



**P U T U S A N**

Nomor 614 K/Pdt/2016

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

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

1. **USMAN ALI**, bertempat tinggal di Jalan N. Kirana II, RT. 21, Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi;
2. **RTS. WAHYUNI**, bertempat tinggal di Kelurahan Selamat Nomor 80, Rt. 18, Kelurahan Selamat, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi;
3. **DARWATI B SYARIF**, bertempat tinggal di Jalan Sunan Kalijaga Nomor 83, RT. 13, Kelurahan Simpang III Sipin, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi;
4. **R. HALIK**, bertempat tinggal di Jalan HOS Cokroaminoto Nomor 80, RT. 18, Kelurahan Selamat, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi;
5. **RTS. ROSMALENA.B**, bertempat tinggal di Lr. Jatinegara Nomor 80, RT. 18, Kelurahan Selamat, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi;
6. **RTS. FATIMAH**, bertempat tinggal di Kelurahan Selamat Nomor 80, RT. 18, Kelurahan Selamat, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Emmy Sri Mauli Tambunan, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Selamat Riyadi RT 09, Lrg. Amal, Nomor 57 Kelurahan Sei. Putri, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, Provinsi Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2015;  
Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

**L a w a n**

1. **RTS. AGUSTINI**, bertempat tinggal di Jalan Bagindo Enong Nomor 27 Depan SMP Negeri 1 Campago V. Koto Kampung Dalam, Padang Pariaman, Sumbar;
2. **DEWITA**, bertempat tinggal di Jalan HOS Cokroaminoto Nomor 86, RT. 07, Kelurahan Simpang III Sipin, Kecamatan Kota Baru

Halaman 1 dari 23 hal.Put. Nomor 614 K/Pdt/2016



Kota Jambi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nelson Freddy, S.H., M.H., dan kawan, Advokat dan kawan, berkantor di Jalan Adi Sucipto Nomor 49, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2015;

**3. NOTARIS/PPAT INDRA MEIDI, S.H.**, berkedudukan di Jalan K.H.Achmad Dahlan Nomor 02 Kota Jambi;

**4. KANTOR PERTANAHAN KOTA JAMBI** berkedudukan di Jalan Kol Pol M. Taher, Kota Jambi;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

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 Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jambi pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat adalah anak kandung (ahli waris) dari Almarhum Raden Yazit Bustami yang telah meninggal dunia karena sakit pada tanggal 18 Desember 2005. Dan Ibu almarhumah Umi Kalsum yang telah meninggal dunia pada tanggal 20 September 2013;
2. Bahwa orang tua Para Penggugat dan Tergugat I (Almarhum Rd Yazit Bustami) ada memiliki Tanah perumahan yang terletak di Rt.18, Kelurahan Selamat, Kecamatan Telanaipura Kota sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1335 An. Raden Yazit Bustami dan Surat Ukur Nomor 00349/2004 seluas 1155 m<sup>2</sup> (seribu seratus lima puluh lima meter persegi), dengan batas-batas sebagai :
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Hasan;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Sopian Usman;
  - Sebelah Timur berbatas dengan berbatas dengan Gang;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Sumardi dan Tanah Sopian Usman;
3. Bahwa pada tahun pada bulan Juni tahun 2004 Tergugat I datang menemui orang tua Para Penggugat dan Tergugat I (Almarhum Rd Yazit Bustami) untuk meminjam sertifikat tanah tersebut diatas (SHM Nomor 1335) guna dijadikan jaminan pinjaman ke Bank, yang uangnya akan dijadikan modal usaha. Untuk itu orang tua (ayah) Para Penggugat dan Tergugat I (Almarhum Rd Yazit Bustami) dibawa oleh Tergugat I menghadap Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III, sedangkan ibu Penggugat Almarhumah Umi Kalsum tidak ikut menghadap;

4. Bahwa beberapa bulan kemudian yakni pada bulan Oktober 2004 orang tua Para Penggugat dan Tergugat I (Almarhum Rd Yazit Bustami) baru tahu bahwa pengajuan Pinjaman oleh Tergugat I ke Bank tidak dikabulkan dan untuk itu orang tua Para Pengugat dan Tergugat I (Almarhum Rd Yazit Bustami) meminta kembali Sertifikat tersebut kepada Tergugat I akan tetapi dengan berbagai alasan Tergugat I tidak juga mengembalikan sertifikat tersebut;
5. Bahwa setelah diselidiki dan dipertanyakan oleh orang tua Penggugat (Almarhum Rd Yazit Bustami) ternyata sertifikat tersebut sudah balik nama menjadi atas nama Tergugat I dengan dasar Akta Jual beli Nomor 171/AJB/TLP/2004.Tgl.09/06/2004 yang dibuat dihadapan Tergugat III, padahal orang tua Para Pengugat dan Tergugat I (Almarhum Rd Yazit Bustami), tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Tergugat I;
6. Bahwa oleh karena ditipu dan dibohongin oleh anak sendiri orang tua Para Pengugat dan Tergugat I (Almarhum Rd Yazit Bustami) memberi kuasa kepada Advokat/Pengacara Jumanto – Suratno & Rekan untuk mengurus permasalahan tersebut diatas dan Oleh Advokat tersebut melalui Surat Nomor 10/ADV.JS-R/S.Pha/Out/2004 tertanggal 29 Oktober 2004 telah mengajukan permohonan kepada Tergugat IV yang pada pokoknya Mohon Untuk Tidak Melaksanakan Pemecahan Terhadap SHM Nomor 1335 atas nama Raden Yazit Bustami terletak di Kelurahan Selamat Kecamatan Telanaipura Kota Jambi serta pada tanggal 01 November 2004 membuat laporan Polisi di Polresta Jambi dengan laporan penipuan sedangkan terlapornya adalah Tergugat I (Ratumas Agustina);
7. Bahwa kemudian dengan adanya laporan polisi tersebut Tergugat I bersama suaminya melarikan diri dari Jambi dan oleh karena Terlapornya melarikan diri dan tidak diketahui berada dimana proses laporan polisi dari orang tua Para Pengugat dan Tergugat I (Almarhum Rd Yazit Bustami) jadi mandek;
8. Bahwa pada pertengahan tahun 2013, semasa Ibu Penggugat, sakit-sakitan Tergugat II ada datang menemui ibu Para Penggugat meminta agar mengosongkan rumah yang ada diatas tanah milik orang tua Para Tergugat tersebut, dengan alasan tanahnya sudah dibeli oleh Tergugat II, dengan memperlihatkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1372 an. Tergugat II, dengan dasar AKTA Jual-Beli Nomor 321/AJB/TLP/2004 Tgl 20-10-2004 yang

Halaman 3 dari 23 hal.Put. Nomor 614 K/Pdt/2016



dibuat dihadapan Tergugat III, yang menyatakan bahwa sebagian dari tanah milik orang tua Para Penggugat tersebut diatas, sudah menjadi milik Tergugat II, dan dari situlah Para Penggugat dan Ibu Para Penggugat (waktu itu) tahu bahwa sebahagian dari tanah milik orang tua Para Penggugat tersebut diatas sudah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II pada Tahun 2004 yang aktanya dibuat dihadapan Tergugat III;

9. Bahwa adapun sebagian dari tanah orang tua Para Penggugat tersebut diatas yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah seluas 770 m<sup>2</sup> (tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) berbentuk L dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Hasan dan sisa tanah yang belum dijual;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Sopian Usman;
  - Sebelah Timur berbatas dengan berbatas dengan Gang;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Sumardi dan Tanah Sopian Usman;
10. Bahwa pada akhir Tahun 2013, setelah Ibu Para Penggugat dan Tergugat I meninggal dunia Tergugat II dengan memakai alat berat dan melibat aparat telah membongkar paksa rumah orang tua Para Penggugat dan Tergugat I yang berdiri diatas tanah tersebut, meskipun pada saat itu Para Penggugat sudah mencoba melarang dan menghalang-halangnya;
11. Bahwa Perbuatan Tergugat I menjadikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1335 An. Raden Yazit Bustami menjadi An. Ratumas Agustina (Tergugat I), yang dipinjam untuk dijadikan jaminan bank tanpa seizin dan sepengetahuan orang tua Para Penggugat dan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum, demikian juga dengan perbuatan Tergugat I menjual sebahagian dari tanah tersebut kepada Tergugat II adalah Perbuatan melawan hukum;
12. Bahwa perbuatan Tergugat II membeli sebahagian tanah milik (Raden Yazit Bustami) orang tua Para Penggugat dan Tergugat I (Sertifikat Hak Milik Nomor 1372) dari Tergugat I, tanpa ada memberitahu ataupun mempertanyakan terlebih dahulu kepada orang tua Para Penggugat (Raden Yazit Bustami), sementara Tergugat II tahu bahwa Tergugat I adalah salah satu anak dari Raden Yazit Bustami dan diatas diatas tanah yang dibeli tersebut tinggal orang tua Para Penggugat (Raden Yazit Bustami) adalah perbuatan melawan hukum dan Pembeli yang beriktikad tidak baik;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa Perbuatan III membuat Akta Jual Beli tanpa izin dan sepengetahuan orang tua Para Penggugat (Raden Yazit Bustami) dan tanpa persetujuan dari ibu Penggugat (Umi Kalsum) adalah perbuatan melawan hukum. Demikian juga perbuatan Tergugat IV membalik-namakan SHM Nomor 1335 An. Raden Yazit Bustami menjadi An.Ratumas Agustina (Tergugat I) serta melakukan pemecahan (pemisahan) atas SHM Nomor 1335 An. Raden Yazit Bustami dan membalik-namakan sebagian menjadi Atas nama Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
14. Bahwa perbuatan Tergugat I membalik-namakan SHM Nomor 1335 An. Raden Yazit Bustami menjadi An.Ratumas Agustina (Tergugat I) jelas-jelas telah merugikan Para Penggugat selaku ahliwaris dari Raden Yazit Bustami yakni hilangnya hak Para Penggugat atas tanah tersebut. Demikian juga dengan perbuatan Tergugat II merubuhkan rumah tempat tinggal orang tua Para Tergugat yang ada diatas tanah objek sengketa juga telah merugikan Para Penggugat selaku Ahli Waris dari Raden Yazit Bustami. (orang tua para Penggugat);
15. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat sebagaimana diuraikan diatas telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, yakni hilangnya hak Para Penggugat atas tanah Objek sengketa selaku ahli waris dari Alm. Raden Yazit Bustami yang kalau ditaksir dengan uang sebesar :
  - Kerugian moril kalau dihitung dengan uang .....Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
  - Kerugian Materil berupa hasil/sewa yang semestinya didapat dari bulan November 2013 s/d bulan Februari 2014 (gugatan ini diajukan) 4 Bulan X Rp5.000.000,00, Rp20.000.000,00, Rp1.020.000.000,00 = (satu miliar dua puluh juta rupiah);
16. Bahwa guna menjamin terlaksana putusan perkara ini nantinya, dan agar putusan perkara ini tidak sia-sia dan dapat dijalankan sebagaimana mestinya, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jambi atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara berkenan meletakkan sita jaminan atas objek perkara dengan sah dan berharga;
17. Bahwa melihat adanya iktikad tidak baik dari Para Tergugat, serta guna memberi kepastian hukum bagi Penggugat adalah patut menurut hukum kalau terhadap Para Tergugat dibebankan membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu

Halaman 5 dari 23 hal.Put. Nomor 614 K/Pdt/2016





rupiah) setiap harinya atas keterlambatannya melaksanakan putusan perkara ini, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

18. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung dan berdasarkan bukti-bukti dan fakta hukum yang kuat, maka menurut hukum kiranya putusan perkara ini dapat dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, *banding* ataupun *kasasi* (*uit voorbar bij voorrad*);

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan tanah perumahan yang terletak di Rt.18, Kelurahan Selamat, Kecamatan Telanaipura Kota sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1335 An. Raden Yazit Bustami dan Surat Ukur Nomor 00349/2004 seluas 1155 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Hasan;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Sopian Usman;
  - Sebelah Timur berbatas dengan berbatas dengan Gang;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Sumardi dan Tanah Sopian Usman;

Adalah milik orang tua Para Penggugat dan Tergugat I (Almarhum Rd Yazit Bustami);

3. Bahwa Perbuatan Tergugat I menjadikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1335 An. Raden Yazit Bustami menjadi An. Ratumas Agustina (Tergugat I) dan perbuatan Tergugat I menjual sebahagian dari tanah milik orang tua Para Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor 1372) kepada Tergugat II adalah Perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa Tergugat II adalah Pembeli yang beriktikad tidak Baik;
5. Menyatakan Bahwa Perbuatan Tergugat III membuat Akta Jual Beli tanpa izin dan sepengetahuan orang tua Para Penggugat (Raden Yazit Bustami) dan tanpa persetujuan dari ibu Penggugat (Umi Kalsum) adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat IV membalik-namakan SHM Nomor 1335 An. Raden Yazit Bustami menjadi An.Ratumas Agustina (Tergugat I) serta melakukan pemecahan (pemisahan) atas SHM Nomor 1335 An. Raden Yazit Bustami dan membalik-namakan sebagian menjadi Atas nama Tergugat II adalah perbutan melawan hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan batal, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, jual-beli dengan Akta Jual-Beli Nomor 171/AJB/TLP/2004.Tgl.09/06/2004 antara Rd. Yazit Bustami (orang tua Penggugat) dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat III;
8. Menyatakan batal, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, jual-beli dengan Akta Jual-Beli Nomor 321/AJB/TLP/2004 Tgl 20-10-2004 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat dihadapan Tergugat III;
9. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum balik nama SHM Nomor 1335 An. Raden Yazit Bustami menjadi An.Ratumas Agustina (Tergugat I) dan balik nama SHM Nomor 1372 An. Ratumas Agustina (Tergugat I) menjadi An. Dewita (Tergugat II);
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang memperoleh dari padanya meninggalkan dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa beban apapun;
11. Memerintahkan Tergugat IV untuk mengembalikan SHM Nomor 1335 menjadi An. Raden Yazit Bustami dan membatalkan SHM Nomor 1372 An. Dewita (Tergugat II);
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara renteng untuk membayar ganti rugi Para Penggugat sebesar Rp1.020.000.000,00 (satu miliar dua puluh dua juta rupiah).
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan.
14. Menghukum Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya atas keterlambatannya melaksanakan putusan perkara ini terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
15. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *Verzet*, banding maupun kasasi (*uit voorbar bij voorrad*);
16. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

Bahwa Tergugat II/Penggugat Rekonvensi dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi, kecuali yang di akui secara tegas dengan alasan sebagai berikut :

- a) Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi Tidak Mempunyai Kedudukan Sebagai Penggugat (*eksepsi disqualifikatoir*);

Bahwa Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi dalam mengajukan gugatan, sebagaimana dalam gugatannya telah menyatakan bahwa Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi adalah kakak beradik dan anak kandung dari Raden Yazit Bustami (almarhumah) dan Umi Kalsum (almarhumah). Namun dalam gugatan ini tidak ada suatu dalil dari Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi adalah ahli waris dari dari Raden Yazit Bustami (almarhumah) dan Umi Kalsum (almarhumah) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga kapasitas Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi tidak jelas, maka gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi tidak layak melakukan gugatan karena tanah yang dimaksudkan dalam SHM Nomor 1335 An Raden Yazit Bustami adalah milik orang tua Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi yang dijual semasa hidup Orang Tua Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi masalah baru akan timbul kalau orang tua penggugat meninggal dunia, disinilah baru akan terbukahak yang dinamakan Hak Waris;

- b) Gugatan Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi Telah Lampau Waktu (*verjaring*) Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi dalam Gugatannya yang mana pada hal 3 point 6 diuraikan bahwa oleh karena ditipu, sedangkan terlapornya adalah Tergugat I (Rts Agustina) dan uraian point 8 diuraikan “bahwa pada pertengahan tahun 2013 ... yang aktanya dibuat di hadapan Tergugat III. Kalaulah yang dijadikan sebagai objek gugatan dalam parkara a quo adalah tanah milik Tergugat II/Penggugat rekonvensi sertifikat hak milik Nomor 1372 yang berdasarkan Akta Jual beli Nomor 321/AJB/TLP/2004 tanggal 20-10-2004 adalah tidak tepat sama sekali karena sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jambi telah berjalan lebih kurang 10 (sepuluh) tahun terhitung tanggal diterbitkannya. Berdasarkan pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan “... pihak lain yang merasa

Halaman 8 dari 23 hal.Put. Nomor 614 K/Pdt/2016





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 atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

Bahwa dikarenakan gugatan Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi terhadap sertifikat hak milik Tergugat/Pengugat Rekonvensi dilakukan telah lampau waktu (verjaring), maka gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

- c) Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat Tidak Lengkap (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi mendalilkan sebagaimana pada point 3, point 4 hal 2 yang mendalilkan keraguan bahwa Tergugat I pernah meminjam sertifikat SHM Nomor 1335 untuk dijadikan agunan/jaminan di Bank tetapi kemudian didalilkan Pengajuan di Bank ditolak. Akan tetapi pada 11 dalil gugatan point hal 3 Para Penggugat mendalilkan “bahwa Perbuatan Tergugat I menjadikan SHM Nomor 1335 An. Raden Yazit Bustami menjadi An Ratumas Agustina (Tergugat I) yang dipinjam untuk dijadikan jaminan Bank ..... adalah perbuatan melawan hukum”;

Bahwa dalil Perbuatan Melawan Hukum dengan menjadikan SHM 1335 An. Raden Yazit Bustami sebagai agunan/jaminan menjadikan ada pihak lain yang seharusnya ditarik oleh Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi sebagai Tergugat yaitu di mana SHM 1335 An Raden Yazit Bustami dijamin;

Bahwa oleh karena Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi telah salah dalam surat gugatannya, yaitu tidak lengkapnya pihak-pihak yang seharusnya digugat. Dengan demikian gugatan Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi sepatutnya tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi;
2. Bahwa Tergugat II dalam Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan balik terhadap Para Penggugat yang mana sekarang kedudukannya sebagai Tergugat Rekonvensi;



3. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dalam konvensi adalah pembeli yang beritikad baik atas tanah seluas 770 m<sup>2</sup> (tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) berbentuk L. Dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Hasan dan sisa tanah yang belum dijual;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Sopian Usman;
  - Sebelah Timur berbatas dengan Gang;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Sumardi dan Tanah Sopian Usman;
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II adalah sah sebagai pemilik SHM Nomor 1372 atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/TLP/2004 tanggal 09-06-2004 antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dengan Tergugat I Konvensi;
5. Bahwa berdasarkan surat keterangan nomor 210/BABP/JBI/IV/2006 ditegaskan bahwa SHM Nomor 1335 an. RTMS Agustini dengan luas tanah 1155 m<sup>2</sup> (seribu seratus lima puluh lima meter persegi) yang merupakan jaminan kredit Khairul Salim pada Bank Bumi Putera;
6. Bahwa Pembelian tanah seluas 770 m<sup>2</sup> (tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) dan bangunan yang ada diatasnya oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi berdasarkan penawaran dari Khairul Salim, Tergugat I Konvensi dan Orang Tua Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat dimana hasil penjualannya digunakan untuk membayar sebagian kredit Khairul Salim pada Bank Bumiputera;
7. Bahwa Penjualan sebagian tanah tersebut atas dasar keinginan dari keluarga Khairul Salim;
8. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi pernah menawarkan Rp50.000.000.00 (lima puluh juta rupiah) kepada Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi sebagai uang modal karena kasihan agar mau meninggalkan Tanah Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
9. Bahwa hingga saat ini atas tanah seluas 770 m<sup>2</sup> (tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) berbentuk L. Dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Hasan dan sisa tanah yang belum dijual;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Sopian Usman;
  - Sebelah Timur berbatas dengan Gang;



- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Sumardi dan Tanah Sopian Usman;

Dikuasai oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi secara melawan hukum;

10. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi lupa bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik yakni melakukan jual beli tanah seluas 770 m<sup>2</sup> (tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) dengan SHM Nomor 1372 atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dalam konvensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 321/AJB/TLP/2004 tanggal 09-06-2004 antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dalam konvensi dengan Tergugat I dalam Konvensi;

11. Bahwa dengan demikian Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat dalam konvensi tersebut maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi beralasan hukum menuntut ganti rugi baik kerugian materil maupun moril. Kerugian-kerugian tersebut dapat dirinci sebagai berikut :

- a. Kerugian Materil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dalam konvensi semenjak tahun 2004 hingga tahun 2014 atas kontrak rumah yang berada diatas tanah seluas 770 m<sup>2</sup> (tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) sebagaimana SHM Nomor 1372 adalah sebesar :  
 $Rp5.000.000.00 \times 10 \text{ tahun} = Rp50.000.000.00$  (lima puluh juta rupiah);
- b. Kerugian Materil atas biaya operasioanal yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dalam konvensi sehubungan dengan adanya gugatan perdata yang diajukan Para Penggugat/Para Tergugat Rekonvensi sebesar Rp25.000.000.00 (dua puluh lima juta rupiah);
- c. Kerugian Moril yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dalam konvensi yang mana telah di tuduhkan dalam dalil gugatannya sehingga menjadi menimbulkan rasa malu di tenggah masyarakat sehingga mengalami kerugian nama baik, yang mana didalilkan dalam gugatan konvesi adalah sebesar Rp1.000.000.000.00 (satu miliar rupiah)  
Total kerugian adalah sebesar :  $Rp50.000.000.00 + 25.000.000.00 + 1.000.000.000.00 = Rp1.075.000.000.00$  (satu miliar tujuh puluh lima juta rupiah);

12. Bahwa untuk menghindarkan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi agar tidak mengalihkan tanah terperkara kepada pihak lain sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum yang tetap, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi mohon kepada



Majelis Hakim untuk meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslaagh*) atas tanah terperkara seluas 770 m<sup>2</sup> (tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) dengan SHM Nomor 1372 atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat II;

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

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Para tergugat Rekonvensi/Para Penggugat dalam konvensi untuk membayar kerugian materil dan moril sebesar Rp1.075.000.000.00 (satu miliar tujuh puluh lima juta rupiah);
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat dalam konvensi sebesar Rp500.000.00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari secara tunai jika Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat dalam konvensi lalai menjalankan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat dalam konvensi untuk mengosongkan rumah dan tanah terperkara dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dalam keadaan kosong;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat dalam konvensi menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jambi telah memberikan Putusan Nomor 16/PDT.G/2014/PN Jbi tanggal 4 Februari 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah perumahan yang terletak di Rt.18, Kelurahan Selamat, Kecamatan Telanaipura Kota Jambi, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1335 An. Raden Yazit Bustami, setelah dikurangi dengan tanah yang dibeli oleh Tergugat II sebagaimana disebutkan dalam SHM Nomor 1372 atas nama Dewita (Tergugat II), adalah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik orang tua Para Penggugat dan Tergugat I (Almarhum Rd Yazit Bustami);

3. Menyatakan Perbuatan Tergugat I menjadikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1335 An. Raden Yazit Bustami menjadi An. Ratusas Agustina (Tergugat I) adalah Perbuatan melawan hukum;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

- Menghukum Para Tergugat Dalam Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung-renteng sebesar Rp1.786.000,00 (satu juta tujuh ratus delapan puluh enam ribu rupiah).

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jambi dengan Putusan Nomor 70/PDT/2015/PT Jmb tanggal 7 Juli 2015 dengan amar sebagai berikut:

Mengadili

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 16/Pdt.G/2014/PN Jmb tanggal 4 Februari 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Terbanding II/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ont van kelijkee verklaard*) ;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi seluruhnya ;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Terbanding II/Tergugat II Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi menguasai tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1372 atas nama Penggugat Rekonvensi/Terbanding II/Tergugat II Konvensi yang dibeli oleh Penggugat Rekonvensi/Terbanding II/Tergugat II Konvensi dari Terbanding I/Tergugat I Konvensi adalah perbuatan melawan hukum;

Halaman 13 dari 23 hal.Put. Nomor 614 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi membayar uang sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) sehari kepada Penggugat Rekonvensi/Terbanding II/Tergugat II Konvensi apabila Para Tergugat Rekonvensi/Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi lalai menjalankan putusan ini setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi untuk menyerahkan tanah perkara kepada Penggugat Rekonvensi/Terbanding II/Tergugat II Konvensi dalam keadaan kosong;
5. Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Terbanding II/Tergugat II Konvensi selain dan selebihnya ;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi;

- Menghukum Para Pembanding/Para Penggugat/Para Tergugat Rekonvensi membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 30 Juli 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 Agustus 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 16/Pdt.G/2014/PN Jmb *Juncto* Nomor 70/Pdt/2015/PT Jmb yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jambi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Agustus 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 15 September 2015;
2. Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 27 Agustus 2015;

Kemudian Termohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 10 September 2015;

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;

Halaman 14 dari 23 hal.Put. Nomor 614 K/Pdt/2016



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

1. Para Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim kasasi yang memeriksa perkara ini untuk memutus menguatkan putusan Esepsi *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jambi *juncto* Pengadilan Tinggi Jambi, yang memutus “menyatakan Esepsi Tergugat II Tidak Dapat Diterima” dengan alasan Karena Para Penggugat pada Point 1 dalam gugatannya telah menyebutkan dengan jelas bahwa Para Penggugat adalah anak kandung yang merupakan ahli waris dari Almarhum Raden Yazit Bustami (meninggal pada tanggal 18 Desember 2005) dan semasa hidupnya mempunyai istri bernama Umi Kalsum ibu kandung dari Para Pemohon Kasasi yang meninggal pada tanggal 20 September 2013, hal ini dikuatkan dengan bukti P1, P2 dan P3.
2. Bahwa semasa hidupnya Alm Raden Yazit Bustami mempunyai sebidang sebidang tanah dengan Luas 1155 m<sup>2</sup>, yang diatasnya telah dibangun perumahan yang dijadikan tempat tinggal dan rumah sewa/kontrakan, yang dalam hal ini merupakan objek perkara dalam perkara a quo, terletak di RT. 18, Kelurahan Selamat, Kecamatan Telanaipura Kota Jambi, terdaftar dengan Sertifikat Hak milik (SHM) Nomor 1335 tertanggal 25 Mei 2004. an Raden Yazit Bustami dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Hasan;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Sopian Usman;
  - Sebelah Timur berbatas dengan berbatas dengan Gang;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Sumardi dan Tanah Sopian Usman.
3. Bahwa tanah milik Raden Yazit Bustami tersebut secara melawan hukum telah dikuasai dengan cara akal licik, tipu daya oleh Termohon Kasasi I, anak bungsu Raden Yazit Bustami yang dan telah dijual dan atau dialihkan haknya kenama Termohon Kasasi I secara pribadi Termohon Kasasi I. Karena sat jual beli/pengalihan hak berlangsung dihadapan Termohon Kasasil III, Ibu Umi Kalsum /istri Raden Yazit tidak pernah diajak untuk datang menghadap Termohon Kasasi III untuk membubuhkan cap jempolnya pada Akta Jual Beli Nomor (AJB Nomor 171/AJB/TLP/2004);
4. Bahwa jual beli tanah antar Termohon Kasasi I, tanpa sepengetahuan, tanpa adanya persetujuan dan ijin dari Raden Yazit Bustami dan istrinya ibu Umi Kalsum maka jual beli dan balik nama menjadi tidak sah cacat hukum,

Halaman 15 dari 23 hal.Put. Nomor 614 K/Pdt/2016



yakni Akta Jual Beli (AJB) Nomor 171/AJB/TLP/2004), menjadi tidak sah dan tidak mengikat;

5. Bahwa dengan demikian Tanah seluas 1155 m<sup>2</sup> beserta bangunan perumahan di atasnya yang terdaftar dalam sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 1135/Tahun 2004 An. Raden Yazit Bustami, merupakan hakwaris dari Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat I;  
Dengan fakta-fakta tersebut diatas, mohon kiranya Yang Mulia Majelis ini dalam Eksepsi menguatkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jambi jo. Pengadilan Negeri Jambi, yang amarnya; "Menyatakan eksepsi Terbanding II/Tergugat II Kompensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet ont van kelijkee verklaard*)".

Dalam Pokok Perkara ;

1. Bahwa alasan dalam eksepsi tersebut diatas adalah merupakan satu kesatuan dalam pokok perkara seperti diuraikan dibawah ini;
2. Bahwa pada bulan Juni tahun 2004 Tergugat I datang menemui orang tua Para Penggugat dan Tergugat I (Almarhum Raden Yazit Bustami) untuk meminjam sertifikat tanah Hak Milik (SHM) Nomor 1335/tahun 2004 guna dijadikan jaminan pinjam uang untuk modal usaha di Bank. Dan oleh Termohon Kasasi I, Alm. Rd Yazit Bustami dibawa ke salah satu Bank (tetapi ke Bank mana diajak Alm.Raden Yazit Bustami tidak tahu dan tidak ingat karena waktu itu Ia sudah dalam keadaan sakit-sakitan sudah ujur berumur 73 Tahun), disana ada menandatangani surat-surat sebagai syarat pinjaman uang di Bank tersebut. Dan saat itu Ibu Penggugat Umi Kalsum tidak ikut menghadap ke Bank;
3. Bahwa pada sekitar bulan Oktober 2004, Raden Yazit Bustami mendapat kabar/mengetahui bahwa permohonan pinjaman Termohon Kasasi Tergugat I ditolak oleh ke Bank. Karena ditolak Alm. Raden Yazit Bustami mencari Termohon Kasasi I meminta dikembalikan Sertifikat Nomor 1335/tahun 2004 miliknya tersebut, tetapi sertifikat tidak pernah dikembalikan;
4. Bahwa ternyata SHM Nomor 1335/tahun 2004 An. Raden Yazit Bustami sudah dibalik namakan oleh Termohon Kasasi I kenama pribadinya (dari nama Raden Yazit Bustami menjadi nama Rts. Agustina (Termohon Kasasi I/Termohon Banding I /Tergugat I), dengan cara tipu daya, mengaku telah membeli dari ayahnya (Alm.Raden Yazit Bustami), pada hal Jual beli tanah tersebut didasari surat-surat yang ditandatangani Raden Yazit Bustami ketika mengajukan pinjaman ke Bank;



5. Jual beli yang terjadi karena tipudaya, akal licik dari Termohon Kasasi I tersebut dibuat dihadapan Termohon Kasasi III, tercatat pada Akta Jual beli (AJB) Nomor 171/AJB/TLP/2004;
6. Bahwa bali nama dibuat diterbitkan oleh Termohon Kasasi III/Termohon Banding III/Tergugat III yaitu sertifikat hak milik (SHM) Nomor 1335/Tahun 2004 An. Raden. Yazit Bustami telah balik nama menjadi nama RTS. Agustina yang dibuat, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi (Termohon Kasasi IV/Terbanding IV/Tergugat IV) secara melawan hukum karena pada saat balik nama didasari Akta Nomor 171/AJB/TLP/2004, yang cacat hukum, ada rekayasa data-data pemilik asli karena Alm.Raden Yazit Bustami tidak pernah menjual tanah miliknya yang tertera dalam sertifikat tanah Nomor 1335 Tahun 2004. Dan juga istrinya Ibu Umi Kalsum tidak pernah menghadap Termohon Kasasi III, ketika jual beli berlangsung artinya Ibu Umi Kalsum tidak pernah membubuhkan cap jempolnya dalam Akta Jual Beli dimaksud (karena buta huruf tidak bisa buat tandatangan);
7. Bahwa nama sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 1135 Tahun 2004, An. Raden Yazit Bustami dialihkan, balik nama ke nama RTS. Agustina, diduga ada rekayasa data-data, karena alah satu syarat formil balik nama tidak terpenuhi yaitu dalam berkas tidak diikut sertakan atau tidak dilampirkan asli sertifikat Tanah Hak Milk Nomor 1135 Tahun 2004, karena sesuai fakta dipersidangan sertifikat ada dalam kekuasaan Bank Bumi Putra, sampai tahun 2006 (pernyataan ini tertera dalam putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi halaman 15 point 3 yang isinya sebagai berikut :  
"bahwa berdasarkan Surat Kerangan Nomor. 210/BABP/JBI/ 1V/2006, ditegaskan bahwa SHM Nomor 1335 An. RTS. Agustini dengan luasan Tanah 1155 m<sup>2</sup>, yang merupakan jaminan Kredit Khairol Salim pada Bank Bumi Putra", mengacu pada Tata cara Pendaftaran peralihan hak bahwa Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kota Madya berhak untuk menolak pendaftaran peralihan hak atas tanah jika tidak dipenuhi salah satu syarat-syarat antara lain:
  - Akta yang dimaksud dalam pasal 19 PP 10/1961 (akta peralihan hak) disampaikan tanpa sertifikat atau Surat Keterangan yang dimaksud dalam pasal 25 ayat 1;
  - Kalau pada waktu itu tidak disertakan sertifikat tanahnya, artinya sertifikatnya tidak dibawa atau hanya ditunjukkan kopi atau fotokopinya saja, ketika akan mengajukan permohonan kepada kantor Seksi Pendaftaran Tanah tentang dialihkannya tanah tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Atas tanah itu diletakkan sita tanggungan ataupun sedang dalam sengketa;
- 8. Bahwa mengacu kepada ketentuan tersebut diatas maka secara hukum peralihan hak menjadi batal, karena seharusnya Termohon Kasasi IV/Kantor pertanahan tidak menerbitkan sertifikat baklik nama dan pemecahan sertifikat hak milik (SHM) Nomor. 1135 an. Raden Yazit Bustami ke nama RTS. Agustina, dan selanjutnya dipecah menjadi 2 (dua) sertifikat yaitu SHM Nomor 1372 An. Dewita (Termohon Kasasi II), seluas 770 m<sup>2</sup>, dan sisanya SHM Nomor: 1135 an. RTS. Agustina, Karena tidak melampirkan Asli SHM Nomor 1135/an. RTS. Agustina, karena waktu mengajukan permohonan balik nama tersebut, atau pemecahan sertifikat asli sertifikat tanah Nomor 1135 an. RTS. Agustina tidak disertakan dalam berkas permohonan karena masih dalam kekuasaan Bank Bumi Putra sampai Tahun 2006, sebagai jaminan hutang/kredit Khairul Salim (suami RTS Agustina/Termohon Kasasi I) ;
- 9. Bahwa karena Sertifikat SHM 1335/Tahun 2004 telah tertera nama Rts. Agustina Pribadi/Termohon Kasasi I, menjadi leluasa menjual belikannya yaitu menjual sebahagian tanah tersebut seluas 770 m<sup>2</sup> kepada Dewita/Termohon Kasasi II sebagaimana Jual Beli Nomor 321/AJB/TLP/2004, tertanggal 9-6-2004, tanpa melibatkan Raden Yazin Bustami dan Ibu Umi Kalsum ketika menandatangani Akta Jual Beli dan tidak pernah menerima uang hasil penjualan tanah miliknya tersebut;
- 10. Tanah warisan alm Raden Yazit Bustami tersebut bisa balik nama atau terjual adalah diduga kerena adanya perbuatan melawan hukum, atau diduga ada persekongkolan jahat, yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II, Termohon Kasasi III dan Termohon Kasasi IV, karena data-data yang dijadikan alas hak pengalihan sertifikat direkayasa dan syarat formil pengalihan hak atas tanah bersertifikat tidak dipenuhi;
- 11. Bahwa Tanah yang diperjual belikan, tanah objek perkara seluas 1155 m<sup>2</sup>, dari saat jual beli berlangsung tahun 2004, tanah objek perkara tetap dikuasai Raden Yasit Bustami dan Istrinya ibu Umi Kalsum, baru pada tahun 2013 setelah ibu Umi Kalsum meninggal tanggal 30 September 2013, Dewita/Termohon Kasasi II datang membongkar paksa dan meratakan bangunan rumah induk yang disewakan Alm Umi Kalsum dirusak paksa, dibongkar dan diratakan dengan tanah setelah penyewa pindah dengan menunjukkan sertifikat Nomor 1372. Bahwa seharusnya

Halaman 18 dari 23 hal. Put. Nomor 614 K/Pdt/2016





semasa hidupnya Alm. Raden Yazit Bustami pengosongan rumah sudah dilakukan guna menghindari adanya perkara dikemudian hari;

12. Bahwa Termohon Kasasi II, bertempat tinggal persis didepan rumah tempat tinggal Alm. Raden Yazit Bustami atau tanah obyek perkara hanya dibatasi jalan raya, jadi untuk melakukan cek lapangan/cek fisik, cek kepemilikan dan absahan sertifikat tanah mudah dilakukan sehingga jual beli jujur, transparan dan penyerahan objek tanah yang dibeli terwujud karena menurut hukum yang berlaku di Indonesia yang mengadopsi hukum adat jual beli dilakukan tunai dan seketika Akta Jual Beli didatangi haknya sekita itu juga beralih kepada pembeli, jadi sejak tahun 2004, penguasaan dan pengosongan rumah sudah dapat dilakukan ternyata pengosongan rumah dilakukan 9 (sembilan) tahun kemudian tahun 2013, setelah Ibu Umi Kalsum meninggal, hal ini tentunya telah menimbulkan masalah baru bagi Para Ahli Waris Raden Yazit dan Ibu Umi Kalsum dimana Para Penggugat merasa hak warisnya telah terganggu dikuasai Tergugat II sebahagian (770 m<sup>2</sup>);
13. Bahwa Dalam Rekonvensi point 5. Halama 18, Putusan Perkara *a quo*, isinya ; “Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat dalam konvensi untuk mengosongkan rumah dan tanah terperkar dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dalam keadaan dalam kosong”. Pengajuan, permintaan pengosongan rumah ini tidak masuk akal sehat karena fakta hukumnya tanah yang telah dikuasai dan dikosongkan sendiri tahun 2013, yang dilakukan oleh Termohon Kasasi II, lalu Termohon kasasi II, dalam Rekonvensinya pada Point 5 meminta pengosongan rumah, Jadi tidak beralasan hukum oleh karenanya harus ditolak;
14. Bahwa pada halaman 15, point 4. dalam Putusan Perkara *a quo* disebutkan “bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II adalah sah sebagai pemilik SHM Nomor 1372 atas nama Penggugat Rekonvensi II/Tergugat II Jual Beli Nomor 321/AJB/TLP/2004, tertanggal 09-06-2004 antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dengan Tergugat I Konvensi” Dan pada point 5. dinyatakan “bahwa Surat keterangan nomor. 210/BABP/JBI/IV/2006, diterangkan bahwa SHM Nomor 1335 an. Rts. Agustina dengan luas tanah 1155 m<sup>2</sup>. merupakan jaminan Kredit Khairol Salim di Bank Bumi Putra. Artinya dibawah tahun 2006, mustahil ada jual beli dan balik nama karena Sertifikat SHM 1135 An. RTS Agustina, pada tanggal 9-6-2004, masih ada di Bank Bumi Putra, sebagai Jaminan Kredit Khairol

Halaman 19 dari 23 hal.Put. Nomor 614 K/Pdt/2016



Salim (suami dari Termohon Kasasi I/Termohon Banding I/Tergugat I), karena isi Point 4 dan point 5 ini, dari sini dapat diketahui bahwa ketika jual beli tanah seluas 770 m<sup>2</sup> berlangsung tanggal 09-06-2004, sertifikat ASLI Nomor 1335/Tahun 2004 an. Rts Agustina tidak disertakan karena masih ada dan disimpan di Bank Bumi Putra sampai tahun 2006, dengan demikian AJB Nomor 321/AJB/TLP/2004 cacat hukum karena sahnya jual beli dan peralihan hak atas tanah bersertifikat adalah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan melampirkan surat asli sertifikat tanah yang akan dijual/dialihkan;

15. Bahwa dapat dipastikan Akta Jual beli Nomor 171/AJB/TLP/2004 tertanggal 9-6-2004 cacat hukum karena SHM Nomor 1335/tahun 2004 An. Rts. Agustina asli tidak disertakan dalam berkas karena ada di Bank Bumi Putra atas Kredit oleh Khairol Salim (suami dari Termohon Kasasi I) dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Oleh karenanya Termohon Kasasi III telah melakukan perbuatan melawan hukum, melakukan persekongkolan jahat antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, mengabaikan syarat formil yakni untuk sempurnanya jual beli, yang mana dapat dikatakan jual beli terselubung karena faktanya jual beli tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik tanah yang sah;

- *Judex Facti* telah keliru dan tidak cermat dalam mempertimbangkan bukti keterangan saksi Zabil Muhammad, saksi yang diajukan Termohon Kasasi II, keterangannya hanya berupa cerita kosong yang membingungkan sehingga sangat-sangat meragukan bagi yang mendengar dan membacanya padahal keterangan saksi ini telah dijadikan pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam memutuskan untuk selanjutnya kami kutip dari halaman 30;
- saksi mengatakan berapa kali Dewita didatangi Agustina dan anak-anak dari Raden Yazit, guna menawarkan rumah beserta tanah milik Raden Yazit Bustami yang terletak di Rt.18, Kel. Selamat Kecamatan Telanaipura Kota Jambi, tetapi Dewita waktu itu belum menyetujuinya hingga akhirnya saya diminta tolong oleh Dewita agar Agustina dan anak-anak Raden Yazit Bustami kerumah Dewita, setelah Agustina meminta jaminan jika membeli rumah beserta tanah Raden Yazit Bustami hingga ahirnya disepakatilah dengan harga Rp250.000.000.00,00 dimana uang Rp100.000.000.00,00 dibayarkan sebagai pembayaran lunas atas pinjaman di Bank Bumi Putra sedangkan sisanya sebesar Rp150.000.000.00,00 diterima Agustina

Halaman 20 dari 23 hal.Put. Nomor 614 K/Pdt/2016



dan anak-anak Raden Yazit Bustami, hingga ahirnya dibuatlah perjanjian dan pemecahan sertivikat Hak Milik atas nama Raden Yazit Bustami serta balik nama sertifikat hak milk atas nama Raden Yazit Bustami hingga timbullah 2 (dua) sertfikat hak milik atas nama Dewita dan Agustina;

- Uang Rp100.000.000.00,00 untuk melunasi atas pinjaman di Bank Bumi Putra, Sertifikat dibuat atas nama Agustina bukan nama Raden Yazit Bustami karena Agustina adalah anak kesayangan Raden Yazit Bustami;
- Waktu terjadi jual beli dengan Dewita, Raden Yazit Bustami menyetujuinya, saya melihat waktu pergi Ke Bank Bumi Putra untuk membayar pelunasan pinjaman Bank, saya melihat Raden Yazit Bustami, Dewita dan Agustina;
- Anak-anak dari Raden Yazit Bustami ikut serta waktu dilakukan pengukuran dan pemasangan patok batas setelah terjadinya jual beli tersebut;
- Keterangan saksi ini harus dikesampingkan karena jual beli antara Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi II jadi tidak relevan dijadikan pertimbangan hukum;

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

Bahwa alasan alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi, yang dibelinya dari Tergugat I dalam Konvensi. Maka penguasaan Penggugat atas objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;

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 USMAN ALI dan kawan-kawan, 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. **USMAN ALI, 2. RTS. WAHYUNI, 3. DARWATI B SYARIF, 4. R. HALIK, 5. RTS. ROSMALENA.B, 6. RTS. FATIMAH**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 9 Juni 2016 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N, M.Kn. dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim anggota tersebut dan Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N, M.Kn.

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

ttd

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Halaman 22 dari 23 hal.Put. Nomor 614 K/Pdt/2016



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

Panitera Pengganti,

ttd

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

NIP. 196103131988031003