



PUTUSAN
Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. BUSRA, Umur: 67 Tahun, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat: Jalan Barau-barau II RT. 24, Kelurahan Pakuan Baru, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, Provinsi Jambi, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**.

Dalam hal ini Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memberi kuasa kepada KRISMANTO, S.H. dan SONDANG MUTIARA SILALAH, S.H., Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Advokat KRISMANTO, SH & ASSOCIATES, yang beralamat di Jalan Jatayu III No.20, RT.04, Kelurahan Paal Merah, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 November 2020, telah terdaftar di Pengadilan Negeri Sengeti pada tanggal 25 November 2020 di bawah Nomor: 203/SK/Pdt/2020/PN Snt. Selain itu, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula memberi kuasa secara tersendiri kepada A. IHSAN HASIBUAN, S.H., Advokat/Penasihat Hukum pada Law Office "A.IHSAN HASIBUAN, SH & ASSOCIATES", yang beralamat di Jalan Bogor Nomor 122, Villa Karya Mandiri, Mendalo Darat, Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Mei 2021, telah terdaftar di Pengadilan Negeri Sengeti pada tanggal 20 Mei 2021 di bawah Nomor: 119/SK/Pdt/2021/PN Snt;

Lawan:

SANDI, Umur: 36 Tahun, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Alamat: Jalan Sentot Alibasa Nomor 60, RT.07, Kelurahan Payo Selincah, Kecamatan Paal Merah, Kota Jambi, Provinsi

Halaman 1 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jambi, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I;**

RATNAWATI, Umur: 35 tahun, Pekerjaan: Ibu Rumah Tangga, Alamat: Jalan Mangga 14 Blok I/36 RT.07 RW.03, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II;**

HASANUDDIN Alias AAN Alias COANG, Umur: 60 tahun, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat: Jalan Sentot Alibasa No.60, RT.07 Kelurahan Payo Selincah, Kecamatan Paal Merah, Kota Jambi, Provinsi Jambi, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III;**

Dalam hal ini Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III memberi kuasa kepada MUHAMMAD TAUFIK, S.H. dan AZWARDI, S.H., Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Advokat/Konsultan Hukum MUHAMMAD TAUFIK, S.H. & Partners, yang beralamat di Jalan H. Adam Malik No.01, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2020, telah terdaftar di Pengadilan Negeri Sengeti pada tanggal 16 Desember 2020 di bawah Nomor 231/SK/Pdt/2020/PN Snt;

Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, berkedudukan di Komplek Perkantoran Bukit Cinto Kenang, Sengeti, Kabupaten Muaro Jambi, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV;**

Dalam hal ini Tergugat IV memberi kuasa kepada KURNIYAWATI, S.H., M.H., YENITA, S. JATI WIDYATMOJO, S.H., RADEN FLORENTIUS BAGUS ADHI PRADANA, S.H., MELLISA INDAH PRATIWI, S.H., dan M RIDHO HABIBBULLAH, yang beralamat di

Halaman 2 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 86/SKu-
15.05.MP.01/II/2021, tertanggal Februari 2021, telah
terdaftar di Pengadilan Negeri Sengeti pada tanggal
16 Februari 2021 dibawah Nomor 27/SK/Pdt/2021/PN
Snt;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dengan surat gugatan tanggal 25 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti pada tanggal 25 November 2020 dalam Register Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt, telah mengajukan gugatan secara elektronik melalui aplikasi *E-Court* Pengadilan Negeri Sengeti, sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dengan luas keseluruhan \pm 44.374 M2 (empat puluh empat ribu tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang dahulunya terletak di Jalan Lingkar Timur Rt. 27 Kelurahan Payo Selincah, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Tarmidi/Edi Sapri;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Nungcik;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan lahan Muara Kumpeh;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Lingkar Timur;
2. Bahwa sejak tahun 2017, dengan ditetapkannya Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 88 Tahun 2017 Tentang Batas Daerah Kota Jambi dengan Kabupaten Muaro Jambi dan Peraturan Daerah Kota Jambi No. 13 Tahun 2014 Tentang Pembentukan Kecamatan Alam Barajo, Kecamatan Danau Sipin dan Kecamatan Paal Merah, maka letak tanah milik Penggugat sebagaimana pada poin 1 juga berubah, sebahagian tanahm milik Penggugat letaknya masuk ke dalam wilayah Rt, 27 Kelurahan Payo Selincah, Kecamatan Paal Merah (yang merupakan pemekaran dari Kecamatan Jambi Timur), Kota Jambi, dan sebahagian lagi masuk ke dalam wilayah Rt. 25 Desa Kasang Pudak, Kecamatan Kumpeh Ulu, Kabupaten Muaro Jambi;
3. Bahwa tanah tersebut diperoleh Penggugat dengan cara membeli dari :

Halaman 3 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- AMRAN AMIR H, dibeli pada tanggal 3 Juli 2004 dengan luas ± 5.625 M² (lima ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi);
 - SULAIMAN, dibeli pada tanggal 19 Agustus 2004 dengan luas ± 7.500 M² (tujuh ribu lima ratus meter persegi);
 - KASMIN, dibeli pada tanggal 19 Agustus 2004, dengan luas ± 6.750 M² (enam ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi);
 - ALI AKBAR, dibeli pada tanggal 19 Agustus 2004, dengan luas ± 13.250 M² (tiga belas ribu dua ratus lima puluh meter persegi);
 - MUSLIMIN ISMAIL, dibeli pada tanggal 5 Nopember 2004, dengan luas ± 4.375 M² (empat ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi);
 - M. YUSUF, dibeli pada tahun 2004. Dengan luas ± 6.874 M² (enam ribu delapan ratus tujuh puluh empat meter persegi);
4. Bahwa pada waktu tanah tersebut dibeli oleh Penggugat, keseluruhan tanah milik Penggugat tersebut saat itu sepengetahuan Penggugat letaknya masuk dalam wilayah kota Jambi, hal ini semakin diperkuat dengan bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat dari M.YUSUF telah bersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik No. 2521 tertanggal 16 Februari 2004 atas nama M. YUSUF yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi, dan tanah yang diperoleh dari AMRAN AMIR H, SULAIMAN, KASMIN, ALI AKBAR dan MUSLIMIN ISMAIL meskipun belum bersertifikat akan tetapi SPORADIK atas tanah tersebut semuanya ditanda tangani oleh Lurah Payo Selincah Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi (saat ini karena pemekaran Kelurahan Payo Selincah masuk dalam wilayah Kecamatan Paal Merah, Kota Jambi);
5. Bahwa sejak tanah tersebut menjadi milik Penggugat dari tahun 2004, tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dengan menyuruh anak buahnya yang bernama DIRO dan RUSLAN untuk mengurus lahan tersebut dengan membuat kanal dan blok batas di sekeliling tanah milik Penggugat tersebut dan juga menanam sawit di batas-batas tanah milik Penggugat tersebut sebanyak ± 250 (dua ratus lima puluh) batang, pada saat itu juga dipasang papan dengan tulisan "TANAH INI MILIK HAJI BUSRA" di atas tanah tersebut, pada saat Penggugat membuat kanal dan blok batas tanah tersebut kemudian menanam sawit di atas tanah milik Penggugat tersebut tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun juga, kemudian oleh karena Sdr. RUSLAN meninggal pada tahun 2006 dan Sdr. DIRO meninggal pada tahun 2009, tanah tersebut selama lebih kurang 2 (dua) tahun tidak ada yang

Halaman 4 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengurus, barulah pada tahun 2011 Penggugat menyuruh Sdr. NUGROHO TRI SUNO WIDODO untuk melanjutkan mengurus tanahnya tersebut;

6. Bahwa pada tahun 2011, Penggugat menguasai kepada anak kandung Penggugat yang bernama MARTONI dibantu oleh Sdr. NUGROHO TRI SUNO WIDODO untuk mengurus tanahnya dan sekaligus mengurus Sertifikat tanah miliknya tersebut yang belum bersertifikat serta mengurus balik nama Sertifikat Hak Milik No. 2521 tertanggal 16 Februari 2004 atas nama M. YUSUF kepada nama Penggugat ke Kantor Pertanahan Kota Jambi;
7. Bahwa setelah Sdr. MARTONI dan Sdr. NUGROHO TRI SUNO WIDODO memasukkan berkas untuk permohonan Sertifikat ke Kantor Pertanahan Kota Jambi, pada saat Sdr. NUGROHO TRI SUNO WIDODO datang kembali untuk menanyakan perkembangan pengurusan Sertifikat tersebut, pihak Kantor Pertanahan Kota Jambi mengatakan bahwa permohonan pengurusan Sertifikat tersebut tidak bisa diproses dengan alasan bahwa di atas lokasi tanah milik Penggugat tersebut telah terbit 3 (tiga) Sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik No. 844 atas nama SANDI (Tergugat I), Sertifikat Hak Milik No. 845 atas nama RATNAWATI (Tergugat II) dan Sertifikat Hak Milik No. 835 atas nama HASANUDDIN (Tergugat III), yang ketiganya diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi (Tergugat IV);
8. Bahwa karena adanya penolakan dari Kantor Pertanahan Kota Jambi tersebut, kemudian Sdr. MARTONI (anak Penggugat yang dikuasakan untuk mengurus sertifikat tanahnya) mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi (Tergugat IV) untuk mempertanyakan masalah tanah milik Penggugat, pada saat itu Sdr. MARTONI diterima oleh salah seorang pegawai Tergugat IV yaitu Sdr. AKMAL sebagai Kasi Pengukuran, Sdr. MARTONI menanyakan tentang peta lokasi tanah milik Penggugat dan oleh Sdr. AKMAL diperlihatkan melalui computer bahwa lahan yang tercantum atas nama H. BUSRO tidak tumpang tindih, saat itu Sdr. MARTONI meminta supaya peta lokasi tanah milik Penggugat tersebut di print out akan tetapi Sdr. AKMAL tidak bersedia dengan alasan rahasia Negara dan menyarankan supaya Sdr. MARTONI mengurus surat-suratnya di Kantor Pertanahan Kota Jambi, berdasarkan keterangan dari Sdr. AKMAL Kasi Pengukuran Kantor Pertanahan Kota Jambi tersebut, Sdr. MARTONI dan Sdr. NUGROHO TRI SUNO WIDODO kembali mendatangi Kantor Pertanahan Kota Jambi akan

Halaman 5 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



tetapi jawaban Kantor Pertanahan Kota Jambi tetap sama yaitu bahwa berdasarkan surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi (Tergugat IV) di atas tanah milik Penggugat tersebut tersebut telah terbit 3 (tiga) Sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik No. 844 atas nama SANDI (Tergugat I), Sertifikat Hak Milik No. 845 atas nama RATNAWATI (Tergugat II) dan Sertifikat Hak Milik No. 835 atas nama HASANUDDIN (Tergugat III), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi (Tergugat IV);

9. Bahwa berdasarkan informasi tersebut, beberapa kali Penggugat melalui anaknya Sdr. MARTONI ataupun melalui anak buahnya yang lain mendatangi Tergugat IV untuk bertemu dengan Sdr, AKMAL sebagai Kasi Pengukuran untuk menanyakan masalah tanah milik Penggugat yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik oleh Tergugat IV, akan tetapi tidak pernah ada Jawaban dari Tergugat IV sedangkan Sdr. AKMAL sendiri telah pindah tugas, bahwa sebelum mengajukan gugatan ini Penggugat juga melalui Kuasa Hukumnya mengajukan permohonan kepada Tergugat IV untuk meminta keterangan berapa luas tanah milik Penggugat yang masuk ke dalam SHM No. No. 844 atas nama SANDI (Tergugat I), berapa luas tanah milik Penggugat yang masuk dalam Sertifikat Hak Milik No. 845 atas nama RATNAWATI (Tergugat II) dan berapa pula yang masuk dalam Sertifikat Hak Milik No. 835 atas nama HASANUDDIN, akan tetapi tidak pernah ada Jawaban dari Tergugat IV;
10. Bahwa sejak Penggugat sibuk mengurus Sertifikat tanah miliknya tersebut yang dikuasakan kepada anak kandungnya Sdr. MARTONI dan anak buahnya Sdr. NUGROHO TRI SUNO WIDODO, tidak lama kemudian Penggugat mendapat laporan kalau di atas tanah milik Penggugat tersebut dibangun kios-kios untuk berjualan yang terbuat dari papan dan saat itu terdapat plang papan merek salah satu Organisasi Massa (Ormas), Penggugat yang merasa tidak pernah mendirikan kios-kios di atas tanah miliknya tersebut kemudian mencari informasi dari para penyewa kios-kios tersebut dan kemudian mengetahui kalau yang mendirikan kios-kios di atas tanah miliknya tersebut adalah Tergugat III (HASANUDDIN Alias AAN Alias COANG), saat ini karena adanya pembangunan peningkatan jalan Lingkar Timur yang mengakibatkan badan jalan lebih tinggi posisinya daripada tanah, kios-kios tersebut hanya tinggal 2 (dua) buah saja yang disewakan oleh Tergugat III kepada pihak lain, selain itu ada juga bangunan seperti gudang yang berisi alat-alat berat yang disewakan oleh Tergugat III kepada pihak lain;

Halaman 6 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa akibat perbuatan Tergugat III yang membangun pondok-pondok dan sekarang ini membangun bangunan seperti gudang di atas tanah milik Penggugat, kanal dan blok keliling tanah milik Penggugat menjadi rusak dan tanaman sawit sebanyak ± 250 (dua ratus lima puluh) batang milik Penggugat menjadi rusak dan tidak bernilai lagi;
12. Bahwa perbuatan Tergugat IV yang menerbitkan dan mengeluarkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III di atas tanah milik Penggugat, yang pada saat SHM atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut diterbitkan oleh Tergugat IV, tanah milik Penggugat tersebut letaknya masih di wilayah Kota Jambi dan bukan termasuk dalam wilayah kerja Tergugat IV, sementara di atas tanah milik Penggugat sendiri telah ada terbit SHM No. No. 2521 tertanggal 16 Februari 2004 atas nama M. YUSUF yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi yang mengakibatkan adanya tumpang tindih Sertifikat dan perbuatan Tergugat IV tersebut jelas-jelas mendatangkan kerugian bagi Penggugat, perbuatan mana telah patut dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
13. Bahwa rangkaian perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang dengan itikad tidak baik telah menguasai tanah milik Penggugat tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat dan jelas sangat merugikan Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum sehingga sudah sepatutnya menurut hukum apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau pihak manapun yang mendapat hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan bersih dan bebas dari beban apapun;
14. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menguasai tanah Penggugat, dan perbuatan Tergugat III yang mendirikan pondok-pondok dan bangunan menyerupai gudang yang mengakibatkan rusaknya kanal dan blok batas serta tanaman sawit milik Penggugat, Penggugat mengalami kerugian baik materil maupun immateril dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Kerugian materil :
 - Kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat rusaknya kanal dan blok batas tanah Penggugat adalah sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);

Halaman 7 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



- Kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat rusaknya tanaman sawit sebanyak ± 250 batang adalah sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateril yang dialami oleh Penggugat selama mengurus masalah ini yang menghabiskan waktu, tenaga dan pikiran Penggugat serta harus berurusan dengan hukum untuk menyelesaikan masalah ini sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Bahwa jumlah kerugian materil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) ditambah dengan jumlah kerugian immateril sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sehingga jumlah keseluruhan kerugian Penggugat baik materil maupun immateril adalah sebesar Rp. 390.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah), yang harus dibayar oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tunai dan sekaligus segera setelah putusan perkara ini;

15. Bahwa mengingat akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III yang sangat merugikan Penggugat, maka sudah sangat pantas apabila Tergugat I dan Tergugat tersebut dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tanggung renteng sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan isi putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

16. Bahwa guna menjamin terlaksananya putusan perkara ini nantinya dan melihat adanya itikad tidak baik dari Para Tergugat selama ini, juga agar objek perkara tidak dipindah tangankan kepada pihak lain, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sengeti melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan meletakkan sita jaminan atas tanah objek perkara a quo;

17. Bahwa mengingat gugatan ini di dukung oleh bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang kuat adalah patut menurut hukum kalau putusan perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan banding ataupun kasasi.

Berdasarkan uraian dan dalil-dalil serta fakta hukum yang di kemukakan di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sengeti melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberi putusan dengan amar sebagai berikut:

Halaman 8 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan luas \pm 44.374 M2 (empat puluh empat ribu tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi), sebahagian terletak di Jalan Lingkar Timur Rt. 27 Kelurahan Payo Selincih, Kecamatan Jambi Timur, Kota dan sebahagian lagi terletak di Rt. 25 Desa Kasang Puduk, Kecamatan Kumpeh Ulu, Kabupaten Muaro Jambi, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Tarmidi/Edi Sapri;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Nungcik;;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan lahan Muara Kumpeh;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Lingkar Timur;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. SHM No. No. 2521 tertanggal 16 Februari 2004 atas nama M. YUSUF yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. Sertifikat Hak Milik No. 844 atas nama SANDI (Tergugat I), Sertifikat Hak Milik No. 845 atas nama RATNAWATI (Tergugat II) dan Sertifikat Hak Milik No. 835 atas nama HASANUDDIN (Tergugat III) yang dikeluarkan oleh Tergugat IV tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk meyerahkan tanah objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan bersih dan bebas dari beban apapun.
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 390.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) secara tanggung renteng setiap harinya kepada Penggugat apabila lalai melaksanakan putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Halaman 9 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Sengeti.
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsidiar :

- Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, serta Tergugat IV, masing-masing datang menghadap Kuasanya;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 154 RBg, Hakim wajib mendamaikan Para Pihak yang berperkara. Oleh sebab itu, dengan berpedoman kepada Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi di Pengadilan dan apabila Para Pihak tidak menentukan Mediator, maka Pengadilan dalam hal ini Majelis Hakim menunjuk seorang Hakim Mediator untuk mendamaikan Para Pihak berperkara. Atas permintaan Para Pihak yang berperkara, Majelis Hakim telah menunjuk MOHAMMAD HARZIAN RAHMATSYAH, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sengeti sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Februari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, dan Tergugat IV diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, pihak Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, dan Tergugat IV menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Halaman 10 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III telah mengajukan jawabannya secara elektronik melalui aplikasi *E-Court* Pengadilan Negeri Sengeti, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. PENGGUGAT tidak memiliki kapasitas mengajukan gugatan (*Diskualifikasi In Person*).

Di dalam Gugatan, didalilkan dasar yang dipergunakan Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 2521 tertanggal 16 Februari 2004 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi atas nama M. YUSUF dengan luas \pm 6.874 M2 (enam ribu delapan ratus tujuh puluh empat meter persegi) akan tetapi faktanya Penggugat seolah-olah mewakili saudara M. YUSUF yang tidak ada hubungan hukumnya sama sekali terhadap Para Tergugat dalam perkara *A quo* dan tanah milik M. YUSUF dengan SHM Nomor 2521 tertanggal 16 Februari 2004 masuk dalam wilayah hukum Kantor Pertanahan Kota Jambi, sehingga jelaslah terlihat Penggugat tidak memiliki kapasitas mengajukan gugatan karena objek sengketa masih nama saudara M. YUSUF yang tidak ada hubungan hukumnya dengan Para Tergugat I, Tergugat II dan III.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sebanyaknya Gugatan Penggugat di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di (*Niet Onvankelijk Verklaard*) oleh Majelis Hakim yang terhormat

2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Agar Gugatan dipenuhi syarat formil, maka dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hal 448)

Setelah diperiksa secara seksama, Gugatan Penggugat kabur yang disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut :

Halaman 11 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



a. Antara posita satu dengan posita lainnya saling berlawanan dengan Posita Penggugat lainnya.

Didalam halaman 2 (Dua) Gugatan Penggugat disampaikan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dengan luas 44.374 M2 (empat puluh empat ribu tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang dahulunya terletak di Jalan Lingkar Timur RT.27 Kelurahan Payo Selincah Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Tarmidi/Edi Sapri;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Nungcik;
- Sebelah Timur berbatasan dengan lahan Muara Kumpeh;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Lingkar Timur;

Pada Posita nomor 3 (tiga) halaman 2 (dua) menyebutkan bahwa Penggugat memperoleh tanah objek sengketa membeli dari :

- AMRAN AMIR H, dibeli pada tanggal 3 Juli 2004, dengan luas \pm 5.625 M2 (lima ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi);
- SULAIMAN, dibeli pada tanggal 19 Agustus 2004, dengan luas \pm 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi);
- KASMIN, dibeli pada tanggal 19 Agustus 2004, dengan luas \pm 6.750 M2 (enam ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi);
- ALI AKBAR, dibeli pada tanggal 19 Agustus 2004, dengan luas \pm 13.250 M2 (tiga belas ribu dua ratus lima puluh meter persegi);
- MUSLIMIN ISMAIL, dibeli pada tanggal 5 November 2004, dengan luas \pm 4.375 M2 (empat ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi);
- M. YUSUF, dibeli pada tahun 2004 dengan luas \pm 6.874 M2 (enam ribu delapan ratus tujuh puluh empat meter persegi);

Sehingga dari kedua dalil posita Penggugat diatas jelas terlihat bahwa pada posita angka 1 (satu) luas tanah \pm 44.374 M2 (empat puluh empat ribu tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi) dengan batas sebagaimana terurai diatas. Namun pada posita angka 3 (tiga) Penggugat



memperoleh tanah objek sengketa dari tersebut diatas ada 5 (lima) buah sporadik ditambah dengan SHM Nomor 2521 tertanggal 16 Februari 2004. Mencermati dari kedua dalil posita Penggugat diatas jelaslah kabur karena pengukuran dan batas-batas tanah tidak bersesuaian satu sama lain.

Oleh karena itu sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima

b. Antara Petitum saling berlawanan.

Pada point 2 (dua) Petitum Gugatan Penggugat meminta agar Majelis Hakim untuk menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan luas \pm 44.374 M2 (empat puluh empat ribu tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang dahulunya terletak di Jalan Lingkar Timur RT.27 Kelurahan Payo Selincah Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Tarmidi/Edi Sapri;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Nungcik;
- Sebelah Timur berbatasan dengan lahan Muara Kumpeh;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Lingkar Timur;

Sedangkan pada Petitum 3 (tiga) Gugatan Penggugat meminta agar Majelis Hakim menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 2521 tertanggal 16 Februari 2004 atas nama M. YUSUF yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Jambi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Sehingga jelaslah bahwa kedua Petitum tersebut saling berbenturan dengan alasan menyangkut tentang batas-batas tanah pada kedua bidang tanah tersebut pada satu sisi 5 (lima) buah sporadik digabungkan dengan 1 (satu) SHM Nomor 2521 tertanggal 16 Februari 2004 atas nama M. YUSUF dengan luas keseluruhan 44.374 M2 (empat puluh empat ribu tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi)

Oleh karena itu Gugatan Penggugat sepatutnya ditolak paling tidak atau dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang terhormat.

3. Kewenangan Absolut (Majelis Hakim tidak berwenang mengadili perkara *A quo*).

Bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan dalam Gugatannya menyatakan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah (objek sengketa)

Halaman 13 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



dengan luas keseluruhan ± 44.374 M2 (empat puluh empat ribu tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang dahulunya terletak di Jalan Lingkar Timur RT.27 Kelurahan Payo Selincah Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi dan sporadik semuanya ditandatangani oleh Lurah Payo Selincah Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi.

Melihat dari objek sengketa yang didalilkan Penggugat, semuanya berdomisili di wilayah hukum Kota Jambi sehingga konsekuensi logisnya menurut hukum Majelis Hakim tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *A quo*.

II. Dalam Pokok perkara

1. Bahwa apa yang telah Para Tergugat I, II dan III diuraikan dalam eksepsi diatas mutatis mutandis dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan Sebagai jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Para Tergugat I, II dan III menolak dengan tegas seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya sendiri oleh Para Tergugat I, II dan III;
3. Bahwa Para Tergugat I, II dan III membantah dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada halaman 2 (dua) pada poin 1 (satu), 2 (dua), 3 (tiga) dan 4 (empat) sebagaimana diuraikannya dalam dalil gugatan Penggugat tersebut merupakan dalil ilusi karena menurut hukum dalil Pengugat tersebut telah menggabungkan 5 (lima) buah sprodik atas nama :
 - AMRAN AMIR H, dibeli pada tanggal 3 Juli 2004, dengan luas ± 5.625 M2 (lima ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi);
 - SULAIMAN, dibeli pada tanggal 19 Agustus 2004, dengan luas ± 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi);
 - KASMIN, dibeli pada tanggal 19 Agustus 2004, dengan luas ± 6.750 M2 (enam ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi);
 - ALI AKBAR, dibeli pada tanggal 19 Agustus 2004, dengan luas ± 13.250 M2 (tiga belas ribu dua ratus lima puluh meter persegi);
 - MUSLIMIN ISMAIL, dibeli pada tanggal 5 November 2004, dengan luas ± 4.375 M2 (empat ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi);
 - M. YUSUF, dibeli pada tahun 2004 dengan luas ± 6.874 M2 (enam ribu delapan ratus tujuh puluh empat meter persegi);

Halaman 14 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Alasannya menurut hukum adalah :

- Objek sengketa yang digugat oleh Penggugat senyatanya belum pernah diukur, diumumkan, tiba-tiba Penggugat telah membuat ukurannya sendiri sesuai dengan kemauannya dengan menggabungkan 5 (lima) buah sporadik dengan 1 (satu) SHM Nomor 2521 tertanggal 16 Februari 2004 atas nama M. YUSUF;
- Begitu juga dengan penempatan dan batas batas tanah yang dibuat sendiri oleh Penggugat dengan menggabungkan 5 (lima) buah sporadik dengan 1 (satu) SHM Nomor 2521 tertanggal 16 Februari 2004 atas nama M. YUSUF;
- Pengukuran yang dibuat terhadap objek tanah dengan ukuran 44.374 M² (empat puluh empat ribu tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi) ukuran mana yang dicantumkan oleh Penggugat didalam Gugatannya adalah sangat-sangat tidak jelas dan terukur sehubungan karena yang mengukurnya adalah Penggugat sendiri bukan Pihak yang berwenang (Badan Pertanahan Kota Jambi);

Sehingga dalil Penggugat tersebut tidak ada dasar hukumnya sepatutnya dalil yang demikian ditolak. Atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

4. Bahwa Para Tergugat I, II dan Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 3 (tiga) angka 5 (lima) dan 6 (enam) sebagaimana diuraikan dalam dalil posita Penggugat tersebut, karena dalil Gugatan Penggugat hanya bercerita 5 (lima) buah sporadik dan ditambah dengan 1 (satu) SHM Nomor 2521 tertanggal 16 Februari 2004 atas nama M. YUSUF, bahwa dari uraian cerita tersebut diatas terlihat Penggugat kesulitan dalam mengurus objek tanah tersebut, terkesan mengabaikan, tidak beritikad baik untuk mengurus, menguasai sebidang tanah sebagaimana yang diperuntukkan menurut hukum Badan Pertanahan sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan dalil Penggugat tersebut diatas tidak bernilai Yuridis sepatutnya untuk dikesampingkan.

Sehingga sangat beralasan dalil gugatan Penggugat diatas ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

5. Bahwa Para Tergugat I, II dan III dengan tegas menolak poin 7 (tujuh), 8 (delapan), 9 (sembilan) pada dalil Gugatannya :

Halaman 15 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



- Kendatipun dalil Gugatan Penggugat ditujukan kepada **Badan Pertanahan Kota Jambi** yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Tergugat I, II dan III namun Para Tergugat I, II dan III mempunyai kepentingan hukum terhadap SHM Nomor 844 atas nama SANDI (Tergugat I), SHM Nomor 845 atas nama RATNAWATI (Tergugat II), SHM Nomor 835 atas nama HASANUDDIN (Tergugat III) yang diterbitkan oleh **Tergugat IV**;
- Kepentingan hukum Para Tergugat I, II dan III terhadap SHM Nomor 844 atas nama SANDI (Tergugat I), SHM Nomor 845 atas nama RATNAWATI (Tergugat II), SHM Nomor 835 atas nama HASANUDDIN (Tergugat III), yang diperoleh dengan menurut prosedur hukum yang benar, dengan itikad baik (halal) sehingga perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat I, II, III dan Tergugat IV adalah tidak bertentangan dengan hukum dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

Sehingga menurut hukum Para Tergugat I, II, dan III harus dilindungi hukum dan Dalil Gugatan Penggugat tersebut harus ditolak dan tidak dapat diterima.

7. Bahwa Para Tergugat I, II dan III menolak dengan tegas dan tidak beralasan hukum dalil gugatan Penggugat halaman 3 (tiga) pada angka 7 (tujuh), 8 (delapan) dan 9 (sembilan) dalam tanggapan dibawah ini :
 - Bahwa sungguhpun dalil Gugatan Penggugat ditujukan kepada **Badan Pertanahan Kota Jambi** yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Tergugat I, II dan III namun Para Tergugat I, II dan III mempunyai kepentingan hukum terhadap SHM Nomor 844 atas nama SANDI (Tergugat I), SHM Nomor 845 atas nama RATNAWATI (Tergugat II), SHM Nomor 835 atas nama HASANUDDIN (Tergugat III) yang diterbitkan oleh **Tergugat IV**;
 - Ketiga bidang tanah tersebut diperoleh Para Tergugat I,II dan III sesuai dengan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku;
 - Selanjutnya kepentingan hukum Para Tergugat I, II dan III terhadap SHM Nomor 844 atas nama SANDI (Tergugat I), SHM Nomor 845 atas nama RATNAWATI (Tergugat II), SHM Nomor 835 atas nama HASANUDDIN (Tergugat III), yang diperoleh dengan menurut prosedur hukum yang benar, dengan itikad baik (halal) sehingga perbuatan hukum yang

Halaman 16 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh Para Tergugat I, II, III dan Tergugat IV adalah tidak bertentangan dengan hukum dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

Sehingga menurut hukum Para Tergugat I, II, dan III harus dilindungi hukum dan Dalil Gugatan Penggugat tersebut harus ditolak dan tidak dapat diterima.

8. Bahwa Para Tergugat I, II dan III menolak dengan tegas dan tidak beralasan hukum dalil gugatan Penggugat halaman 5 (lima) pada angka 10 (sepuluh), 11 (sebelas) dan 12 (dua belas) dalam tanggapan dibawah ini :

- Bahwa Tergugat III mendirikan bangunan kios-kios diatas tanah yang telah bersertifikat yang telah diterbitkan oleh Tergugat IV, bukan dan tidak ada hubungan hukum dengan **Badan Pertanahan Kota Jambi**.
- Bahwa Tergugat III membangun bangunan gudang untuk dan kepentingan Para Tergugat I, II dan III diatas tanah yang telah bersertifikat yang telah diterbitkan oleh Tergugat IV dan Para Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum Badan Pertanahan Kota Jambi sebaliknya Penggugat selalu dan selamanya memperlakukan, mempersoalkan dengan Badan Pertanahan Kota Jambi.

9. Bahwa dalil Jawaban Para Tergugat I, II dan III pada angka 8 (delapan) diatas sekaligus merupakan tanggapan dalil Posita Jawaban Para Tergugat I, II dan III pada poin angka 13 (tiga belas). Karena disamping dalil Gugatan Penggugat tidak benar juga dalil gugatan Penggugat sangat keliru dan tidak relevan sepatutnya dalil Penggugat tersebut ditolak.

10. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada halaman 6 (enam) pada angka 14 (empat belas) dalil gugatan Penggugat.

Alasannya menurut hukum adalah :

Sehubungan dengan Para Tergugat I, II dan III terhadap SHM Nomor 844 atas nama SANDI (Tergugat I), SHM Nomor 845 atas nama RATNAWATI (Tergugat II), SHM Nomor 835 atas nama HASANUDDIN (Tergugat III), yang diperoleh dengan menurut prosedur hukum yang benar, dengan itikad baik (halal) sehingga perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat I, II, III dan Tergugat IV adalah tidak bertentangan dengan hukum dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum maka sepatutnya dalil Gugatan pada angka 14 (empat belas) ditolak.

Halaman 17 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa dalil Gugatan Penggugat poin angka 15 (lima belas) dan 16 (enam belas) menyangkut *dwangsom* dan permohonan sita jaminan dari Penggugat adalah ngawur, keliru dan tidak benar menurut ketentuan hukum, sehingga, permohonan dari Penggugat tersebut dikesampingkan, atau ditolak.
13. Bahwa tidak benar dan tidak beralasan hukum serta Para Tergugat menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada halaman 6 pada poin angka 17 dengan alasan bahwa dalil Gugatan Penggugat tersebut tidak jelas atau dalil Gugatan Penggugat diatas kabur (*obscur libels*) dan sepatutnya dalil Penggugat yang demikian ditolak dan tidak dipertimbangkan.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Para Tergugat I, II dan III mohon kepada Mejlis Hakim yang Terhormat yang mengadili dan memeriksa perkara *A quo* agar memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM REKOPENSI

1. Apa yang telah dikemukakan oleh Para Penggugat Rekopensi I, II dan III dalam eksepsi dan pokok perkara, dalam konpensi mohon dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam refensi ini.
2. Bahwa masing-masing Para Penggugat Rekopensi memiliki 3 (tiga) bidang tanah yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 844 atas nama Sandi (Tergugat I), Sertifikat Hak Milik Nomor: 845 atas nama Ratnawati (Tergugat II) dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 835 atas nama Hasanuddin (Tergugat III), ketiga SHM tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.
3. Bahwa masing-masing 3 (tiga) bidang tanah tersebut Pera Penggugat Rekopensi I, II dan III memperolehnya dengan tidak melakukan perbuatan yang melawan hukum, melalui prosedur serta ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan tanah tersebut dipelihara, dirawat oleh Para Penggugat Rekopensi I, II dan III.
4. Bahwa sejak Para Penggugat Rekopensi I, II dan III memiliki tanah tersebut melalui Jual-Beli, Para Penggugat Rekopensi I, II dan III tidak persoalan hukum diatas objek tanah sengketa.
5. Bahwa akan tetapi Tergugat Rekopensi tiba-tiba mengakui, memiliki 5 (lima) buah Sporadik dan 1 (satu) buah SHM diatas tanah hak milik Para Penggugat Rekopensi I, II dan III padahal jelas-jelas tanah yang diakui milik Tergugat Rekopensi berbentuk Sporadik kesemuanya masuk dalam wilayah hukum Lurah Payo Selincah Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi, begitu juga

Halaman 18 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tanah milik M. YUSUF SHM Nomor: 2521 tertanggal 16 Februari 2004 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi.

6. Bahwa Para Penggugat Rekopensi I, II dan III merasa terusik, tidak nyaman, terganggu hak kepemilikan terhadap Penguasaan Tanah dalam perkara *A quo* dengan adanya pernyataan Tergugat Rekopensi memiliki bidang-bidang tanah yang berbentuk Sporadik diatas tanah kepemilikan Para Penggugat Rekopensi I, II dan III serta 1 (satu) buah SHM Nomor: 2521 atas nama M. YUSUF tertanggal 16 Februari 2004.
7. Bahwa dari rangkaian perbuatan Tergugat Rekopensi yang Para Penggugat Rekopensi I, II dan III rasakan telah menimbulkan kerugian material dan in material yang dialami oleh Tergugat Rekopensi berupa:
 1. Tindakan-tindakan Tergugat Rekopensi atas diri Para Penggugat Rekopensi I, II dan III adalah tidak adil dan merugikan Para Penggugat Rekopensi I, II dan III.
 2. Secara langsung Penggugat Rekopensi mengalami bencana akibat perbuatan Tergugat Rekopensi yaitu bencana malu, bencana ketidakadilan, dan bencana perasaan yang tidak enak yang secara langsung dirasakan oleh Para Penggugat Rekopensi I, II dan III kemudian kehilangan kepercayaan dari pihak mitra kerja.
 3. Bahwa secara natural rasa hukum dan keadilan yang Para Penggugat Rekopensi I, II dan III alami selama proses pemeriksaan persidangan Tergugat Rekopensi tersebut telah melukai hati Para Penggugat Rekopensi I, II dan III.
8. Bahwa dari rangkaian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekopensi kepada Para Penggugat Rekopensi I, II dan III adalah merupakan rangkaian perbuatan yang tidak mengenakan, dan tidak adil dirasakan oleh Para Penggugat Rekopensi I, II dan III, oleh karenanya perbuatan Tergugat Rekopensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
9. Bahwa Para Penggugat Rekopensi I, II dan III juga menanam tandan buah sawit diatas tanah milik Para Pengggugat Rekopensi I, II dan III dan tanaman sawit tersebut dipelihara oleh Para Penggugat Rekopensi I, II dan III dengan jumlah kurang lebih 250 (dua ratus lima puluh) batang.
10. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekopensi telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekopensi baik kerugian materil maupun in materil.

Halaman 19 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kerugian materil Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) karena Penggugat Rekopensi telah mengeluarkan biaya-biaya operasional dan biaya lainnya dalam pengurusan perkara ini.
- b. Kerugian Immateril karena Para Penggugat Rekopensi I, II dan III telah kehilangan waktu, kehilangan tenaga, pikiran yang tidak sehat, serta nama baik yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun pantas dan wajar dihitung sebesar Rp. 500.000.000.000 (lima ratus juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat Rekopensi.

11. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Para Penggugat Rekopensi I, II dan III diatas dan untuk menghindari itikad buruk dari Tergugat Rekopensi akan mengalihkan harta kekayaan mereka, maka Para Penggugat Rekopensi I, II dan III mohon agar berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas bidang-bidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya serta benda-benda bergerak hak milik Tergugat Rekopensi, yang akan Penggugat Rekopensi ajukan kemudian

12. Bahwa oleh karena Para Penggugat Rekopensi I, II dan III merasa khawatir Penggugat Rekopensi tidak mau dengan sukarela melaksanakan isi putusan ini, Penggugat Rekopensi mohon agar Penggugat Rekopensi dihukum membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) setiap harinya apabila lalai terlambat dalam melaksanakan isi putusan ini

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Para Penggugat Rekpensi I, II dan III mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat yang mengadili dan memeriksa perkara aquo agar memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabukan eksepsi para tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

DALAM REKOPENSI

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekonpensi I, II dan III untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat Rekopensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Halaman 20 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Demi Hukum surat-surat akta dibawah tangan berbentuk 5 (lima) buah Sporadik dan 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik atas nama M. YUSUF dengan Nomor: 2521 tertanggal 16 Februari 2004 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi kesemuanya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
4. Menyatakan Demi Hukum Sertifikat Hak Milik Nomor: 844 atas nama Sandi (Tergugat I), Sertifikat Hak Milik Nomor: 845 atas nama Ratnawati (Tergugat II) dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 835 atas nama Hasanuddin (Tergugat III), ketiga SHM tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
5. Menghukum Tergugat Rekopensi untuk membayar ganti kerugian materil sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan kerugian Immateril Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (**conservatoir beslaag**) atas bidang-bidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya serta benda-benda bergerak hak milik Tergugat Rekopensi yang akan tergugat Rekopensi ajukan kemudian.
7. Menghukum Tergugat Rekopensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) setiap harinya apabila lalai / terlambat dalam melaksanakan isi putusan ini.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

1. Menghukum Penggugat dalam Konpensi / Tergugat Rekopensi untuk membayar biaya perkara

ATAU

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka Tergugat IV telah mengajukan jawabannya secara elektronik melalui aplikasi *E-Court* Pengadilan Negeri Sengeti, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Kurang Pihak

Halaman 21 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa berdasarkan Posita Penggugat pada halaman 2 angka 4 dan petitum yang dapat kami kutip menyatakan “bahwa pada waktu tanah tersebut dibeli oleh Penggugat, keseluruhan tanah milik Penggugat tersebut saat itu sepengetahuan Penggugat letaknya masuk dalam wilayah kota Jambi, hal ini semakin diperkuat dengan bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat dari M.YUSUF telah bersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik No. 2521 tertanggal 16 Februari 2004 atas nama M. YUSUF yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi,...” dan Petitum Penggugat pada halaman 6 angka 3 yang menyatakan “Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. SHM No. 2521 tertanggal 16 Februari atas nama M.Yusuf yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;” untuk bidang tanah SHM No. 2521 tertanggal 16 Februari 2004 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi yang dibeli oleh Penggugat dari M.Yusuf dimasukkan sebagai bagian dari objek perkara namun Penggugat tidak memasukkan Kantor Pertanahan Kota Jambi sebagai pihak dalam perkara ini yang mana SHM No. 2521 tertanggal 16 Februari 2004 atas nama M. Yusuf diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi, sehingga mengakibatkan gugatan kurang pihak.
- b. Bahwa pada posita Penggugat halaman 2 angka 2 seperti yang dapat kami kutip “bahwa sejak tahun 2017, dengan ditetapkannya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 88 Tahun 2017 tentang Batas Daerah Kota Jambi dengan Kabupaten Muaro Jambi dan Peraturan Daerah Kota Jambi Nomor 13 Tahun 2014 tentang Pembentukan Kecamatan Alam Barajo, Kecamatan Danau Sipin dan Kecamatan Paal Merah, maka letak tanah milik Penggugat sebagaimana pada poin 1 juga berubah, sebahagian tanah milik Penggugat letaknya masuk ke dalam wilayah Rt. 27 Kelurahan Payo Selincah Kecamatan Paal Merah (yang merupakan pemekaran dari Kecamatan Jambi Timur), Kota Jambi, dan sebahagian lagi masuk ke dalam wilayah Rt. 25 Desa Kasang Pudak Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi.” Penggugat tidak memasukkan Pemerintah Kota Jambi dan Pemerintah Kabupaten Muaro Jambi sebagai pihak dalam perkara ini padahal Pemerintah Kota Jambi dan Pemerintah Kabupaten Muaro Jambi memiliki kewenangan dalam penentuan batas wilayah masing-masing, sehingga mengakibatkan gugatan kurang pihak.

Halaman 22 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Berdasarkan uraian tersebut diatas, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2872K/Pdt/1998 tertanggal 29 Desember 1998 yang menyatakan “pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum: *“plurium litis consortium”*”.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang Tergugat kemukakan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
2. Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang dengan tegas diakui oleh Tergugat dalam jawaban ini.
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 835/Kasang Pudak tanggal 19 Pebruari 1990 An. Sauddin, Gambar Situasi tanggal 25 Oktober 1989 No. 1161/1989 Luas: 81.981 M2 (Delapan puluh satu ribu Sembilan ratus delapan puluh satu meter bujur sangkar) diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jambi tanggal 14 Pebruari 1990 No. 656/MA.1/BPN-25/1990, dengan penjelasan:
 - a. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 835/Kasang Pudak tanggal 19 Pebruari 1990 An. Sauddin, Gambar Situasi tanggal 25 Oktober 1989 No. 1161/1989 Luas : 81.981 M2 (Delapan puluh satu ribu Sembilan ratus delapan puluh satu meter bujur sangkar) telah dibalik nama menjadi milik Laniati berdasarkan :
 - 1) Akta Jual Beli tanggal 30-7-1990 No. 401/Jlk/1990;
 - 2) Surat izin pemindahan hak tanggal 01-08-1990 No. 409-111;
 - 3) Surat Pernyataan Tanah yang dipunyai pemohon tanggal 30-7-1990 (psi 2 PMPN.SK.59/DDA/1970);
 - 4) Surat Pernyataan kewarganegaraan R.Y. No 4384/VI/PN
 - b. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 835/Kasang Pudak tanggal 19 Pebruari 1990 An. Laniati, Gambar Situasi tanggal 25 Oktober 1989 No. 1161/1989 Luas : 81.981 M2 (Delapan puluh satu ribu Sembilan ratus delapan puluh satu meter bujur sangkar) telah dijual kepada Hasanudin berdasarkan :
 - 1) Permohonan tanggal 07-11-2013;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Akta Jual Beli tanggal 21-02-2012 No. 201/KU/II/2012 yang dibuat oleh Akhmad Norman, S.H.,M.Kn selaku PPAT Kabupaten Muaro Jambi.
4. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 844/Kasang Pudak tanggal 20 April 1990 An. Hasanuddin, Gambar Situasi tanggal 19 April 1990 No. 204/1990 Luas : 40.001 M2 (Empat puluh ribu satu meter bujur sangkar) berasal dari pemisahan SHM No. 834, dengan penjelasan :
 - a. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 844/Kasang Pudak tanggal 20 April 1990 An. Hasanuddin, Gambar Situasi tanggal 19 April 1990 No. 204/1990 Luas : 40.001 M2 (Empat puluh ribu satu meter bujur sangkar) telah dibalik nama menjadi milik Puspa Negara berdasarkan :
 - 1) Akta Jual Beli tanggal 6-6-1990 No. 299/JLK/90;
 - 2) Surat Pernyataan yang dipunyai pemohon tanggal 6-6-1990 (psl 2 PMPN SK. 59/DDA/70);
 - 3) Izin pemindahan hak tanggal 7-6-1990 No. 409-61;
 - 4) Surat Pernyataan ganti nama No : Wi/ /1960 tanggal 26-1-1960.
 - b. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 844/Kasang Pudak tanggal 20 April 1990 An. Puspa Negara, Gambar Situasi tanggal 19 April 1990 No. 204/1990 Luas : 40.001 M2 (Empat puluh ribu satu meter bujur sangkar) diikat dengan utang sampai sebesar Rp. 32.000.000,- berdasarkan :
 - 1) Mere credietverband tanggal 14 Juni 1990 No. 442/Jlk/1990;
 - 2) Credietverband tanggal 9-10-1990 No. 394/cv/1990Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 844/Kasang Pudak tanggal 20 April 1990 An. Puspa Negara, Gambar Situasi tanggal 19 April 1990 No. 204/1990 Luas : 40.001 M2 (Empat puluh ribu satu meter bujur sangkar) telah dilakukan Roya berdasarkan Surat Pengantar Kepala PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cab. Jambi tanggal 26-5-1998 No. B-1227.IV/KC/ADK/05/1998 CV ini hapus.
 - c. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 844/Kasang Pudak tanggal 20 April 1990 An. Puspa Negara, Gambar Situasi tanggal 19 April 1990 No. 204/1990 Luas : 40.001 M2 (Empat puluh ribu satu meter bujur sangkar) telah dijual kepada Tony Nainggolan berdasarkan :
 - 1) Akta Jual Beli tanggal 15 Juni 1998 No. 161/VI/KU/1998 yang dibuat oleh Achmad Yusni A.B selaku PPAT Kabupaten Muaro Jambi.

Halaman 24 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Surat Pernyataan Tanah yang dipunyai pemohon tanggal 15 Juni 1998.

d. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 844/Kasang Pudak tanggal 20 April 1990 An. Tony Nainggolan, Gambar Situasi tanggal 19 April 1990 No. 204/1990 Luas : 40.001 M2 (Empat puluh ribu satu meter bujur sangkar) telah dijual kepada Sandi berdasarkan :

- 1) Permohonan tanggal 19-10-2011;
- 2) Akta Jual Beli tanggal 09-06-2011 No. 634/Jlk/VI/2011 yang dibuat oleh Akhmad Norman, S.H., M.Kn selaku PPAT Kabupaten Muaro Jambi.

5. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 845/Kasang Pudak tanggal 20 April 1990 An. Elly Kamdjaja, Gambar Situasi tanggal 19 April 1990 No. 203/1990 Luas : 46.921 M2 (Empat puluh enam ribu sembilan ratus dua puluh satu meter bujur sangkar) berasal dari pemisahan SHM No. 834, dengan penjelasan :

a. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 845/Kasang Pudak tanggal 20 April 1990 An. Elly Kamdjaja, Gambar Situasi tanggal 19 April 1990 No. 203/1990 Luas : 46.921 M2 (Empat puluh enam ribu sembilan ratus dua puluh satu meter bujur sangkar) telah dijual kepada Ratnawati berdasarkan :

- 1) Permohonan tanggal 19-10-2011;
- 2) Akta Jual Beli tanggal 09-06-2011 No. 633/Jlk/VI/2011 yang dibuat oleh Akhmad Norman, S.H., M.Kn selaku PPAT Kabupaten Muaro Jambi.

Berdasarkan uraian dari Tergugat IV diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti berkenan memutuskan :

I. DALAM EKSEPSI

Menerima Eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan dikeluarkan dalam perkara ini.
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 835/Kasang Pudak tanggal 19 Pebruari 1990 An. Hasanudin, Gambar Situasi tanggal 25 Oktober 1989 No. 1161/1989 Luas : 81.981 M2 (Delapan puluh satu ribu Sembilan ratus

Halaman 25 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.

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)



delapan puluh satu meter bujur sangkar), Sertipikat Hak Milik No. 844/Kasang Pudak tanggal 20 April 1990 An. Sandi, Gambar Situasi tanggal 19 April 1990 No. 204/1990 Luas : 40.001 M2 (Empat puluh ribu satu meter bujur sangkar), dan Sertipikat Hak Milik No. 845/Kasang Pudak tanggal 20 April 1990 An. Ratnawati, Gambar Situasi tanggal 19 April 1990 No. 203/1990 Luas : 46.921 M2 (Empat puluh enam ribu sembilan ratus dua puluh satu meter bujur sangkar) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.

4. Menyatakan Tergugat IV bebas dari segala biaya yang timbul atas perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, dan Tergugat IV tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Replik secara elektronik melalui aplikasi *E-Court* Pengadilan Negeri Sengeti pada persidangan tanggal 16 Maret 2021;

Menimbang, bahwa terhadap Replik tersebut, Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, dan Tergugat IV telah mengajukan Duplik secara elektronik melalui aplikasi *E-Court* Pengadilan Negeri Sengeti pada persidangan tanggal 23 Maret 2021;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti-bukti surat, berupa:

1. Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor 2521 tanggal 16 Februari 2004, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **Bukti P-1**;
2. Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Busra, Surat Jual Beli antara H. Busra dengan Amran dan surat Pernyataan Pertanggung Jawaban Amran, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **Bukti P-2**;
3. Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Busra, Surat Jual Beli antara H. Busra dengan Sulaiman dan surat Pernyataan Pertanggung Jawaban Sulaiman, yang telah dibubuhi materai

Halaman 26 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **Bukti P-3**;

4. Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Busra, Surat Jual Beli antara H. Busra dengan Kasmin dan surat Pernyataan Pertanggung Jawaban Kasmin, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **Bukti P-4**;
5. Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Busra, Surat Jual Beli antara H. Busra dengan Ali Akbar Bin Umar Husin dan surat Pernyataan Pertanggung Jawaban Ali Akbar, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **Bukti P-5**;
6. Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Busra, Surat Jual Beli antara H. Busra dengan Muslimin Ismail dan surat Pernyataan Pertanggung Jawaban Muslimin, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **Bukti P-6**;
7. Foto copy Surat Kelompok Tani Sumber Pangan kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten Batanghari tanggal 15 Agustus 1994, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **Bukti P-7**;
8. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 atas nama Busra, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **Bukti P-8**;
9. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 atas nama Busra, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **Bukti P-9**;
10. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 atas nama Busra, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **Bukti P-10**;
11. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 atas nama Busra, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan

Halaman 27 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, lalu selanjutnya diberi tanda **Bukti P-11**;

12. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 atas nama Busra, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, lalu selanjutnya diberi tanda **Bukti P-12**;

13. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 atas nama M. Yusuf, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, lalu selanjutnya diberi tanda **Bukti P-13**;

14. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 atas nama Ali Akbar, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, lalu selanjutnya diberi tanda **Bukti P-14**;

15. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 atas nama Busra, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, lalu selanjutnya diberi tanda **Bukti P-15**;

16. Foto copy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi tertanggal 11 April 2012 yang ditujukan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotocopy dari fotocopy, lalu selanjutnya diberi tanda **Bukti P-16**;

17. Foto copy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi tertanggal 9 Mei 2012 yang ditujukan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotocopy dari fotocopy, lalu selanjutnya diberi tanda **Bukti P-17**;

18. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 844 atas nama Sandi, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotocopy dari fotocopy, lalu selanjutnya diberi tanda **Bukti P-18**;

Halaman 28 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 845 atas nama Ratnawati, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotocopy dari fotocopy, lalu selanjutnya diberi tanda **Bukti P-19**;
20. Foto copy Gambar Lokasi Tanah Haji Busra, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotocopy dari Print Out, lalu selanjutnya diberi tanda **Bukti P-20**;
21. Foto copy Surat Kesepakatan Perdamaian antara Haji Busra dengan Ong Okasari Putra tertanggal 12 September 2019, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, lalu selanjutnya diberi tanda **Bukti P-21**;
22. Foto copy Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 88 Tahun 2017 tentang Batas Daerah Kota Jambi Dengan Kabupaten Muaro Jambi Provinsi Jambi, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotocopy dari Print Out, lalu selanjutnya diberi tanda **Bukti P-22**;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menghadirkan 6 (enam) orang saksi sebagai berikut:

1. Saksi **M.Yusuf Bin Arsyad**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan tidak kenal Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III. Untuk Tergugat IV, Saksi tahu, tapi tidak ada hubungan keluarga baik karena keturunan maupun karena perkawinan dan tidak bekerja kepadanya atau sebaliknya;
 - Bahwa letak objek sengketa tanah tersebut terletak di Jalan Baru/ di Jalan Lingkar Timur RT 27 Kelurahan Payo Selincih dahulu Kecamatan Jambi Timur sekarang Kecamatan Paal Merah Kota Jambi;
 - Bahwa pada saat Majelis Hakim melaksanakan Pemeriksaan Setempat terhadap Objek Perkara, saksi tidak ada/ tidak hadir;
 - Bahwa saksi tahu letak tanah tersebut pada waktu pembuatan Sertifikat Hak Milik (SHM) karena asal mulanya tanah tersebut adalah milik saksi

Halaman 29 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



dan M.Yusuf dalam SHM tersebut adalah nama saksi dan tanah tersebut telah saksi jual dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

- Bahwa saksi menjual tanah tersebut kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tahun 2004, langsung tanpa perantara kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan dibayar 2 (dua) kali pembayaran pertama sebesar Rp55.000.000.00,00 (lima puluh lima juta rupiah) dan pembayaran kedua sebesar Rp71.000.000.00,00 (tujuh puluh satu juta rupiah) sehingga total seluruhnya seharga Rp126.000.000.00,00 (seratus dua puluh enam juta rupiah);
- Bahwa luas tanah yang saksi jual dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut seluas 6.874 M2 sesuai dengan Bukti P-1;
- Bahwa Akta Jual beli tanah tersebut tidak ada dan yang ada hanya kwitansi. Jual beli tersebut dilakukan di Ruko milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di daerah Sijenjang Kota Jambi;
- Bahwa setelah saksi menjual tanah tersebut kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tidak ada pihak lain yang keberatan;
- Bahwa setelah dibeli oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, ada dibuat canal/ parit dan dibuat patok dan pada saat itu ada yang mengurus tanah tersebut yaitu Sudiro dan di tanah tersebut juga ditanami sawit. Namun, sekarang tanaman tersebut sudah tidak ada lagi (dirusak) dan sekarang juga sudah berdiri gedung tempat alat- alat berat;
- Bahwa batas- batas tanah yang saksi jual tersebut adalah sebelah Utara berbatasan dengan tanah Tarmizi, sebelah Selatan berbatasan dengan Amran Amir, sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya dan sebelah timur berbatasan dengan tanah Lahan Muaro Kumpeh/ Muaro Jambi;
- Bahwa tanah yang saksi jual dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut termasuk Kota Jambi dan yang mengeluarkan sertifikat tersebut yaitu BPN Kota Jambi, namun tanah tersebut ada sebagian termasuk Muaro Jambi (dibagian sebelah Timur tanah tersebut);
- Bahwa saksi mendapatkan tanah tersebut dengan cara menebas membuka lahan. Pada saat itu yang pertama membuka lahan Ahmad Mustopa sebagai ketua kelompok tani;

Halaman 30 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



- Bahwa saksi menguasai tanah tersebut sejak tahun 1982 dengan membuka lahan dari kelompok tani Saparhantu sampai dengan saksi jual dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tahun 2004;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Ong Okasari Putra;
 - Bahwa saksi tidak pernah menjual tanah tersebut selain dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - Bahwa pada saat jual beli tanah tersebut di tahun 2004, Sertipikat Hak Milik tanah tersebut saksi serahkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - Bahwa pada tahun 2008, saksi pernah tanda tangan Akta Jual beli tanah dengan diajak oleh tetangga saksi yang bernama Danu;
 - Bahwa sebelum saksi diminta tanda tangan Akta Jual Beli tersebut, saksi ada diberi uang sejumlah Rp600.000.00,00 (enam ratus ribu rupiah) sebagai uang Kompensasi oleh Saudara Danu, tetangga saksi yang mengajak tersebut;
 - Bahwa yang mengajak saksi ke Notaris Robert Faisal tersebut adalah Saudara Danu;
 - Bahwa pada saat jual beli tanah tersebut, saksi tidak secara langsung memberikan SHM tersebut dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tapi melalui anak buahnya;
 - Bahwa masalah kompensasi antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Ong Okasari Putra saksi tidak tahu;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Ong Okasari Putra;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat peta tanah milik Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III yaitu Bukti TI-4, TII-4, dan TIII-3;
 - Bahwa saksi tidak tahu masalah kompensasi antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Ong Okasari Putra;
2. Saksi **Amran Amir Bin Amir Husin**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan tidak kenal Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III. Untuk Tergugat IV, Saksi tahu, tapi tidak

Halaman 31 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada hubungan keluarga baik karena keturunan maupun karena perkawinan dan tidak bekerja kepadanya atau sebaliknya;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sewaktu menjual sebidang tanah di jalan Baru;
- Bahwa tanah yang saksi jual dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluas panjang kurang lebih 250 M dan lebar kurang lebih 22,50 M;
- Bahwa lokasi tanah yang saksi jual tersebut di RT 27 Kelurahan Payo Selincih dahulu Kecamatan Jambi Timur sekarang Kecamatan Paal Merah Kota Jambi;
- Bahwa tanah yang saksi jual tersebut dibagi 2 (dua), sebagian Kota Jambi dan sebagian lagi termasuk Muaro Jambi;
- Bahwa saksi mendapatkan tanah tersebut di tahun 1982 dengan cara tebas tebang dan setelah dibuka tahun 1982 tersebut dibuat Kelompok tani yang bernama kelompok tani Sampar Hantu untuk bercocok tanam;
- Bahwa batas-batas tanah yang saksi jual dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut adalah sebelah Utara berbatasan dengan tanah M. Yusuf, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Ali Akbar, sebelah Timur berbatasan dengan lahan Muara Kumpeh (bentuk tanah rawa-rawa) dan sebelah Barat berbatasan dengan Jalan;
- Bahwa pada saat jual beli tanah tersebut hanya berupa kwitansi dan dibuat surat jual belinya;
- Bahwa pada saat itu, saksi mempunyai Sporadik yang diketahui oleh Kelurahan Payo Selincih Kecamatan Jambi Timur;
- Bahwa tanah saksi tersebut dibayar lunas sekaligus seharga kurang lebih Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi, tanah yang saksi jual tersebut sekarang sudah ada tempat alat-alat berat;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang punya tempat alat-alat berat tersebut dan bangunan yang ada di tanah tersebut, namun yang pasti bukanlah punya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa saksi tidak pernah menjual tanah tersebut dengan orang lain selain dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Halaman 32 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar bukti P-2 tersebut saksi yang tanda tangan selaku penjual dan diketahui oleh Kelurahan Payo Selincah Kecamatan Jambi Timur dan yang membuat Surat tersebut Ketua Kelompok Tani;
 - Bahwa Sporadik yang saksi tanda tangani tersebut berada di Kelurahan Payo Selincah dan masuk wilayah Kota Jambi;
 - Bahwa Sporadik saksi tersebut terbit atau dibuat di tahun 2001;
3. Saksi **Muslimin Ismail Bin Ismail**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan tidak kenal Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III. Untuk Tergugat IV, Saksi tahu, tapi tidak ada hubungan keluarga baik karena keturunan maupun karena perkawinan dan tidak bekerja kepadanya atau sebaliknya;
 - Bahwa benar Bukti Surat P-6 tersebut dan ada tanda tangan saksi di bukti P-6 tersebut;
 - Bahwa saksi jual beli tanah tersebut dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di tahun 2004 dengan panjang 250 Meter dan lebar 15/20 M sehingga kurang lebih seluas 4.375 M2 sesuai dengan Bukti P-6;
 - Bahwa pada saat itu, saksi mempunyai Surat Keterangan Tanah yang diketahui oleh Kelurahan Payo Selincah Kecamatan Jambi Timur;
 - Bahwa saksi jual tanah tersebut kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seharga Rp45.000.000.00,00 (empat puluh lima juta rupiah) dan dibayar melalui Saudara Diro;
 - Bahwa saksi juga masuk dalam kelompok tani Samparan Hantu;
 - Bahwa batas-batas tanah yang saksi jual tersebut: Utara berbatasan dengan tanah Sulaiman, sebelah barat berbatasan dengan Jalan, sebelah selatan berbatasan tanah Nungcik, sebelah timur berbatasan dengan tanah Lahan Muaro Kumpeh;
 - Bahwa tanah yang saksi jual tersebut sekarang terletak di RT 27 Kelurahan Payo Selincah Kecamatan Paal Merah dulu Kecamatan Jambi Timur;
 - Bahwa terhadap tanah yang jual tersebut, seingat saksi dibuat Kanal/parit oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi setelah 1 (satu)

Halaman 33 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



tahun dibelinya. Selain itu, dulunya ditanam batang sawit namun sekarang sudah tidak ada lagi batang sawit tersebut;

- Bahwa saksi tidak pernah dengar bahwa di dekat tanah yang saksi jual tersebut ada tanah Ratnawati, Nainggolan, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III;
- Bahwa tanah yang saksi jual tersebut termasuk wilayah Payo Selincah Kecamatan Jambi Timur;
- Bahwa saksi mendapat tanah tersebut melalui Kelompok Tani di tahun 1985 dan dibuat SKT yang dibuat oleh Lurah Payo Selincah Kotamadya Jambi;

4. Saksi **Sudarmono Bin Resodiarjo**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan tidak kenal Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III. Untuk Tergugat IV, Saksi tahu, tapi tidak ada hubungan keluarga baik karena keturunan maupun karena perkawinan dan tidak bekerja kepadanya atau sebaliknya;
- Bahwa saksi menjabat Sekretaris Kelurahan Payo Selincah dari Tahun 2009 sampai dengan Tahun 2019 dan yang mengangkat adalah Walikota Jambi;
- Bahwa saksi pernah membuat surat pernyataan yang berkaitan dengan Sporadik;
- Bahwa ada dilakukan pengecekan ke lokasi tanah tersebut yang dilakukan oleh Lurah dan saksi juga ikut mengecek tanah tersebut;
- Bahwa yang saksi buat dan ketik dari Surat Pernyataan (Sporadik) tersebut ada 5 (lima) dan saksi hanya mengetiknya saja dan sudah ada formatnya untuk saksi buat;
- Bahwa saksi tahu bahwa lokasi tanah yang saksi buat Sporadik tersebut ada di jalan Lintas Timur Kelurahan Payo Selincah;
- Bahwa pembuatan Sporadik tersebut digunakan untuk pembuatan Setifikat atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Sporadik yang saksi buat tersebut tidak bisa diterbitkan Sertifikat karena tanah tersebut ada masalah dengan pihak lain ditanah tersebut;

Halaman 34 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap tanah tersebut, saksi maupun Lurah hanya ditunjukkan batas- batas dari tanah tersebut;
 - Bahwa setahu saksi, ada sebagian kecil tanah yang dibuat Sporadik tersebut termasuk Wilayah Muaro Jambi;
5. Saksi **Ong Okasari Putra Bin Ong Yong Min**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan tidak kenal Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III. Untuk Tergugat IV, Saksi tahu, tapi tidak ada hubungan keluarga baik karena keturunan maupun karena perkawinan dan tidak bekerja kepadanya atau sebaliknya;
 - Bahwa saksi ada membeli tanah di Jalan baru/ Jalan Lingkar Timur;
 - Bahwa saat membeli tanah tersebut, tanah tersebut sudah bersertifikat sebelumnya atas nama M. Yusuf dan saksi membelinya melalui penghubung bernama Saudara Danius;
 - Bahwa sebelumnya saksi tidak tahu bahwa tanah tersebut sebelumnya sudah dijual dan baru ditahun 2019 saksi tahu bahwa tanah tersebut sudah dijual;
 - Bahwa ada kesepakatan Kompensasi antara saksi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seharga Rp300.000.000.00,00 (tiga ratus juta rupiah);
 - Bahwa nama saksi dan isteri saksi yang tercantum di SHM tersebut selaku pembeli dari M. Yusuf;
 - Bahwa saksi tidak bertemu dengan M.Yusuf sebagai penjual karena saksi tanda tangan di depan Notaris Robert Faisal (almarhum) melalui perantara Danius dan terkait masalah harga, saksi hanya tahu melalui Danius tersebut sementara Saudara M. Yusuf sudah tanda tangan terlebih dahulu;
 - Bahwa Bukti P-21 merupakan surat Perdamaian antara saksi dengan H. Busra tersebut dan saksi tidak ada keberatan dengan isi surat Perdamaian tersebut;
 - Bahwa Surat perdamaian tersebut, yang membuat dan konsepnya adalah saksi sendiri dan yang menetik anak buah saksi;

Halaman 35 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jumlah uang yang dibayar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada saksi sebesar Rp300.000.000.00,00 (tiga ratus juta rupiah) dan dibayar dengan 2 (dua) kali pembayaran;
 - Bahwa saksi tidak ingat batas-batas tanah yang saksi beli tersebut;
 - Bahwa saat itu ada pihak BPN Muaro Jambi yang akan menyelesaikan masalah tanah tersebut sehingga saksi tidak melaporkan permasalahan tanah tersebut kepada pihak kepolisian;
 - Bahwa terakhir kali saksi bertemu dengan M. Yusuf pada bulan September 2019 di rumah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
6. Saksi **Zulkifli**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi merupakan Lurah Payo Selincah, Kota Jambi dan kenal dengan Pengugat, tetapi tidak kenal Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III. Untuk Tergugat IV, Saksi tahu, tapi tidak ada hubungan keluarga baik karena keturunan maupun karena perkawinan dan tidak bekerja kepadanya atau sebaliknya;
 - Bahwa berdasarkan data yang ada di kelurahan, memang pernah ada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengurus Sporadik di kelurahan tempat saksi menjabat;
 - Bahwa berdasarkan data tersebut, tanah tersebut masuk dalam wilayah Kelurahan Payo Selincah Kecamatan Paal Merah Kota Jambi;
 - Bahwa saksi tahu dengan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III dan benar Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III tersebut punya tanah di wilayah Kelurahan Payo Selincah;
 - Bahwa batas Kelurahan Payo Selincah jika dari Arah Marene ada di sebelah kanan Jalan dengan batas alam berupa Parit;
 - Bahwa Bukti P-2 sampai dengan Bukti P-6 tersebut merupakan Sporadik dan arsipnya ada di Kelurahan Payo Selincah;
 - Bahwa ada batas kelurahan Payo Selincah, Kota Jambi dengan Kasang Pudak, Kabupaten Muaro Jambi berupa Parit dan ada Patoknya Berupa batu;
 - Bahwa saksi tidak tahu berapa luasnya Objek perkara ini;

Halaman 36 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa nama jalan objek perkara ini yaitu Jalan Baru RT 27 Kelurahan Payo Selincah dulu namanya Kecamatan Jambi Timur sekarang Kecamatan Paal Merah Kota Jambi;
- Bahwa saksi tidak tahu batas –batas objek sengketa tanah dalam perkara ini;
- Bahwa saksi tidak ingat batas-batas tanah yang saksi beli tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah seluruh nya termasuk Kota Jambi atau hanya sebagian;
- Bahwa saksi menjabat Lurah Payo Selincah dari tahun 2019 sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi pernah melihat Sertifikat tersebut atau Bukti Surat T.III-1 atas nama Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III yang terletak di Desa Kasang Puduk;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Bukti T.IV-4 berupa Peta Gambar tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III telah mengajukan bukti-bukti surat, berupa:

1. Foto Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 844, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **Bukti T-I-1**;
2. Foto Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 845, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **Bukti T-II-1**;
3. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Bangunan (SPPT PBB) Nomor: 0018082, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **Bukti T-I-2**;
4. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Bangunan (SPPT PBB) Nomor 0018084, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **Bukti T-II-2**;
5. Foto Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB – Bank Jambi tertanggal 27 Februari 2020 atas nama Sandi sebesar Rp68.002,- (enam puluh delapan

Halaman 37 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



ribu dua rupiah), yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **Bukti T-I-2, T-I-3;**

6. Foto Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB – Bank Jambi tertanggal 27 Februari 2020 atas nama Sandi sebesar Rp79.766,- (tujuh puluh sembilan ribu tujuh ratus enam puluh enam rupiah), yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **Bukti T-II-3;**
7. Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 835, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **Bukti T-III-1;**
8. Foto Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB – Bank Jambi tertanggal 06 April 2021 atas nama Hasanudin sebesar Rp139.368,- (seratus tiga puluh Sembilan ribu tiga ratus enam puluh delapan rupiah), yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **Bukti T-II-2;**
9. Foto Copy Gambar Tanah milik Tergugat I, II dan III, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotocopy dari fotocopy, lalu selanjutnya diberi tanda **Bukti T-I-4, T-II-4, T-III-3;**
10. Foto Copy Gambar Peta Tanah milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotocopy dari fotocopy, lalu selanjutnya diberi tanda **Bukti T-III-4;**
11. Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 703, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotocopy dari fotocopy, lalu selanjutnya diberi tanda **Bukti T-III-5;**
12. Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 776, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotocopy dari fotocopy, lalu selanjutnya diberi tanda **Bukti T-III-6;**
13. Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 1068, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotocopy dari fotocopy, lalu selanjutnya diberi tanda **Bukti T-III-7;**

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi, sebagai berikut:

Halaman 38 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi **Usman Jalil**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III. Untuk Tergugat IV, Saksi tahu, tapi tidak ada hubungan keluarga baik karena keturunan maupun karena perkawinan dan tidak bekerja kepadanya atau sebaliknya. Sementara itu, saksi tidak kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - Bahwa letak tanah tersebut dulu termasuk Muaro Jambi dan dulunya dikenal dengan Jalan Baru;
 - Bahwa dulunya ditanah tersebut ada SHM yang atas nama Daniati Elikamjaya dan Toni Nainggolan, kalau sekarang saksi tidak tahu;
 - Bahwa pada saat mengurus Sertifikat, tanah saksi tersebut berbatasan dengan tanah Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III dan saksi mengurus Sertifikat sebanyak 23 (dua puluh tiga) sertifikat dan dulunya tanah tersebut objeknya termasuk wilayah Muaro Jambi;
 - Bahwa saksi tidak tahu darimana Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III mendapatkan tanah tersebut;
 - Bahwa saksi tahu ada jalan di tanah tersebut, yaitu di atas tahun 1993. Sementara sertifikat dibuat tahun 1989 (sebelum ada jalan sertifikat sudah ada);
 - Bahwa terakhir saksi ke sana di tahun 2010 dan di atas tanah tersebut ada bangunan/ pondok milik Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III;
 - Bahwa setahu saksi kelompok tani hanya namanya saja namun kelompok tani tersebut tidak ada;
 - Bahwa Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III pernah minta tolong kepada saksi karena tanah tersebut dibuat Sporadik oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Kemudian saksi bersama Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III pergi ke rumah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan membawa Sertifikat tersebut namun ditolak karena katanya telah memiliki Sporadik di atas tanah tersebut yang dibelinya dari Kelompok tani;
 - Bahwa tanah saya tersebut tidak berbatasan langsung dengan tanah sengketa karena lewat beberapa halangan;

Halaman 39 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak ingat Sertifikat yang berbatasan langsung dengan tanah Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Toni Nainggolan dan juga Elikamjaya;
- Bahwa tanah yang saksi urus tersebut kurang lebih 300 M (tiga ratus) Meter arah ke belakang dari tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu batas tanah Muaro Jambi dengan Kota Jambi;
- Bahwa tanah elikamjaya berbatasan tanah dengan Nainggolan dan tanah Daniati;
- Bahwa saksi tidak tahu Toni Nainggolan mendapatkan tanah tersebut dari siapa;
- Bahwa Kelompok tani Muslimin saksi kenal tinggal di RT 04 sementara saksi tinggal di RT 03 Muaro Kumpeh. Namun nama kelompok taninya saksi tidak tahu dan hanya mendapat cerita pada tahun 2000 ada kelompok tani tersebut;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan M.Yusuf;
- Bahwa saksi kenal Ali Akbar yang merupakan pengurus kelompok tani;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah yang disengketakan sekarang ini;
- Bahwa kalau sekarang, saksi tidak tahu persis nama alamat tanah sengketa tersebut namun setahu saksi letaknya dahulu di jalan Baru RT 03 Kelurahan Kumpeh Kecamatan Kumpeh Kabupaten Muaro Jambi;
- Bahwa saksi tahunya di tahun 2000 letaknya tanah sengketa di RT 03 Kelurahan Kumpeh Kecamatan Kumpeh Kabupaten Muaro Jambi tersebut dan pada saat itu sudah berdiri Kabupaten Muaro Jambi;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah yang disengketakan ini;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada hubungan kekeluargaan antara Toni Nainggolan Elykamjaya dengan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan berpindah Kepemilikan tanah-tanah atas nama Laniasi/isteri dari Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, kemudian Toni Nainggolan dan Elikamjaya kepada Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III;

Halaman 40 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dibawa oleh Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III untuk menemui Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sekira tahun 2000;
 - Bahwa saksi tidak melihat sertifikat atas nama Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III. Yang saksi lihat Sertifikat atas nama Lamiati, Elikamjaya dan Toni Nainggolan;
 - Bahwa saksi hanya mengurus sertifikat kepemilikan sebanyak 23 (dua puluh tiga) SHM untuk orang-orang di Muaro Kumpoh tersebut dan saksi sebagai perantara untuk dijual semuanya kepada Saudara Alex dan saksi hanya mendapat komisi sebesar Rp2.000.000.00,00 (dua juta rupiah) per Hektarnya;
 - Bahwa saksi tidak tahu di atas tanah sengketa tersebut ada Payo / kanal;
 - Bahwa sejak tahun 2000 sudah ada kanal di atas tanah sengketa tersebut. Saksi tidak tahu siapa yang membuatnya namun menurut Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, Kanal tersebut dibuat oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - Bahwa saksi tidak kenal Sudiro dan Ruslan;
 - Bahwa pada tahun 2000, saksi membuat Sertifikat dan belum ada bangunan di tanah tersebut;
 - Bahwa Sertifikat yang saksi buat sebanyak 23 (dua puluh tiga) tersebut ada di bagian belakang tanah sengketa tersebut;
2. Saksi **Sutrisno**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III. Untuk Tergugat IV, Saksi tahu, tapi tidak ada hubungan keluarga baik karena keturunan maupun karena perkawinan dan tidak bekerja kepadanya atau sebaliknya. Sementara itu, saksi tidak kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - Bahwa saksi bercocok tanaman jagung, semangka sampai sekarang di tanah obyek sengketa;
 - Bahwa saksi tidak dibayar atau diupah, hanya minta izin untuk bercocok tanaman dengan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III;
 - Bahwa pernah ada pengukuran tanah di daerah tersebut dari BPN Muaro Jambi sekira 15 (lima belas) tahun yang lalu;

Halaman 41 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tinggal di sana dan bercocok tanaman sudah lebih 15 (lima belas) tahun yang lalu;
- Bahwa di tanah tersebut memang ada kanal/ parit dan saksi bercocok tanam di samping kanal;
- Bahwa setahu saksi pemilik tanah tempat saksi bercocok tanam tersebut adalah Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III;
- Bahwa di daerah tersebut dulunya memang ada kandang ayam jaraknya kurang lebih 1 KM (satu) Kilometer dari tempat saksi bercocok tanaman;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi punya tanah di daerah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu ada tanahnya Toni Nainggolan dan tanahnya Elykamjaya di tahun 2003 tersebut;
- Bahwa luas tanah Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III kurang lebih 5 (lima) Hektar, sementara yang ditanami kurang lebih 1 (satu) hektar;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu ada merk tanah Ong Okasaputra atau Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di tanah tersebut;
- Bahwa saksi tinggal di RT 25 Desa Kasang Pudak dan agak jauh dari lokasi objek sengketa sampai sekarang;
- Bahwa tanah 5 (lima) Hektar tersebut sudah termasuk tanahnya Sandi dan Ratnawati;
- Bahwa saksi tidak tahu batas –batas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membangun kanal/ parit tersebut namun pada tahun 2003 Kanal/ parit tersebut sudah ada;
- Bahwa saksi tahunya dari Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III yang bertemu dan berbicara kepada saksi di tahun 2003 bahwa tanah tersebut miliknya dan baru ditahun 2016 saksi diperlihatkan SHM dari tanah tersebut oleh Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak kenal dengan Sudiro, Ruslan, Amran Amir, Sulaiman dan Ali Akbar;
- Bahwa saksi tidak tahu darimana Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III mendapatkan tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu dan kenal dengan Leniwati, Toni Nainggolan dan Ely Sanjaya;

Halaman 42 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi ada kelompok tani sebelum saksi membuka lahan dan bercocok tanam di tahun 2003;
- Bahwa saksi tidak tahu batas kota Jambi dengan Muaro Jambi;
- Bahwa semenjak saksi bercocok tanam di tahun 2003 pada tanah Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III tersebut, tidak ada orang lain yang mengakui memiliki tanah tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat IV telah mengajukan bukti-bukti surat, berupa:

1. Foto Copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 835/ Kasang Pudak terbit tanggal 19 Februari 1990 An. Hasanudin, Luas: 81.891 M2, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, lalu selanjutnya diberi tanda **Bukti TIV-1**;
2. Foto Copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 844/ Kasang Pudak terbit tanggal 20 April 1990 An. Sandi, Luas: 40.001 M2, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, lalu selanjutnya diberi tanda **Bukti TIV-2**;
3. Foto Copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 845/ Kasang Pudak terbit tanggal 20 April 1990 An. Ratnawati, Luas: 46.491 M2, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **Bukti TIV-3**;
4. Foto Copy Peta Sidang Pemeriksaan Setempat perkara Nomor: 56/Pdt.G/2020/PN.Snt di Desa Kasang Pudak, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotocopy dari Print Out dan selanjutnya diberi tanda **Bukti TIV-4**;
5. Foto Copy Peta Sidang Pemeriksaan Setempat perkara Nomor: 56/Pdt.G/2020/PN.Snt di Desa Kasang Pudak, dengan tampilan Citra Satelit, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotocopy dari Print Out dan selanjutnya diberi tanda **Bukti TIV-5**;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Tergugat IV tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 7 Mei 2021, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa, yang selengkapannya sebagaimana dalam berita acara pemeriksaan setempat perkara *a-quo*;

Halaman 43 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari gambar dan batas-batas objek perkara sebagaimana dalam berita acara pemeriksaan setempat tersebut, telah didapat hasil dari Pemeriksaan setempat yang dapat menjadi pedoman bagi Majelis Hakim dalam pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Kesimpulannya pada persidangan tanggal 23 Juni 2021. Sementara itu, atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat IV tidak mengajukan Kesimpulan;

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 para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi Kewenangan Absolut yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri Sengeti tidak berwenang mengadili perkara *a-quo*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai Kewenangan Absolut tersebut, telah diputus dengan putusan tersendiri (Putusan Sela) tertanggal 13 April 2021 dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi kewenangan absolut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sengeti berwenang untuk mengadili perkara Nomor: 56/Pdt.G/2020/PN.Snt;
3. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Halaman 44 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu, Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan kembali perihal Eksepsi Kewenangan Absolut tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III maupun Tergugat IV yang lainnya, sebagai berikut :

Eksepsi yang diajukan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III

- 1. Penggugat tidak memiliki kapasitas mengajukan gugatan (*Diskualifikasi In Person*)**, dengan alasan pada pokoknya bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas mengajukan gugatan karena objek sengketa masih atas nama saudara M. YUSUF yang tidak ada hubungan hukumnya dengan Para Tergugat I, Tergugat II dan III;
- 2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)**, dengan alasan pada pokoknya bahwa (i) antara posita satu dengan posita lainnya saling berlawanan dengan Posita Penggugat lainnya; dan (ii) antara Petitum saling berlawanan;

Eksepsi yang diajukan Tergugat IV

- 3. Gugatan Kurang Pihak**, dengan alasan pada pokoknya bahwa Penggugat tidak memasukkan Kantor Pertanahan Kota Jambi, Pemerintah Kota Jambi dan Pemerintah Kabupaten Muaro Jambi sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga mengakibatkan gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang Eksepsi Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III mengenai Ad.1 "Penggugat tidak memiliki kapasitas mengajukan gugatan (*Diskualifikasi In Person*)";

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan eksepsi tersebut, menurut Majelis Hakim akan sekaligus dipertimbangkan bersama sama dengan pokok perkara oleh karena untuk mengetahui: (i) apakah benar Sertipikat Hak Milik atas objek sengketa masih atas nama saudara M. YUSUF, (ii) apakah benar M. YUSUF tidak ada hubungan hukumnya dengan Tergugat Konvensi I/Penggugat

Halaman 45 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, serta, (iii) apakah benar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak memiliki kapasitas mengajukan gugatan, haruslah dengan mempertimbangkan bukti-bukti surat maupun alat-alat bukti lainnya yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III maupun Tergugat IV, di depan persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Ad.1.Penggugat tidak memiliki kapasitas mengajukan gugatan (Diskualifikasi In Person), haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III pada angka 2 yang menyebutkan "*Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel), dengan alasan pada pokoknya bahwa (i) antara posita satu dengan posita lainnya saling berlawanan dengan Posita Penggugat lainnya; dan (ii) antara Petitum saling berlawanan*", Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada dasarnya Pasal 142 RBg dan Pasal 144 RBg tidak menetapkan syarat formulasi atau isi gugatan. Persyaratan mengenai isi gugatan kita jumpai dalam Pasal 8 angka 3 RV, yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat:

- 1) Identitas dari para pihak;
- 2) Dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan (*middelen van den eis*) atau lebih dikenal dengan *fundamentum petendi* atau *posita*; dan
- 3) Tuntutan atau petitum;

(*vide*, Sudikno Mertokusumo, "*Hukum Acara Perdata Indonesia*", Edisi ke-6, Yogyakarta: Liberty, 2002, halaman 49-51);

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan seksama, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menyebutkan identitas masing-masing para pihak yang terdiri dari Penggugat Konvensi/Tergugat

Halaman 46 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi dan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, dan Tergugat IV. Selanjutnya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga telah menyebutkan alamat atau kedudukannya masing-masing;

Menimbang, bahwa nama-nama yang disebutkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, telah jelas dan mudah dimengerti atau dipahami. Begitu juga dengan alamat yang disebutkan telah jelas dan mudah dimengerti atau dipahami, yang mana hal tersebut dibuktikan dengan sampainya risalah panggilan sidang yang telah diterima oleh para pihak dan hadir pula di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari aspek isi gugatan, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menyebutkan bahwa gugatannya adalah gugatan perbuatan melawan hukum, yang berhubungan dengan status kepemilikan atas tanah obyek sengketa, yang menurut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tanah tersebut milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, namun dikuasai oleh Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, sehingga menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati *fundamentum petendi* atau posita gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ternyata di dalamnya telah menguraikan dasar hukum dalil gugatan, yaitu kepemilikan tanah yang sebagian didasarkan pada Sertifikat Hak Milik No. 2521 tertanggal 16 Februari 2004 dan sebagian lagi didasarkan pada SPORADIK yang ditandatangani oleh Lurah Payo Selincih, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi (saat ini karena pemekaran Kelurahan Payo Selincih masuk dalam wilayah Kecamatan Paal Merah, Kota Jambi), selengkapnya sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada posita angka 3 dan 4;

Menimbang, bahwa dari aspek obyek sengketa, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menjelaskan pula objek sengketanya, yaitu tanah seluas kurang lebih 44.374 m² (empat puluh empat ribu tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi), yang sebahagian terletak di wilayah RT.27, Kelurahan Payo Selincih, Kecamatan Paal Merah (yang merupakan pemekaran dari Kecamatan Jambi Timur), Kota Jambi, dan sebahagian lagi terletak di RT.25, Desa Kasang Puduk, Kecamatan Kumpuh Ulu, Kabupaten Muaro Jambi, yang

Halaman 47 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selengkapnya sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada angka 1 dan 2;

Menimbang, bahwa selanjutnya Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga telah mencantumkan petitum gugatan secara rinci, yaitu petitum angka 1 sampai dengan 11, termasuk adanya petitum subsider dan petitum-petitum tersebut ternyata tidak bertentangan dengan *fundamentum petendi* atau posita gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendirian bahwa di dalam gugatan Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah terdapat kejelasan tanah obyek sengketa. Adapun mengenai benar tidaknya ukuran tanah maupun batas-batas tanah, yang menurut Tergugat Konvensi I/Peggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Peggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Peggugat Rekonvensi III tidak bersesuaian satu sama lain, menurut Majelis Hakim, hal tersebut telah memasuki pokok perkara yang harus dipertimbangkan lebih lanjut dalam pemeriksaan pokok perkara setelah memperhatikan bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak, termasuk dengan mempertimbangkan hasil pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat Konvensi I/Peggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Peggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Peggugat Rekonvensi III, yang menyangkut tentang gugatan Peggugat kabur (*obscuur libel*), sebagaimana disebutkan di atas, tidak berdasar dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya, mengenai eksepsi Tergugat IV yang menyebutkan "**Gugatan Kurang Pihak**, dengan alasan pada pokoknya bahwa Peggugat tidak memasukkan Kantor Pertanahan Kota Jambi, Pemerintah Kota Jambi dan Pemerintah Kabupaten Muaro Jambi sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga mengakibatkan gugatan kurang pihak", Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada dasarnya merupakan hak setiap orang yang merasa haknya dilanggar oleh orang lain, untuk menarik orang lain yang dirasa melanggar haknya tersebut sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim (*vide*, Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, dalam buku "*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*", Bandung: Mandar Maju, 1995,

Halaman 48 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

halaman 3). Selain itu, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 11 April 1997 Nomor 3909 K/Pdt/1997 dinyatakan bahwa "*Hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara*";

Menimbang, bahwa dikaji dari aspek teoritik, maka kiranya pendapat sarjana (doktrin) maupun Mahkamah Agung RI tersebut telah sesuai dengan teori dalam Hukum Acara Perdata tentang asas "*legitima persona standi in iudicio*", yang maknanya siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik selaku penggugat maupun tergugat;

Menimbang, bahwa apabila Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak memandang penting diikutsertakannya Kantor Pertanahan Kota Jambi, Pemerintah Kota Jambi dan Pemerintah Kabupaten Muaro Jambi dalam gugatannya, maka hal tersebut sepenuhnya merupakan hak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, serta kenyataan itu tidak menjadikan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kurang pihak karena Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III sebagai pihak yang terkait dalam perkara *a-quo* sudah ditarik menjadi pihak. Selain itu, Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi telah pula dijadikan sebagai Tergugat IV dalam perkara ini guna ditemukannya penjelasan yang konkrit mengenai proses terbitnya Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III. Oleh karena itu, gugatan perkara *a-quo* jelas tidak kurang pihak dan eksepsi Tergugat IV tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah gugatan perbuatan melawan hukum, yang berhubungan dengan status kepemilikan atas tanah obyek sengketa seluas kurang lebih 44.374 M2 (empat puluh empat ribu tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi), yang dahulunya terletak di Jalan Lingkar Timur RT.27, Kelurahan Payo Selincah, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi, sekarang sebahagian terletak di RT.27, Kelurahan Payo Selincah, Kecamatan Paal Merah, Kota Jambi, dan sebahagian lagi di RT.25 Desa Kasang Puduk,

Halaman 49 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kumpeh Ulu, Kabupaten Muaro Jambi, yang dimiliki oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan cara membeli dari AMRAN AMIR H, SULAIMAN, KASMIN, ALI AKBAR, MUSLIMIN ISMAIL, dan M.YUSUF. Namun demikian, Tergugat IV menerbitkan dan mengeluarkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III di atas tanah milik Penggugat tersebut. Selanjutnya, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III mendirikan pondok-pondok dan bangunan menyerupai gudang yang mengakibatkan rusaknya kanal dan blok batas serta tanaman sawit milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atau secara melawan hukum, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III di dalam jawabannya menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pengukuran yang dibuat terhadap objek tanah dengan ukuran 44.374 M2 (empat puluh empat ribu tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi) ukuran mana yang dicantumkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi didalam Gugatannya adalah sangat-sangat tidak jelas dan terukur karena yang mengukurnya adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sendiri bukan pihak yang berwenang;
- Bahwa Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III memperoleh SHM Nomor 844 atas nama SANDI (Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I), SHM Nomor 845 atas nama RATNAWATI (Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II), SHM Nomor 835 atas nama HASANUDDIN (Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III) dengan prosedur hukum yang benar, dengan itikad baik (halal) sehingga perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat IV adalah tidak bertentangan dengan hukum dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 50 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III mendirikan bangunan kios-kios di atas tanah yang telah bersertifikat yang telah diterbitkan oleh Tergugat IV;
- Bahwa Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III membangun bangunan gudang untuk dan kepentingan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III di atas tanah yang telah bersertifikat yang telah diterbitkan oleh Tergugat IV;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat IV di dalam jawabannya menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 835/Kasang Pudak tanggal 19 Pebruari 1990 An. Sauddin, Gambar Situasi tanggal 25 Oktober 1989 No. 1161/1989 Luas : 81.981 M2 (Delapan puluh satu ribu Sembilan ratus delapan puluh satu meter bujur sangkar) diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jambi tanggal 14 Pebruari 1990 No. 656/MA.1/BPN-25/1990, dengan penjelasan:
 - a. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 835/Kasang Pudak tanggal 19 Pebruari 1990 An. Sauddin, Gambar Situasi tanggal 25 Oktober 1989 No. 1161/1989 Luas : 81.981 M2 (Delapan puluh satu ribu Sembilan ratus delapan puluh satu meter bujur sangkar) telah dibalik nama menjadi milik Laniati berdasarkan :
 - 1) Akta Jual Beli tanggal 30-7-1990 No. 401/Jlk/1990;
 - 2) Surat izin pemindahan hak tanggal 01-08-1990 No. 409-111;
 - 3) Surat Pernyataan Tanah yang dipunyai pemohon tanggal 30-7-1990 (psl 2 PMPN.SK.59/DDA/1970);
 - 4) Surat Pernyataan kewarganegaraan R.Y. No 4384/VI/PN
 - b. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 835/Kasang Pudak tanggal 19 Pebruari 1990 An. Laniati, Gambar Situasi tanggal 25 Oktober 1989 No. 1161/1989 Luas : 81.981 M2 (Delapan puluh satu ribu Sembilan ratus delapan puluh satu meter bujur sangkar) telah dijual kepada Hasanudin berdasarkan :
 - 1) Permohonan tanggal 07-11-2013;

Halaman 51 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Akta Jual Beli tanggal 21-02-2012 No. 201/KU/III/2012 yang dibuat oleh Akhmad Norman, S.H.,M.Kn selaku PPAT Kabupaten Muaro Jambi.
- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 844/Kasang Pudak tanggal 20 April 1990 An. Hasanuddin, Gambar Situasi tanggal 19 April 1990 No. 204/1990 Luas : 40.001 M2 (Empat puluh ribu satu meter bujur sangkar) berasal dari pemisahan SHM No. 834, dengan penjelasan :
 - a. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 844/Kasang Pudak tanggal 20 April 1990 An. Hasanuddin, Gambar Situasi tanggal 19 April 1990 No. 204/1990 Luas: 40.001 M2 (Empat puluh ribu satu meter bujur sangkar) telah dibalik nama menjadi milik Puspa Negara berdasarkan :
 - 1) Akta Jual Beli tanggal 6-6-1990 No. 299/JLK/90;
 - 2) Surat Pernyataan yang dipunyai pemohon tanggal 6-6-1990 (psl 2 PMPN SK. 59/DDA/70);
 - 3) Izin pemindahan hak tanggal 7-6-1990 No. 409-61;
 - 4) Surat Pernyataan ganti nama No : Wi/ /1960 tanggal 26-1-1960.
 - b. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 844/Kasang Pudak tanggal 20 April 1990 An. Puspa Negara, Gambar Situasi tanggal 19 April 1990 No. 204/1990 Luas : 40.001 M2 (Empat puluh ribu satu meter bujur sangkar) diikat dengan utang sampai sebesar Rp. 32.000.000,- berdasarkan :
 - 1) Mere credietverband tanggal 14 Juni 1990 No. 442/Jlk/1990;
 - 2) Credietverband tanggal 9-10-1990 No. 394/cv/1990Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 844/Kasang Pudak tanggal 20 April 1990 An. Puspa Negara, Gambar Situasi tanggal 19 April 1990 No. 204/1990 Luas : 40.001 M2 (Empat puluh ribu satu meter bujur sangkar) telah dilakukan Roya berdasarkan Surat Pengantar Kepala PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cab. Jambi tanggal 26-5-1998 No. B-1227.IV/KC/ADK/05/1998 CV ini hapus.
 - c. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 844/Kasang Pudak tanggal 20 April 1990 An. Puspa Negara, Gambar Situasi tanggal 19 April 1990 No. 204/1990 Luas : 40.001 M2 (Empat puluh ribu satu meter bujur sangkar) telah dijual kepada Tony Nainggolan berdasarkan :
 - 1) Akta Jual Beli tanggal 15 Juni 1998 No. 161/VI/KU/1998 yang dibuat oleh Achmad Yusni A.B selaku PPAT Kabupaten Muaro Jambi.

Halaman 52 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



2) Surat Pernyataan Tanah yang dipunyai pemohon tanggal 15 Juni 1998.

d. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 844/Kasang Pudak tanggal 20 April 1990 An. Tony Nainggolan, Gambar Situasi tanggal 19 April 1990 No. 204/1990 Luas : 40.001 M2 (Empat puluh ribu satu meter bujur sangkar) telah dijual kepada Sandi berdasarkan :

- 1) Permohonan tanggal 19-10-2011;
- 2) Akta Jual Beli tanggal 09-06-2011 No. 634/Jik/VI/2011 yang dibuat oleh Akhmad Norman, S.H., M.Kn selaku PPAT Kabupaten Muaro Jambi.

- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 845/Kasang Pudak tanggal 20 April 1990 An. Elly Kamdjaja, Gambar Situasi tanggal 19 April 1990 No. 203/1990 Luas : 46.921 M2 (Empat puluh enam ribu sembilan ratus dua puluh satu meter bujur sangkar) berasal dari pemisahan SHM No. 834, dengan penjelasan :

a. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 845/Kasang Pudak tanggal 20 April 1990 An. Elly Kamdjaja, Gambar Situasi tanggal 19 April 1990 No. 203/1990 Luas: 46.921 M2 (Empat puluh enam ribu sembilan ratus dua puluh satu meter bujur sangkar) telah dijual kepada Ratnawati berdasarkan :

- 1) Permohonan tanggal 19-10-2011;
- 2) Akta Jual Beli tanggal 09-06-2011 No. 633/Jik/VI/2011 yang dibuat oleh Akhmad Norman, S.H.,M.Kn selaku PPAT Kabupaten Muaro Jambi.

Menimbang, bahwa dari gugatan dan replik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun jawaban dan duplik dari Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat IV, maka menurut hemat Majelis Hakim, yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah: *"apakah benar tanah seluas kurang lebih 44.374 M2 (empat puluh empat ribu tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi), yang menurut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dahulunya terletak di Jalan Lingkar Timur RT.27, Kelurahan Payo Selincah, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi, sekarang sebahagian terletak di RT.27, Kelurahan Payo Selincah, Kecamatan Paal Merah, Kota Jambi, dan sebahagian lagi di RT.25 Desa Kasang Pudak, Kecamatan Kumpeh Ulu, Kabupaten Muaro Jambi adalah milik Penggugat*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Tergugat Rekonvensi atau milik Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III?";

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim akan menerapkan beban pembuktian berimbang sesuai dengan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yakni: *"Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna menegakan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. (vide, R.Subekti, R.Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta Cetakan 25, halaman 419);*

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah disangkal oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, maka menurut Pasal 283 RBg tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dibebani kewajiban untuk membuktikan terlebih dahulu dalil-dalil gugatannya dan selanjutnya Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III serta Tergugat IV harus membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan perkara *a-quo* dan terhadap bukti-bukti dari para pihak yang mempunyai kesamaan materi pembuktian akan dibuktikan secara bersama-sama;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan 22 (dua puluh dua) bukti surat yakni mulai dari Bukti P-1 s/d Bukti P-22 dan 6 (enam) orang saksi yaitu Saksi M.Yusuf Bin Arsyad, Saksi Amran Amir Bin Amir Husin, Saksi Muslimin Ismail Bin Ismail, Saksi Sudarmono Bin Resodiarjo, Saksi Ong Okasari Putra Bin Ong Yong Min dan Saksi Zulkifli, oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat dan saksi tersebut apakah dapat mendukung dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-2 berupa Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Busra, Surat Jual Beli antara H. Busra dengan Amran dan surat Pernyataan Pertanggung Jawaban Amran serta Saksi Amran Amir Bin Amir Husin, Saksi Sudarmono Bin Resodiarjo

Halaman 54 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Saksi Zulkifli, diperoleh keterangan bahwa Penggugat dan Saksi Amran Amir Bin Amir Husin pada tanggal 3 Juli 2004 telah melakukan jual beli tanah seluas 5.625 M2 (lima ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi), yang terletak di RT.27, Kelurahan Payo Selincah, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi, dengan harga Rp40.000.000.00,00 (empat puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-3 berupa Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Busra, Surat Jual Beli antara H. Busra dengan Sulaiman dan surat Pernyataan Pertanggung Jawaban Sulaiman serta Saksi Sudarmono Bin Resodiarjo dan Saksi Zulkifli, diperoleh keterangan bahwa Penggugat dan Sulaiman pada tanggal 19 Agustus 2004 telah melakukan jual beli tanah seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), yang terletak di Pinggir Jalan Lingkar Timur II, Kelurahan Payo Selincah, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-4 berupa Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Busra, Surat Jual Beli antara H. Busra dengan Kasmin dan surat Pernyataan Pertanggung Jawaban Kasmin serta Saksi Sudarmono Bin Resodiarjo dan Saksi Zulkifli, diperoleh keterangan bahwa Penggugat dan Kasmin pada tanggal 19 Agustus 2004 telah melakukan jual beli tanah seluas 6.750 M2 (enam ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Pinggir Jalan Lingkar Timur II, Kelurahan Payo Selincah, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-5 berupa Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Busra, Surat Jual Beli antara H. Busra dengan Ali Akbar Bin Umar Husin dan surat Pernyataan Pertanggung Jawaban Ali Akbar serta Saksi Sudarmono Bin Resodiarjo dan Saksi Zulkifli, diperoleh keterangan bahwa Penggugat dan Ali Akbar Bin Umar Husin pada tanggal 28 Juli 2004 telah melakukan jual beli tanah seluas 13.250 M2 (tiga belas ribu dua ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di RT.27, Kelurahan Payo Selincah, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-6 berupa Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Busra, Surat Jual Beli antara H. Busra dengan Muslimin Ismail dan surat Pernyataan Pertanggung Jawaban Muslimin serta keterangan Saksi Muslimin Ismail Bin Ismail, Saksi Sudarmono Bin Resodiarjo dan Saksi Zulkifli, diperoleh keterangan bahwa Penggugat dan Saksi Muslimin Ismail Bin Ismail pada tanggal 25 Agustus 2004

Halaman 55 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah melakukan jual beli tanah seluas 4.375 M2 (empat ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi), yang terletak di Jalan Lingkar Timur II, Kelurahan Payo Selincah, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi, dengan harga Rp45.000.000.00,00 (empat puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2521 tanggal 16 Februari 2004 dan Saksi Ong Okasari Putra Bin Ong Yong Min, diperoleh keterangan bahwa Saksi M Yusuf dan Saksi Ong Okasari Putra Bin Ong Yong Min melakukan jual beli tanah seluas 6.874 M2 (enam ribu delapan ratus tujuh puluh empat meter persegi), yang terletak di Kelurahan Payo Selincah, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi. Terhadap bukti surat tersebut, Saksi M Yusuf di depan persidangan menerangkan bahwa saksi tidak pernah menjual tanah kepada Saksi Ong Okasari Putra Bin Ong Yong Min. Saksi M Yusuf menegaskan bahwa saksi hanya menjual tanah tersebut kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tahun 2004 dan terhadap jual beli tersebut, saksi M Yusuf menerima pembayaran sejumlah Rp126.000.000.00,00 (seratus dua puluh enam juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-21 berupa Foto copy Surat Kesepakatan Perdamaian antara Haji Busra dengan Ong Okasari Putra tertanggal 12 September 2019 dan Saksi Ong Okasari Putra Bin Ong Yong Min, diperoleh keterangan bahwa sebelumnya Saksi Ong Okasari Putra Bin Ong Yong Min tidak tahu bahwa tanah tersebut sebelumnya sudah dijual oleh Saksi M Yusuf kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan baru di tahun 2019 Saksi Ong Okasari Putra Bin Ong Yong Min tahu bahwa tanah tersebut sudah dijual kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Selanjutnya, Saksi Ong Okasari Putra Bin Ong Yong Min menyerahkan hak atas tanah tersebut kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berdasarkan Surat Kesepakatan Perdamaian tanggal 12 September 2019 dan dengan kompensasi dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Saksi Ong Okasari Putra Bin Ong Yong Min sejumlah Rp300.000.000.00,00 (tiga ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya, Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III telah mengajukan 13 (tiga belas) bukti surat yakni mulai dari Bukti T-I-1 s/d Bukti T-III-7 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi Usman Jalil dan Saksi Sutrisno.

Halaman 56 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sementara itu, Tergugat IV telah pula mengajukan 5 (lima) bukti surat yakni mulai dari Bukti TIV-1 s/d Bukti TIV-5;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T-I-1/ Bukti P-18 berupa Foto Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 844 dan Bukti TIV-2 berupa Foto Copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 844/ Kasang Pudak terbit tanggal 20 April 1990 An. Sandi, diperoleh keterangan bahwa Tergugat I dan Tony Nainggolan pada tanggal 9 Juni 2011 melakukan jual beli tanah seluas 40.001 M2 (empat puluh ribu satu meter persegi), yang terletak di Desa Kasang Pudak, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Batanghari;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T-II-1/Bukti P-19 berupa Foto Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 845 dan Bukti TIV-3 berupa Foto Copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 845/Kasang Pudak terbit tanggal 20 April 1990 An. Ratnawati, diperoleh keterangan bahwa Tergugat II dan Elly Kamdjaja pada tanggal 9 Juni 2011 melakukan jual beli tanah seluas 46.921 M2 (empat puluh enam ribu sembilan ratus dua puluh satu meter persegi), yang terletak di RT.14, Desa Kasang Pudak, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Batanghari;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T-III-1 berupa Foto Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 835 dan Bukti TIV-1 berupa Foto Copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 835/ Kasang Pudak terbit tanggal 19 Februari 1990 An. Hasanudin, diperoleh keterangan bahwa Tergugat III dan Laniati pada tanggal 21 Februari 2012 melakukan jual beli tanah seluas 81.981 M2 (delapan puluh satu ribu sembilan ratus delapan puluh satu meter persegi), yang terletak di RT.10, Desa Kasang Pudak, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Batanghari;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Usman Jalil, diperoleh keterangan bahwa Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III pernah minta tolong kepada saksi karena tanah tersebut dibuat Sporadik oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Kemudian saksi bersama Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III pergi ke rumah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan membawa Sertifikat tersebut namun ditolak karena katanya telah memiliki Sporadik di atas tanah tersebut yang dibelinya dari Kelompok tani. Saksi dibawa oleh Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III untuk menemui Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sekira tahun 2000;

Halaman 57 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Menimbang, bahwa sementara itu, berdasarkan keterangan Saksi Sutrisno, diperoleh keterangan bahwa saksi mengetahui dari Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III yang bertemu dan berbicara kepada saksi pada tahun 2003 bahwa tanah tersebut milik Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III dan baru pada tahun 2016 saksi diperlihatkan SHM dari tanah tersebut oleh Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III. Saksi bahkan menegaskan bahwa saksi telah tinggal di tanah obyek sengketa dan bercocok tanaman sudah lebih 15 (lima belas) tahun yang lalu;

Menimbang, bahwa selanjutnya, berdasarkan keseluruhan fakta-fakta yang terbukti di atas, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap Bukti P-7, Bukti P-8, Bukti P-9, Bukti P-10, Bukti P-11, Bukti P-12, Bukti P-13, Bukti P-14, Bukti P-15, Bukti P-16, Bukti P-17, Bukti P-20, Bukti P-22, Bukti T-I-2, Bukti T-II-2, Bukti T-I-2, T-I-3, Bukti T-II-3, Bukti T-III-2, Bukti T-I-4, T-II-4, T-III-3, Bukti T-III-4 dan Bukti TIV-4, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti-bukti tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti untuk membuktikan kepemilikan atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atau Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, karena surat-surat tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya sebatas bukti pembayaran pajak, surat-surat biasa maupun gambar lokasi tanah yang tidak dapat dijadikan sebagai sarana untuk menyatakan kepemilikan tanah. Sementara itu, Bukti T-III-5, Bukti T-III-6, dan Bukti T-III-7 adalah bukti-bukti surat berupa sertifikat hak milik di atas tanah yang bukan merupakan obyek sengketa. Oleh karena itu, menurut Majelis, bukti-bukti tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya, Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengatur bahwa, *"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"*. Di dalam penjelasan pasal tersebut ditegaskan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar;

Menimbang, bahwa pada dasarnya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima

Halaman 58 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun berperkara di pengadilan (*vide*, Boedi Harsono, “*Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya*”, Jakarta: Djambatan, 1971, halaman 480). Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat mengandung pengertian bahwa data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertipikat mempunyai kekuatan bukti dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain. Dalam hal ini, pengadilanlah yang akan memutuskan alat bukti mana yang benar. Kalau ternyata bahwa data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertipikat tidak benar, maka akan diadakan pembetulan sebagaimana mestinya (*vide*, Urip Santoso, “*Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*”, Cet. Ke-4, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014, halaman 275);

Menimbang, bahwa terhadap Bukti P-1 berupa Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor 2521 tanggal 16 Februari 2004, Bukti T-I-1 berupa Foto Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 844, Bukti T-II-1 berupa Foto Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 845 dan Bukti T-III-1 berupa Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 835, yang merupakan bukti kepemilikan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas obyek sengketa, Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara khusus sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Sidang Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 7 Mei 2021, diperoleh fakta hukum bahwa objek sengketa berada di dahulunya terletak di Jalan Lingkar Timur RT.27, Kelurahan Payo Selincah, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi, sekarang sebahagian terletak di RT.27, Kelurahan Payo Selincah, Kecamatan Paal Merah, Kota Jambi, dan sebahagian lagi di RT.25 Desa Kasang Puduk, Kecamatan Kumpeh Ulu, Kabupaten Muaro Jambi, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara sepanjang 250 M (dua ratus lima puluh) Meter berbatasan dengan tanah Tarmidi/Edi Sapri;
- Sebelah Selatan sepanjang 250 M (dua ratus lima puluh) Meter berbatasan dengan tanah Nungcik;
- Sebelah Timur sepanjang 160 M (seratus enam puluh) Meter berbatasan dengan lahan Muara Kumpeh;
- Sebelah Barat sepanjang 196 M (seratus sembilan puluh enam) Meter berbatasan dengan jalan lingkar timur;

Halaman 59 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mencermati Bukti P-1 berupa Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor 2521 tanggal 16 Februari 2004, Sertipikat Hak Milik yang dimiliki Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi, padahal hanya sebahagian tanah yang terletak di Kota Jambi. Sebahagian lainnya justru terletak di wilayah Kabupaten Muaro Jambi. Demikian pula, berdasarkan Bukti T-I-1 berupa Foto Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 844, Bukti T-II-1 berupa Foto Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 845 dan Bukti T-III-1 berupa Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 835, Sertipikat Hak Milik yang dimiliki oleh Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, padahal hanya sebahagian tanah yang terletak di Kabupaten Muaro Jambi. Sebahagian lainnya justru terletak di wilayah Kota Jambi. Fakta hukum tersebut sejalan pula dengan Bukti TIV-5 berupa Foto Copy Peta Sidang Pemeriksaan Setempat perkara Nomor: 56/Pdt.G/ 2020/PN.Snt di Desa Kasang Pudak, dengan tampilan Citra Satelit, yang diajukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi (Tergugat IV) di depan persidangan;

Menimbang, bahwa terkait tumpang tindih wilayah tersebut, Pasal 30 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan sebagaimana diubah Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan, telah mengatur bahwa "*Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan*". Selanjutnya, dalam Pasal 31 huruf c ketentuan tersebut, telah menentukan pula bahwa "*Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi:...c. pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat;*"

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Majelis Hakim berpendirian bahwa penerbitan sertifikat hak milik oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi hanyalah dapat dilakukan terhadap tanah yang terletak di wilayah Kota Jambi. Demikian pula, penerbitan sertifikat hak milik oleh Kantor Pertanahan

Halaman 60 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Muaro Jambi hanyalah dapat dilakukan terhadap tanah yang terletak di wilayah Kabupaten Muaro Jambi. Oleh karena itu, **penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2521 tanggal 16 Februari 2004, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 844, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 845 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 835, sebagaimana diuraikan di atas, jelas bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan karenanya harus dilakukan pembetulan, yaitu dengan menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 2521 tanggal 16 Februari 2004, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 844, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 845 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 835, tidak mempunyai kekuatan hukum;**

Menimbang, bahwa selanjutnya, terkait dengan kepemilikan tanah obyek sengketa, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah mengatur bahwa "*Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.*". Dengan adanya ketentuan ini, maka Hukum Adat diberlakukan dalam perjanjian jual beli tanah karena jual beli tanah termasuk salah satu perbuatan hukum yang diatur dalam hukum adat. Sehingga, setiap perjanjian jual beli dengan obyek tanah harus tunduk pada hukum adat;

Menimbang, bahwa selanjutnya, Maria S.W. Soemardjono dalam buku "*Kebijakan Pertanahan; Antara Regulasi dan Implementasi*", Jakarta, Kompas, 2001, halaman 119, menyatakan bahwa syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur, yaitu tunai, riil dan terang. Yang dimaksud dengan *tunai* adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, serta selisih harganya akan dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang termasuk di dalam lingkup hutang piutang. Kemudian, sifat *riil* di sini maksudnya adalah kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa, serta sifat

Halaman 61 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terang berarti jual beli dilakukan di hadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-2, P-3, P-4, P-5 dan P-6, Saksi Amran Amir Bin Amir Husin, Saksi Muslimin Ismail Bin Ismail, Saksi Sudarmono Bin Resodiarjo dan Saksi Zulkifli, terbukti bahwa jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Amran Amir H, Sulaiman, Kasmin, Ali Akbar, dan Muslimin Ismail, terhadap tanah obyek sengketa telah memenuhi sifat *terang* oleh karena jual beli tersebut dilakukan di hadapan Lurah Kelurahan Payo Selincih untuk memastikan bahwa perbuatan jual beli itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Selanjutnya, jual beli tersebut telah pula memenuhi syarat *tunai* dan *riil*, oleh karena disertai adanya penyerahan hak oleh Penjual yang dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku Pembeli kepada Amran Amir H, Sulaiman, Kasmin, Ali Akbar, dan Muslimin Ismail selaku Penjual;

Menimbang, bahwa terhadap jual beli atas tanah yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Saksi M Yusuf, Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli tersebut telah pula memenuhi syarat *tunai* dan *riil*, oleh karena disertai adanya penyerahan hak oleh Penjual yang dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku Pembeli kepada Saksi M Yusuf. Namun demikian, oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 2521 tanggal 16 Februari 2004 (vide, Bukti P-1) telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka dengan mempertimbangkan aspek keadilan dan kemanfaatan, dimana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku Pembeli telah melakukan pembayaran sejumlah Rp126.000.000.00,00 (seratus dua puluh enam juta rupiah), maka menurut Majelis Hakim, jual beli atas tanah tersebut telah memenuhi syarat sahnya jual beli tanah dimana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat tetap melakukan pendaftaran pemindahan hak atas tanah tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan sesuai dengan wilayah tanah tersebut, tanpa melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah membuktikan dalilnya bahwa Jual Beli antara Penggugat dengan Amran Amir H, Sulaiman, Kasmin, Ali

Halaman 62 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akbar, dan Muslimin Ismail serta M Yusuf, atas tanah obyek sengketa adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya, terhadap saksi-saksi yang dihadirkan oleh Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi di depan persidangan, yaitu Saksi Usman Jalil dan Saksi Sutrisno, yang pada pokoknya menerangkan bahwa Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menguasai tanah obyek sengketa sejak tahun 2000 atau tahun 2005 atau sekitar 15 (lima belas) tahun yang lalu, Majelis Hakim berpendapat bahwa keterangan saksi-saksi tersebut ternyata bertentangan dengan Bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dan Tergugat IV sendiri, yaitu:

1. Bukti T-I-1 berupa Foto Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 844 dan Bukti TIV-2 berupa Foto Copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 844/ Kasang Pudak terbit tanggal 20 April 1990 An. Sandi, yang menyatakan bahwa Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I melakukan jual beli dengan Tony Nainggolan pada tanggal 9 Juni 2011;
2. Bukti T-II-1 berupa Foto Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 845 dan Bukti TIV-3 berupa Foto Copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 845/Kasang Pudak terbit tanggal 20 April 1990 An. Ratnawati, yang menyatakan bahwa Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II melakukan jual beli dengan Elly Kamdjaja pada tanggal 9 Juni 2011;
3. Bukti T-III-1 berupa Foto Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 835 dan Bukti TIV-1 berupa Foto Copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 835/ Kasang Pudak terbit tanggal 19 Februari 1990 An. Hasanudin, yang menyatakan bahwa Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III melakukan jual beli dengan Laniati pada tanggal 21 Februari 2012;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, menurut Majelis, keterangan Saksi Usman Jalil dan Saksi Sutrisno harusnya dinyatakan tidak berdasar dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak pernah menghadirkan Tony Nainggolan, Elly Kamdjaja dan Laniati, sebagai pihak yang menjual tanah obyek sengketa kepada Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi. Padahal, menurut Majelis, keterangan saksi-saksi tersebut mutlak diperlukan guna membuktikan apakah jual beli tanah yang dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dengan Tony Nainggolan, Elly Kamdjaja

Halaman 63 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Laniati, telah memenuhi unsur tunai, riil dan terang, sebagai syarat sahnya suatu jual beli tanah;

Menimbang, bahwa selain itu, Majelis Hakim mencermati pula itikad buruk Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dalam melakukan jual beli atas tanah obyek sengketa, dimana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah terbukti menguasai tanah obyek sengketa sejak tahun 2004, namun demikian Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tetap melakukan jual beli atas tanah obyek sengketa pada tahun 2011 dan tahun 2012 serta selanjutnya membangun bangunan kios-kios dan gudang di atas tanah obyek sengketa (*vide*, Butir 8 halaman 9 Jawaban Para Tergugat). Dalam hal demikian, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi selaku pembeli jelas mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut, tetapi tetap meneruskan jual beli atas tanah dimaksud. Dalam hal ini, cacat cela tersebut terjadi saat Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi selaku pembeli dianggap telah mengetahui bahwa obyek sengketa yang dibelinya sedang dan telah dikuasai oleh pemilik asal *in casu* Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Oleh karena itu, Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku pembeli adalah pembeli yang beritikad tidak baik dan secara yuridis posisi pembeli tidak dilindungi (Bandingkan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1847 K/PDT/2006 dalam perkara antara Hengky Pajow selaku Penggugat melawan Simon Lulu, dkk selaku Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum sebagaimana telah dikemukakan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan pemilik atas tanah obyek sengketa dan sebaliknya Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan pokok persoalan dalam perkara *a-quo*, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yaitu sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* ke-1 (kesatu) yang pada pokoknya mohon agar gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluruhnya dikabulkan, oleh karena *petitum* ini berkaitan dengan *petitum-petitum*

Halaman 64 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya, maka akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* ke-2 (kedua) yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan-pertimbangan di atas, petitum ke-2 (kedua) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* ke-3 (ketiga) yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor. 2521 tertanggal 16 Februari 2004 atas nama M. YUSUF yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena telah dipertimbangkan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik tersebut bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka petitum ke-3 (ketiga) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa *petitum* ke-4 (keempat) pada pokoknya adalah perbuatan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III serta Tergugat IV merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah :*"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"* ;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut Yurisprudensi tetap di Indonesia, adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria :

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

Halaman 65 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (*vide*, Setiawan, SH, *Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi*, Varia Peradilan Nomor 16 Tahun II (Januari 1987) halaman 176, sebagaimana dikutip dalam buku Rosa Agustina, “*Perbuatan Melawan Hukum*”, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003, halaman 52);

Menimbang, bahwa selain itu perlulah diperhatikan, bahwa suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum, masih diperlukan syarat-syarat lain yang harus dipenuhi yaitu :

- a. Bahwa dengan pelanggaran tersebut kepentingan Penggugat terancam ;
- b. Bahwa kepentingan Penggugat dilindungi oleh peraturan yang dilanggar (*Schutznormtheorie*) ;
- c. Bahwa tidak terdapat alasan pembenar menurut hukum ;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum melanggar hak subyektif orang lain haruslah diartikan, manakala perbuatan tersebut telah melanggar hak subyektif seseorang, yaitu suatu kewenangan khusus seseorang yang diakui hukum, yang diberikan kepadanya demi kepentingannya termasuk hak-hak kebendaan;

Menimbang, bahwa perbuatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi *in casu* tetap melakukan jual beli atas tanah obyek sengketa pada tahun 2011 dan tahun 2012 serta selanjutnya membangun bangunan kios-kios dan gudang di atas tanah obyek sengketa merupakan **perbuatan melawan hukum dalam bentuk melanggar hak subjektif Penggugat** karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan pemilik atas tanah obyek sengketa. Sementara itu, terhadap Tergugat IV, oleh karena telah dipertimbangkan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 844, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 845 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 835, yang diterbitkan oleh Tergugat IV bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku *in casu* Pasal 30 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan sebagaimana diubah Peraturan

Halaman 66 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan, maka perbuatan Tergugat IV jelas merupakan **perbuatan melawan hukum dalam bentuk bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat IV;**

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa *petitum* ke-4 (keempat) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah beralasan dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* ke-5 (kelima) yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 844 atas nama SANDI (Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I), Sertifikat Hak Milik Nomor 845 atas nama RATNAWATI (Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 835 atas nama HASANUDDIN (Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III) yang dikeluarkan oleh Tergugat IV tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena telah dipertimbangkan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik tersebut bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku serta Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan pemilik atas tanah obyek sengketa, maka *petitum ke-5 (kelima)* gugatan Penggugat beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* ke-6 (keenam) yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim menghukum Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk meyerahkan tanah objek perkara kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam keadaan bersih dan bebas dari beban apapun, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena *petitum ke-2 (kedua)*, *ke-4 (keempat)* dan *ke-5 (kelima)* telah dikabulkan, maka *petitum ke-6 (keenam)* gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa *petitum ke-7 (ketujuh)* pada pokoknya adalah menghukum Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III

Halaman 67 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp390.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;

Menimbang, bahwa beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI mengatur masalah ganti rugi, yaitu sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1983, tertanggal 28 Mei 1984 menyatakan: "*Bahwa tentang tuntutan Penggugat asal sub 5 yaitu mengenai ganti rugi karena tidak disertai dengan bukti-bukti maka harus ditolak*";
2. Putusan Mahkamah Agung RI No. 19 K/Sip/1983, tertanggal 3 September 1983 menyatakan: "*Bahwa oleh karena gugatan ganti rugi tersebut tidak diperinci dan lagi pula belum diperiksa oleh judex facti, maka gugatan ganti rugi tersebut tidak dapat diterima*";

Menimbang, bahwa selama persidangan, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ternyata terbukti tidak memberikan rincian serta bukti-bukti mengenai ganti rugi tersebut. Oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa *petitum* ke-7 (ketujuh) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa *petitum* ke-8 (kedelapan) pada pokoknya adalah menghukum Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) secara tanggung renteng setiap harinya kepada Penggugat apabila lalai melaksanakan putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* ke-8 (kedelapan) tentang uang paksa (*dwangsom*) tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa uang paksa (*dwangsom*) tidak diatur di dalam HIR maupun RBg. Ketentuan yang mengaturnya adalah Pasal 606 huruf a *Reglement op de Rechtsvordering* (RV), yang menyatakan bahwa sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terdakwa tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa;

Menimbang, bahwa beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI mengatur masalah uang paksa (*dwangsom*), yaitu sebagai berikut:

Halaman 68 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1172 K/Pdt/2005 tertanggal 30 Januari 2006 dalam pertimbangannya menyatakan, "...namun tentang amar pembayaran uang denda sebesar Rp100.000,00 setiap hari bila Tergugat lalai menjalankan putusan tersebut harus ditiadakan, karena pada hakekatnya hukuman tersebut merupakan hukuman pembayaran uang paksa/dwangsom yang menurut Pasal 611 a ayat (1) kalimat terakhir B.Rv, lembaga uang paksa tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung dictum penghukuman membayar sejumlah uang, karena penghukuman untuk membayar sejumlah uang itu selalu dapat diwujudkan (misalnya dengan upaya paksa/eksekusi)";
2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 307 K/Sip/1976 yang menyatakan bahwa Tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan yang pasti;
3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 307 K/Sip/1976, tanggal 7 Desember 1976 yang menyatakan bahwa dwangsom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil;
4. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 79 K/Sip/1972 yang menyatakan bahwa dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 606 huruf a RV dan beberapa Yurisprudensi di atas dapat disimpulkan bahwa uang paksa (*dwangsom*) hanya dapat dibebankan terhadap keputusan hakim yang mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, sebagaimana telah diuraikan di atas, Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III dihukum untuk melakukan suatu perbuatan dan bukan untuk pembayaran sejumlah uang. Oleh karena itu, sebagai upaya penekanan (*pressie middel*) terhadap diri Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III agar mau dan tunduk mematuhi putusan ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa *petitum* ke-8 (kedelapan) tersebut beralasan dan patut dikabulkan, namun terhadap jumlah uang paksa (*dwangsom*) yang harus dibayar, akan dipertimbangkan tersendiri oleh Majelis Hakim dengan melihat keadaan Tergugat

Halaman 69 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, sebagaimana ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap *petitum* ke-9 (kesembilan) yang memohon agar “*Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Sengeti*”, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena selama persidangan perkara *a-quo* berlangsung, Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan penetapan sita jaminan terhadap obyek sengketa serta syarat-syarat untuk dapat dikabulkannya suatu permohonan sita jaminan oleh Pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 722 RV tidak terpenuhi secara objektif dan realistis, maka tuntutan mengenai hal ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* ke-10 (kesepuluh) tentang permohonan putusan serta merta, Majelis Hakim berpendirian bahwa putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) tersebut harus memenuhi syarat-syarat yang sangat eksepsional sebagaimana dimaksud Pasal 191 RBg, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut tidak disertai alasan-alasan yang mendesak dan eksepsional sebagaimana dimaksud dalam ketentuan-ketentuan di atas, maka Majelis Hakim menilai tidak ada urgensinya untuk mengabulkan permohonan tersebut. Dengan demikian, *petitum* tentang permohonan untuk dijatuhkannya putusan serta merta tersebut adalah tidak berdasar dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, terkait dengan *petitum* ke-1 (kesatu), gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapatlah dikabulkan untuk sebagian, sedangkan untuk selain dan selebihnya harus ditolak;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam Konvensi selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi I,

Halaman 70 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi II dan Penggugat Rekonvensi III telah mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I, Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II dan Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III adalah menyatakan objek sengketa dalam gugatan konvensi adalah sah milik Para Penggugat Rekonvensi dan karenanya, perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok persoalan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I, Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II dan Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan rekonvensi tersebut memenuhi persyaratan untuk diperiksa dalam perkara *a-quo*;

Menimbang, bahwa Gugatan Rekonvensi adalah gugatan yang diajukan oleh Tergugat terhadap Penggugat dalam sengketa yang sedang berjalan di antara mereka. Pada dasarnya, gugatan rekonvensi dapat diajukan mengenai segala hal. Namun demikian terdapat asas bahwa tuntutan rekonvensi ada pengecualiannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 157 dan 158 RBg serta ditambahkan dalam Pasal 244 ayat (3) RV, yang selengkapannya sebagai berikut:

1. Bila Penggugat dalam konvensi bertindak karena suatu kualitas tertentu, sedang tuntutan Rekonvensi akan mengenai diri Penggugat pribadi atau sebaliknya. Misalnya bila Penggugat bertindak sebagai pihak formil (*wall*), maka tuntutan Rekonvensi tidak boleh ditujukan kepada Penggugat secara pribadi; bila Penggugat bertindak sebagai pemberes (*vereffenaar*) suatu perseroan, maka tuntutan Rekonvensi tidak boleh mengenai Penggugat secara pribadi;
2. Bila Pengadilan Negeri yang memeriksa gugat konvensi tidak berwenang memeriksa gugat Rekonvensi;
3. Dalam perkara yang berhubungan dengan pelaksanaan putusan;
4. Dalam hal tuntutan tentang penguasaan (*bezitsactie*), sedang tuntutan Rekonvensi mengenai tuntutan tentang *eigendom*;

(*vide*, Sudikno Mertokusumo, "*Hukum Acara Perdata Indonesia*", Edisi ke-6, Yogyakarta: Liberty, 2002, halaman 117-119)

Halaman 71 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, setelah memperhatikan Gugatan Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I, Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II dan Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan rekonvensi tersebut tidak melanggar larangan sebagaimana diatur dalam Pasal 157 dan 158 RBg serta Pasal 244 ayat (3) RV tersebut dan oleh karenanya, gugatan rekonvensi tersebut dapat diperiksa lebih lanjut;

Menimbang, bahwa selanjutnya, setelah mencermati pokok gugatan rekonvensi, gugatan tersebut pada pokoknya menyatakan objek sengketa dalam gugatan konvensi adalah sah milik Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan karenanya, perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Sementara itu, sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, dalam mempertimbangkan gugatan konvensi, Majelis Hakim telah berpendapat bahwa objek sengketa adalah milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. Oleh karena itu, secara *mutatis mutandis*, segala pertimbangan dalam perkara konvensi, berlaku juga untuk pertimbangan dalam perkara rekonvensi ini dan sudah sepatutnya gugatan Rekonvensi ini haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan gugatan Rekonvensi dinyatakan pula ditolak seluruhnya, maka Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Tergugat Rekonvensi III, dan Tergugat IV adalah pihak yang kalah, sehingga kepadanya secara tanggung renteng harus dihukum untuk membayar biaya perkara, yang besarnya sebagaimana dicantumkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura atau RBg (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*, Stb. 1927-227), Pasal 606 huruf a Reglemen Acara Perdata atau RV (*Reglement op de Rechtsvordering*, Stb. 1847-52 jo. 1849-63), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan

Halaman 72 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional Dan Kantor Pertanahan sebagaimana diubah Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan luas kurang lebih 44.374 M2 (empat puluh empat ribu tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi), yang sebagian dahulunya terletak di Jalan Lingkar Timur RT.27, Kelurahan Payo Selincah, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi, sekarang terletak di RT.27, Kelurahan Payo Selincah, Kecamatan Paal Merah, Kota Jambi dan sebagian lagi terletak di RT.25, Desa Kasang Pudak, Kecamatan Kumpeh Ulu, Kabupaten Muaro Jambi, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara sepanjang 250 M (dua ratus lima puluh meter) berbatasan dengan tanah Tarmidi/ Edi Sapri;
 - Sebelah Selatan sepanjang 250 M (dua ratus lima puluh meter) berbatasan dengan tanah Nungcik;
 - Sebelah Timur sepanjang 160 M (seratus enam puluh meter) berbatasan dengan lahan Muara Kumpeh;
 - Sebelah Barat sepanjang 196 M (seratus sembilan puluh enam meter) berbatasan dengan jalan lingkar timur;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III serta Tergugat IV merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 73 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 844 atas nama SANDI (Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I), Sertifikat Hak Milik Nomor 845 atas nama RATNAWATI (Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 835 atas nama HASANUDDIN (Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III) di atas tanah obyek perkara, yang dikeluarkan oleh Tergugat IV, tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menghukum Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah obyek perkara kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam keadaan bersih dan bebas dari beban apapun;
6. Menghukum Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) secara tanggung renteng setiap harinya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi apabila lalai melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I, Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II dan Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III serta Tergugat IV untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.291.000,00 (dua juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti, pada hari Senin, tanggal 5 Juli 2021 oleh kami, Sherly Risanty, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Gabriel Lase, S.H. dan Hj. Eryani Kurnia Puspitasari, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sengeti

Halaman 74 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt tanggal 2 Juni 2021, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 7 Juli 2021, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Fendri, Panitera Pengganti, dengan dihadiri Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, serta Kuasa Tergugat IV.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Gabriel Lase, S.H.

Sherly Risanty, S.H., M.H.

Hj. Eryani Kurnia Puspitasari, S.H.

Panitera Pengganti,

Fendri

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran	: Rp 30.000,00
- Biaya ATK / ADM	: Rp 75.000,00
- Biaya Panggilan	: Rp 1.406.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp 750.000,00
- Biaya PNBP PS	: Rp 10.000,00
- Materai	: Rp 10.000,00
- Redaksi	: Rp <u>10.000,00</u>
Jumlah	: Rp 2.291.000,00 (dua juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)

Halaman 75 dari 75 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Snt.