirumah itu.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada yang komplain atau tidak karena penggugat tinggal dirumah itu;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Setahu saksi rumah tersebut kompleks perumahan;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa banyak perumahan yang ada disitu;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan saksi untuk didengarkan keterangannya dalam persidangan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti dipersidangan berupa :

1. Fotokopi Surat Keterangan Kewarisan Nomor 02/SKK/1993/PA.TnK, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor 474.3/27/RS/2020 atas nama HJ. SITI ATMA ISMAIL tanggal 24 Januari 2020, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Perjanjian Pemesanan Bangunan Rumah Tinggal Nomor 24/Triba/Nop/Des/165/1981, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Pertama Sebuah Rumah Dan tanah di Lokasi Perumahan Nusa Indah Nomor 24/Triba/Nop/Des/165/1982, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 28 April 1982, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan Bersama Ahli Waris tertanggal 08 Januari 2020, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Hibah tertanggal 08 Januari 2020, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi Bangunan, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4962, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-9;

Menimbang, bahwa foto copy bukti-bukti surat tersebut diatas, telah dibubuhi materai yang cukup dan dicocokkan dengan Aslinya dimana semua bukti sesuai dengan Aslinya;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat II tidak mengajukan barang bukti;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat tertanggal 28 Juni 2021 berita acara pemeriksaan setempat tersebut terlapir dalam berita acara perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya pada Rabu tanggal 30 Juni 2021;



Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam Gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal;

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas  $\pm 1.075$  m<sup>2</sup> dan bangunan yang ada di atasnya yaitu seluas 171 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Nusa Indah III No.36 Rt.08 Kel. Rawasari Kec. Alam Barajo – Kota Jambi, yang telah dimiliki dan dikuasai secara terus menerus oleh orang tua Penggugat sejak tahun 1981 dan dimiliki serta dikuasai Penggugat secara terus menerus sejak tahun 1999, dengan batas – batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Lorong
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Jl. Pekanbaru
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl. Nusa Indah III
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Syamsul Ridjal
2. Bahwa awalnya tanah tersebut diperoleh oleh orang tua Penggugat pada tahun 1980 dengan cara membeli dari PT.TRI BHAKTI ABADI selaku Kuasa dari Pemilik tanah, berdasarkan Surat Kuasa Bagi Bangunan yang ditandatangani diatas materai dan dikuatkan oleh Pengadilan Negeri Jambi No. 2532 dan No. 2533 tertanggal 14 Oktober 1981, yang pada saat itu Pimpinan PT. TRI BHAKTI ABADI dipimpin oleh TI, sesuai dengan Perjanjian Pemesanan Bangunan Rumah Tinggal Bangunan Rumah Dalam Kompleks Nusa Indah No.24/Triba/Nop/Des/165/1981, yakni Pemesanan Rumah Type .PRS.165 mm dengan luas rumah  $\pm 165$ m<sup>2</sup> dan luas tanah  $\pm 850$ m<sup>2</sup> dan sesuai dengan Berita Acara penyerahan rumah dan tanah di lokasi Perumahan Nusa Indah NO. No.24/Triba/Nop/Des/165/1982 tertanggal 25 Oktober 1982.
3. Bahwa disebelah belakang rumah yang dipesan orang tua Penggugat sebagaimana yang dijelaskan pada point 2, orang tua Penggugat juga membeli tanah seluas 375m<sup>2</sup> sesuai dengan kwitansi pembayaran tertanggal 28 April 1982 yang juga dikuasi oleh Penggugat hingga saat ini.



4. Bahwa sebelum Ayah Penggugat meninggal dunia memang pernah diwasiatkan secara lisan kepada Penggugat dan kepada ahli waris yang lainnya bahwa tanah dan rumah yang mereka tempati sebagaimana yang disebutkan pada Point 2 dan point 3 diberikan kepada Penggugat, dan setelah Ayah Penggugat meninggal dunia, Penggugatlah yang tinggal bersama Ibu Penggugat Hj. SITI ATEMA ISMAIL dirumah tersebut dan yang bertanggung jawab mengurus segala sesuatunya, merawat, memperbaiki bahkan membangun ulang rumah milik orang tua Penggugat tersebut.
5. Bahwa pada tanggal 25 Agustus 1999 ibu Penggugat meninggal dunia di Rumah Sakit Bumi Waras Kota Bandar Lampung, dan sejak itu Penggugatlah yang tinggal, menguasai dan memiliki sepenuhnya tanah dan bangunan tersebut. Hal ini dikuatkan dengan adanya Surat Hibah dan Surat Pernyataan bersamadari Para ahli waris ISMAIL DH DAUD dan Hj. SITI ATEMA ISMAIL tertanggal 08 Januari 2020.
6. Bahwa karena alasan ekonomi dan ketidakmengertian Penggugat tentang pentingnya Sertifikat hak kepemilikan, terhadap tanah seluas 1.075 m<sup>2</sup> dan bangunan seluas 171 m<sup>2</sup> yang saat ini dikuasi dan ditempati oleh Penggugat tersebut belum memiliki sertifikat, dan untuk kepentingan Pembuatan sertifikat tersebut, Penggugat telah berusaha mencari TI, akan tetapi hingga saat ini Penggugat tidak menemukan dan mengetahui keberadaan TI selaku Pimpinan dari PT. TRI BHAKTI ABADI maupun keberadaan PT. TRI BHAKTI ABADI selaku Kuasadari Pemilik tanah, berdasarkan Surat Kuasa Bagi Bangunan yang ditandatangani diatas materai dan dikuatkan oleh Pengadilan Negeri Jambi No. 2532 dan No. 2533 tertanggal 14 Oktober 1981. Dan hal ini telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat, karena sudah seharusnya TI memiliki kewajiban untuk membuat Akta Jual beli dan mengurus Sertifikat Hak milik terhadap tanah dan bangunan yang dimiliki Penggugat.

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara Kedua belah pihak adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I dan Tergugat II Bahwa karena alasan ekonomi dan ketidakmengertian Penggugat tentang pentingnya Sertifikat hak kepemilikan, terhadap tanah seluas 1.075 m<sup>2</sup> dan bangunan seluas 171 m<sup>2</sup> yang saat ini dikuasi dan ditempati oleh Penggugat tersebut belum memiliki sertifikat, dan untuk kepentingan Pembuatan sertifikat tersebut, Penggugat telah berusaha mencari TI, akan tetapi hingga saat ini Penggugat tidak menemukan dan mengetahui keberadaan TI selaku Pimpinan dari PT. TRI BHAKTI ABADI maupun keberadaan PT. TRI BHAKTI ABADI



selaku Kuasadari Pemilik tanah, berdasarkan Surat Kuasa Bagi Bangunan yang ditandatangani diatas materai dan dikuatkan oleh Pengadilan Negeri Jambi No. 2532 dan No. 2533 tertanggal 14 Oktober 1981. Dan hal ini telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat, karena sudah seharusnya TI memiliki kewajiban untuk membuat Akta Jual beli dan mengurus Sertifikat Hak milik terhadap tanah dan bangunan yang dimiliki Penggugat sesuai dengan bukti surat tersebut diberi tanda P-3;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya itu, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa tanda P-1 sampai dengan bukti P-9 dan dan menghadirkan saksi-saksi untuk didengarkan keterangan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena sertifikat tanah yang merupakan sengketa dalam pokok perkara ini Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas  $\pm 1.075$  m<sup>2</sup> dan bangunan yang ada di atasnya yaitu seluas 171 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Nusa Indah III No.36 Rt.08 Kel. Rawasari Kec. Alam Barajo – Kota Jambi, yang telah dimiliki dan dikuasai secara terus menerus oleh orang tua Penggugat sejak tahun 1981 dan dimiliki serta dikuasai Penggugat secara terus menerus sejak tahun 1999, dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Lorong
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jl. Pekanbaru
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl. Nusa Indah III
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Syamsul Ridjal

Menimbang, bahwa atas dasar hal tersebut di atas, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang riwayat status tanah tersebut Bahwa awalnya tanah tersebut diperoleh oleh orang tua Penggugat pada tahun 1980 dengan cara membeli dari PT. TRI BHAKTI ABADI selaku Kuasa dari Pemilik tanah, berdasarkan Surat Kuasa Bagi Bangunan yang ditandatangani diatas materai dan dikuatkan oleh Pengadilan Negeri Jambi No. 2532 dan No. 2533 tertanggal 14 Oktober 1981, yang pada saat itu Pimpinan PT. TRI BHAKTI ABADI dipimpin oleh TI, sesuai dengan Perjanjian Pemesanan Bangunan Rumah Tinggal Bangunan Rumah Dalam Kompleks Nusa Indah No.24/Triba/Nop/Des/165/1981, yakni Pemesanan Rumah Type .PRS.165 mm dengan luas rumah  $\pm 165$ m<sup>2</sup> dan luas tanah  $\pm 850$ m<sup>2</sup> dan sesuai dengan Berita Acara penyerahan rumah dan tanah di lokasi Perumahan Nusa Indah N0. No.24/Triba/Nop/Des/165/1982 tertanggal 25 Oktober 1982.

Menimbang, bahwa pengalihan hak atas sertifikat tanah dapat terjadi dikarenakan;



1. Pewarisan tanpa wasiat;
2. Pemindahan hak yang meliputi jual beli, hibah wasiat, pemasukan dalam perusahaan (inbreng) dan hibah wasiat, di mana pemindahan hak ini harus dilakukan secara terang, tunai dan riil;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat pemilik tanah tersebut artinya Penggugat dalam hal ini mendalilkan adanya pengalihan hak atas tanah tersebut, yang mana untuk dapat menentukan riwayat tanah objek sengketa maka harus dilihat apakah Penggugat benar merupakan pemilik tanah sengketa yang kemudian memiliki hak atas tanah pada tahun 1980 dengan cara membeli dari PT. TRI BHAKTI ABADI selaku Kuasa dari Pemilik tanah, berdasarkan Surat Kuasa Bagi Bangunan yang ditandatangani diatas materai dan dikuatkan oleh Pengadilan Negeri Jambi No. 2532 dan No. 2533 tertanggal 14 Oktober 1981, yang pada saat itu Pimpinan PT. TRI BHAKTI ABADI dipimpin oleh TI, sesuai dengan Perjanjian Pemesanan Bangunan Rumah Tinggal Bangunan Rumah Dalam Kompleks Nusa Indah No.24/Triba/Nop/Des/165/1981, yakni Pemesanan Rumah Type .PRS.165 mm dengan luas rumah  $\pm 165m^2$  dan luas tanah  $\pm 850m^2$  dan sesuai dengan Berita Acara penyerahan rumah dan tanah di lokasi Perumahan Nusa Indah NO. No.24/Triba/Nop/Des/165/1982 tertanggal 25 Oktober 1982 dalam hal ini Penggugat menyatakan bahwa Hak Milik atas tanah sengketa perkara aquo telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, dan batas-batas tanah sesuai dengan kondisi riil dilapangan;

Menimbang, bahwa untuk melihat riwayat kepemilikan tanah objek sengketa oleh Penggugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap riwayat kepemilikan tanah hak milik objek sengketa oleh Penggugat, setelah memperhatikan bukti surat yang diajukan pada pembuktian di Pangadilan diketahui bahwa hak milik tanah yang merupakan objek sengketa tersebut dibeli oleh Penggugat pada saat itu Pimpinan PT. TRI BHAKTI ABADI dipimpin oleh TI, sesuai dengan Perjanjian Pemesanan Bangunan Rumah Tinggal Bangunan Rumah Dalam Kompleks Nusa Indah No.24/Triba/Nop/Des/165/1981, yakni Pemesanan Rumah Type .PRS.165 mm dengan luas rumah  $\pm 165m^2$  dan luas tanah  $\pm 850m^2$  dan sesuai dengan Berita Acara penyerahan rumah dan tanah di lokasi Perumahan Nusa Indah NO. No.24/Triba/Nop/Des/165/1982 tertanggal 25 Oktober 1982 dalam hal ini Penggugat menyatakan bahwa Hak Milik atas tanah sengketa perkara aquo;





Menimbang, bahwa terkait permintaan Penggugat /Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak menerbitkan sertifikat atas tanah objek sengketa akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberikan perbuatan melawan hukum sebagai ***"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"***;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi maupun Doktrin para ahli hukum dikenal empat kriteria perbuatan melawan hukum;

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria itu secara kumulatif, namun bersifat alternatif artinya dengan terpenuhinya satu kriteria itu, telah terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dalil Penggugat Penggugat pada saat itu Pimpinan PT. TRI BHAKTI ABADI dipimpin oleh TI, sesuai dengan Perjanjian Pemesanan Bangunan Rumah Tinggal Bangunan Rumah Dalam Kompleks Nusa Indah No.24/Triba/Nop/Des/165/1981, yakni Pemesanan Rumah Type .PRS.165 mm dengan luas rumah  $\pm$  165m<sup>2</sup> dan luas tanah  $\pm$ 850m<sup>2</sup> dan sesuai dengan Berita Acara penyerahan rumah dan tanah di lokasi Perumahan Nusa Indah N0. No.24/Triba/Nop/Des/165/1982 tertanggal 25 Oktober 1982 dalam hal ini Penggugat menyatakan bahwa Hak Milik atas tanah sengketa perkara aquo Bukti (P-9) sehingga Majelis Hakim menilai Tergugat I dan Tergugat II dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu dari petitum penggugat.

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Gugatannya dalam petitum angka 2 (dua), Menyatakan bahwa Perjanjian Pemesanan Bangunan Rumah Tinggal Bangunan Rumah Dalam Kompleks Nusa Indah yang dilakukan oleh orang tua



Penggugat dan TI, selaku Kuasa dari Pemilik tanah, berdasarkan Surat Kuasa Bagi Bangunan yang ditandatangani diatas materai dan dikuatkan oleh Pengadilan Negeri Jambi No. 2532 dan No. 2533 tertanggal 14 Oktober 1981, No.24/Triba/Nop/Des/165/1981, yakni Pemesanan Rumah Type .PRS.165 mm dengan luas rumah  $\pm 165m^2$  dan luas tanah  $\pm 850m^2$  dan sesuai dengan Berita Acara penyerahan rumah dan tanah di lokasi Perumahan Nusa Indah NO. No.24/Triba/Nop/Des/165/1982 tertanggal 25 Oktober 1982, Serta kwitansi Pembelian tanah tertanggal 28 April 1982 adalah sah dan berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut, Perjanjian Jual Beli merupakan suatu perjanjian yang bersifat Konsensual. Maksudnya adalah perjanjian lahir ketika kedua belah pihak mencapai kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayarkan (Pasal 1458 KUHPdata). Antara Para pihak yang telah sepakat memiliki hak dan kewajiban masing-masing, yang mana pihak pembeli berkewajiban untuk menyerahkan barang dan berhak untuk memperoleh harga pembayaran sedangkan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima barang yang diperjanjikan, adapun sebelum melakukan suatu perjanjian, perlu diketahui bahwa KUHPdata mengatur ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KHUPdata, yakni:

1. Tercapainya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri. Kata sepakat tersebut tidak boleh disebabkan karena adanya kekhilafan, paksaan, dan penipuan.
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan, artinya orang tersebut menurut hukum dapat melakukan perbuatan hukum, seperti orang yang sudah dewasa, tidak dibawah pengampuan, tidak cacat mental.
3. Suatu hal tertentu, hal ini berarti perjanjian harus menentukan jenis objek yang akan diperjanjikan.
4. Suatu sebab atau klausula yang halal, perjanjian yang dibuat tersebut tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertipan umum.

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan Bukti yang diajukan oleh Pengugat dalam Bukti P-3 dan Bukti P-9 dan sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat bahwa tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dan terhadap surat-surat tersebut tidak ada pembatalannya maka terhadap petitum angka 2 (dua) dapat dikabulkan.



Menimbang, bahwa Penggugat dalam Gugatannya dalam petitum angka 3 (tiga), Menyatakan Surat Pernyataan dan Surat Hibah dari Para Ahli waris ISMAIL DH DAUD dan Hj. SITI ATEMA ISMAIL kepada Penggugat tertanggal 8 januari 2021 adalah sah dan berkekuatan Hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut bahwa sesuai dengan Bukti P-1, Bukti P-2, Bukti P-6 dan Bukti P-7 bahwa surat hibah tersebut dibuat dan ditandatangani para pihak dan didukung dengan saksi-saksi dan terhadap hibah tersebut tidak pernah dibatalkan oleh pihak yang berwenang maka terhadap petitum angka 3 (tiga) dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Gugatannya dalam petitum angka 4 (empat), Menyatakan bahwa Tergugat-I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa sesuai dengan pertimbangan diatas bahwa Tergugat I telah dinyatakan oleh yang telah melakukan perbuatan melawan hukum maka terhadap petitum angka 4 (empat) dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Gugatannya dalam petitum angka 5 (lima), Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah seluas  $\pm 1.072$  m<sup>2</sup> dan bangunan yang ada di atasnya yaitu seluas 171 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Nusa Indah III No.36 Rt.08 Kel. Rawasari Kec. Alam Barajo – Kota Jambi, dengan ketentuan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Lorong.
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jl. Pekanbaru.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl. Nusa Indah III.
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Syamsul Ridjal.

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut bahwa, Penggugat Penggugat pada saat itu Pimpinan PT. TRI BHAKTI ABADI dipimpin oleh TI, sesuai dengan Perjanjian Pemesanan Bangunan Rumah Tinggal Bangunan Rumah Dalam Kompleks Nusa Indah No.24/Triba/Nop/Des/165/1981, yakni Pemesanan Rumah Type .PRS.165 mm dengan luas rumah  $\pm 165$ m<sup>2</sup> dan luas tanah  $\pm 850$ m<sup>2</sup> dan sesuai dengan Berita Acara penyerahan rumah dan tanah di lokasi Perumahan Nusa Indah N0. No.24/Triba/Nop/Des/165/1982 tertanggal 25 Oktober 1982 dalam hal ini Penggugat menyatakan bahwa Hak Milik atas tanah sengketa perkara aquo Bukti (P-9) maka terhadap petitum angka 5 (lima) dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Gugatannya dalam petitum angka 6 (enam), Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menerbitkan sertifikat Hak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik terhadaptanah seluas  $\pm 1.072$  m<sup>2</sup> dan bangunan yang ada di atasnya yaitu seluas 171 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Nusa Indah III No.36 Rt.08 Kel. Rawasari Kec. Alam Barajo-Kota Jambi, dengan ketentuan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Lorong.
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jl. Pekanbaru.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl. Nusa Indah III.
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Syamsul Ridjal.

### **Menjadi atas nama Penggugat;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut bahwa sesuai dengan gugatan penggugat bahwa dalam perkara gugatan penggugat dikabulkan sebahagian maka sesuai dengan ketentuan yang berlaku sejalan dengan Pasal 37 ayat 2 PP Nomor 24 tahun 1997 yang menyatakan bahwa balik nama sertifikat bisa berdasarkan surat otentik yang dibuat oleh PPAT, dalam hal ini Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap termasuk surat atau akta otentik. Balik nama dapat dilakukan setelah putusan tersebut In Kracht atau sudah memiliki kekuatan hukum tetap, sehingga petitum angka 6 (enam) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Gugatannya dalam petitum angka 7 (tujuh), Membebaskan biaya perkara ini sesuai dengan hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya maka terhadap pihak yang kalah yaitu Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana petitum angka 7 dibebankan membayar biaya perkara yang timbul oleh perkara ini sehingga petitum angka 7 (tujuh) dapat dikabulkan;

### **DALAM REKONVENSİ**

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi tersebut diatas, menjadi satu kesatuan yang ikut menjadi pertimbangan dalam Rekonvensi ini;

Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan melawan hukum, dan hal ini telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam uraian pertimbangan hukum diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa secara mutatis mutandis gugatan rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat ini dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang tidak dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alat-alat bukti tersebut tidak memiliki kesesuaian dengan perkara aquo sehingga haruslah dikesampingkan;

Memperhatikan, ketentuan pasal-pasal dalam Kitab Undang-undang hukum perdata, R.bg, Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan Gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Perjanjian Pemesanan Bangunan Rumah Tinggal Bangunan Rumah Dalam Kompleks Nusa Indah yang dilakukan oleh orang tua Penggugat dan TI, selaku Kuasa dari Pemilik tanah, berdasarkan Surat Kuasa Bagi Bangunan yang ditandatangani diatas materai dan dikuatkan oleh Pengadilan Negeri Jambi No. 2532 dan No. 2533 tertanggal 14 Oktober 1981, No.24/Triba/Nop/Des/165/1981, yakni Pemesanan Rumah Type .PRS.165 mm dengan luas rumah  $\pm 165m^2$  dan luas tanah  $\pm 850m^2$  dan sesuai dengan Berita Acara penyerahan rumah dan tanah di lokasi Perumahan Nusa Indah N0. No.24/Triba/Nop/Des/165/1982 tertanggal 25 Oktober 1982, Serta kwitansi Pembelian tanah tertanggal 28 April 1982 adalah sah dan berkekuatan hukum tetap;
3. Menyatakan Surat Pernyataan dan Surat Hibah dari Para Ahli waris ISMAIL DH DAUD dan Hj. SITI ATEMA ISMAIL kepada Penggugat tertanggal 8 januari 2021 adalah sah dan berkekuatan Hukum tetap;
4. Menyatakan bahwa Tergugat-I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat ;
5. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah seluas  $\pm 1.072 m^2$  dan bangunan yang ada di atasnya yaitu seluas  $171 m^2$  yang terletak di Jl. Nusa Indah III No.36 Rt.08 Kel. Rawasari Kec. Alam Barajo – Kota Jambi,dengan ketentuan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Lorong.
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Jl.Pekan Baru.
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl.Nusa Indah III.
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Syamsul Ridjal.
6. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menerbitkan sertifikat Hak milik terhadap tanah seluas  $\pm 1.072 m^2$  dan bangunan yang ada di atasnya yaitu seluas  $171 m^2$  yang terletak di Jl.Nusa Indah III No.36 Rt.08 Kel. Rawasari





Kec. Alam Barajo-Kota Jambi, dengan ketentuan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Lorong.
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jl. Pekan Baru.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl. Nusa Indah III.
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Syamsul Ridjal.

**Menjadi atas nama Penggugat;**

7. Membebaskan biaya perkara ini sesuai dengan hukum yang berlaku.

**DALAM REKONVENSİ**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSİ**

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini sebesar Rp2.780.000,00 (Dua juta tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi, pada hari **Senin**, tanggal **28 Juni 2020**, oleh kami, **ARFAN YANI, SH**, sebagai Hakim Ketua, **ROMI SINATRA, SH.MH**, dan **MORAILAM PURBA, SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Rabu**, tanggal **7 Juli 2020**, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **DESSY ANGGRAINI, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jambi dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan dihadiri oleh tanpa dihadiri oleh Tergugat I, dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat II;

Hakim Anggota,

Ttd

**1.ROMI SINATRA,SH.MH.**

Ttd

**2.MORAILAM PURBA, SH.**

Hakim Ketua Majelis,

Ttd

**ARFAN YANI, SH.**

Panitera Pengganti.

Ttd

**DESSY ANGGRAINI,SH.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	Rp. 30.000,-
2. Biaya Pemberkasan/ATK. ....	Rp. 100.000,-
3. Panggilan.....	Rp.1.800.000,-
4. PNPB (Relas Panggilan). ....	Rp. 20.000,-
5. Biaya Pemeriksaan Setempat (PS) ..	Rp. 800.000,-
6. PNBP Pemeriksaan Setempat (PS) ..	Rp. 10.000,-
7. Materai .....	Rp. 10.000,-
8. <u>Redaksi. ....</u>	<u>Rp. 10.000,-</u>
Jumlah .....	<b>Rp2.780.000,00</b>

( Dua juta tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah)

### 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)