



PUTUSAN
Nomor 1653 K/Pdt/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **ROMI CHANDRA**, bertempat tinggal di Perumahan Graha Kuranji Asri, Blok B, Nomor 7, RT 005, RW 001, Kelurahan Kuranji, Kecamatan Kuranji, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;
2. **ZULFARDI panggilan PEDI**, bertempat tinggal di Jalan Lubuk Minturun, RT 002, RW 001, Kelurahan Koto Panjang Ikur Koto, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;

Dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Ki Jal Atri Tanjung, S.Pd., S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Ki Jal Atri Tanjung, S.Pd., S.H., M.H. & Partners, beralamat di Komplek Mutiara Putih, Blok Q, Nomor 03, Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Oktober 2023;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **SAPTIADINUR, S.Pd., M.M.**, bertempat tinggal di Komplek Kodam, Blok K.1, RT 02, RW 022, Kelurahan Surau Gadang, Kecamatan Nanggalo, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;
2. **Hj. GUSTINA**, bertempat tinggal di Komplek Kodam, Blok K.1, RT 02, RW 022, Kelurahan Surau Gadang, Kecamatan Nanggalo, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;
3. **BAYU ADI PUTRA**, bertempat tinggal di Komplek Kodam, Blok K.1, RT 02, RW 022, Kelurahan Surau

Halaman 1 dari 20 hal. Put. Nomor 1653 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gadang, Kecamatan Nanggalo, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;

Dalam hal ini semuanya memberi kuasa kepada Star Sari Mulya, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Star S. Mulya & Associates, beralamat di Komplek Perumahan Cendana Parak Gadang, Blok C/7, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 September 2023;

Para Termohon Kasasi;

D a n:

1. a) **MASRI**, bertempat tinggal di Lapau Munggu, RT 002, RW 006, Kelurahan Kuranji, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;
 - b) **BUJANG**, bertempat tinggal di Jalan Maransi Air Pacah, RT 001, RW 005, Kelurahan Air Pacah, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;
 - c) **MUSRI**, bertempat tinggal di Jalan Kampung Maransi, RT 002, RW 005, Kelurahan Air Pacah, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;
 - d) **KASNIWATI**, bertempat tinggal di Jalan Maransi, RT 002, RW 005, Kelurahan Air Pacah, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;
 - e) **MULYADI**, bertempat tinggal di Sungai Sapih, RT 004, RW 001, Kelurahan Sungai Sapih, Kecamatan Kuranji, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;
 - f) **SETIA BUDI**, bertempat tinggal di Jalan Maransi RT 002, RW 005, Kelurahan Air Pacah, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;
- Semuanya adalah beradik kandung dan merupakan anak kandung Zainuddin (alm);

Halaman 2 dari 20 hal. Put. Nomor 1653 K/Pdt/2025



2. **ARIFIN MUSA**, bertempat tinggal di Jalan Air Pacah, Nomor 21, RT 003, RW 010, Kelurahan Air Pacah, Kecamatan Koto Tengah, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;
3. **ALIZAR TANJUNG**, bertempat tinggal di Simpang Empat Air Pacah, RT 003, RW 010, Kelurahan Air Pacah, Kecamatan Koto Tengah, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;

Dalam hal ini Nomor 2, 3 memberi kuasa kepada Zainiati, S.H., M.H., Advokat, beralamat di Jalan Samudera, Nomor 38, Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Oktober 2023;

4. **ELGAYANTI, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Padang**, beralamat di Jalan K.H. A. Dahlan, Nomor 32, Padang;
Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Padang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Provisi:

- Memerintahkan Tergugat I untuk menghentikan segala kegiatannya di atas tanah objek perkara;
- Menghukum Tergugat I untuk memulihkan tanah objek perkara dalam keadaan semula, tanpa menentukan terlebih dahulu siapa yang berhak atas tanah objek perkara menurut hukum;

II. Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah hubungan Penggugat 1 dan Penggugat 2 adalah suami istri, sedangkan Penggugat 3 adalah merupakan anak kandung dari Penggugat 1 dan Penggugat 2;

Halaman 3 dari 20 hal. Put. Nomor 1653 K/Pdt/2025



3. Menyatakan sah jual beli yang dilakukan Penggugat selaku pembeli dengan orang tua Turut Tergugat I yang bernama Zainuddin (Almarhum), Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III selaku penjual atas sebidang tanah seluas 400 m² (empat ratus) meter persegi, yaitu sebagaimana tersebut Surat Pengoperan dan Penyerahan Hak Milik tertanggal 18 Agustus 1994 yang diketahui dan ditandatangani oleh Ketua Rukun Tetangga 03, Rukun Warga I, serta Lurah Kelurahan Air Pacah;
4. Menyatakan sah jual beli yang dilakukan orang tua Turut Tergugat I yang bernama Zainuddin (Almarhum), Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dengan Tergugat II secara berkaum, yaitu sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanah tertanggal 23 Juli 1994 dan Surat Pelepasan Dan Penyerahan Hak Milik tertanggal 23 Juli 1994 yang masing-masingnya diketahui dan ditandatangani oleh Ketua Rukun Tetangga 03, Rukun Warga I, serta Lurah Kelurahan Air Pacah, yaitu seluas 1,5 ha (satu setengah) hektar;
5. Menyatakan sah tanah seluas 400 m² (empat ratus) meter persegi, yaitu sebagaimana tersebut Surat Pengoperan dan Penyerahan Hak Milik tertanggal 18 Agustus 1994 yang diketahui dan ditandatangani oleh Ketua Rukun Tetangga 03, Rukun Warga I, serta Lurah Kelurahan Air Pacah adalah merupakan bahagian kecil dari tanah sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanah tertanggal 23 Juli 1994 dan Surat Pelepasan dan Penyerahan Hak Milik tertanggal 23 Juli 1994 yang masing-masingnya diketahui dan ditandatangani oleh Ketua Rukun Tetangga 03, Rukun Warga I, serta Lurah Kelurahan Air Pacah yang dibuat antara Orang Tua Turut Tergugat I yang bernama Zainuddin (Almarhum), Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III selaku pembeli dengan Tergugat II secara berkaum selaku penjual;
6. Menyatakan sah Penggugat 1 membeli dan membayar sisa kelebihan tanah milik orang tua Turut Tergugat I yang bernama Zainuddin (Almarhum) seluas ± 150 m² (lebih kurang seratus lima puluh) meter

Halaman 4 dari 20 hal. Put. Nomor 1653 K/Pdt/2025



persegi yang letaknya persis berdampingan sebelah belakang dari tanah seluas 400 m² (empat ratus) meter persegi yang telah dibeli sebelumnya, yaitu sebagaimana tersebut dalam kuitansi tertanggal 6 Maret 1997 sebesar Rp850.000,00 (delapan ratus lima puluh ribu rupiah) dan kuitansi tertanggal 2 April 1997 sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);

7. Menyatakan sah dan berharga sertifikat tanah objek perkara yang dikenal dengan Hak Milik Nomor 2602, Surat Ukur tanggal 27 April 2009, Nomor 02373/2009, seluas 625 m² (enam ratus dua puluh lima meter persegi), yang tertulis atas nama 1. Saptiadinur, S.Pd., M.M., 2. Hj. Gustina, 3. Bayu Adi Putra *in casu* Penggugat 1, Penggugat 2 dan Penggugat 3, yang terletak di Kelurahan Aie Pacah, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;
8. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Hak Atas tanah Milik Adat tertanggal 23 November 2021 yang dicatat dan didaftarkan pada buku yang disediakan oleh Turut Tergugat IV selaku Notaris di Padang, dengan Waarmeking Nomor 647/EY/W/XI/2021 tertanggal 23 November 2021 yang dibuat antara Tergugat I selaku pembeli dengan Tergugat II selaku penjual tidaklah ada kaitannya dengan tanah objek perkara milik Penggugat;
9. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang melakukan pemagaran dan mendirikan bangunan di atas tanah objek perkara sebagai hak milik dari Penggugat sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 2602, Surat Ukur tanggal 27 April 2009, Nomor 02373/2009, seluas 625 m² (enam ratus dua puluh lima meter persegi), yang tertulis atas nama: 1. Saptiadinur, S.Pd, M.M, 2. Hj. Gustina, 3. Bayu Adi Putra *in casu* Penggugat 1, Penggugat 2 dan Penggugat 3, serta mendirikan dinding bangunannya di atas pondasi yang telah Penggugat bangun sebelumnya dapatlah dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
10. Menghukum Tergugat I untuk mengosongkan dan membongkar seluruh bangunannya yang ada di atas tanah objek perkara dari hak

Halaman 5 dari 20 hal. Put. Nomor 1653 K/Pdt/2025



miliknya dan hak milik orang lain yang diperdapat dari padanya, dan kemudian menyerahkannya kepada Penggugat dengan cara baik-baik, dan apabila Tergugat I ingkar maka mohon bantuan Polisi dan TNI serta Aparat Pemerintah lainnya;

11. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), sekalipun ada *verzet* banding serta kasasi;

Atau (*ex aequo et bono*), jika pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Gugatan Penggugat salah sasaran pihak yang digugat;
2. Gugatan Penggugat kurang subjek hukum/kurang pihak atau dengan arti kata tidak lengkap;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Padang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi 1 dan 2 berwenang mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;
3. Menyatakan sah Penggugat Rekonvensi 2 sebagai Mamak Kepala Waris dalam Kaumnya;
4. Menyatakan sah tanah objek perkara adalah merupakan tanah Pusaka tinggi kaum Penggugat Rekonvensi 2;
5. Menyatakan sah Penggugat Rekonvensi 2 merupakan keturunan dan ahli waris dari Ninik, Nenek Penggugat 1 yang bernama Almh. Tjolai, Almh. Nilap, Almh. Luntjung, Alm. Letot, Almh. Nurtiaya (Pik Lepak), Almh.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nurjanah dan Almh. Nuriyan, Suku Balaimansiang Kenagarian Koto Tengah;

6. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat Rekonvensi 2 memiliki sebidang tanah Pusaka Tinggi kaum yang diperoleh secara turun temurun dari ninik, nenek, mamak Penggugat Rekonvensi 2 terdahulu seluas $\pm 2,5$ ha (lebih kurang dua koma lima hektar) yang terletak di Jalan Simpang Empat Air Pacah, RT 003, RW 006, Kelurahan Air Pacah, Kecamatan Koto Tengah, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat. Dengan batas-batas sepadan tanah sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatas dengan Jalan Sumber Mas,
 - Sebelah selatan berbatas dengan tanah kaum Tasar Suku Koto,
 - Sebelah barat berbatas dengan tanah kaum Nuraiani Suku Piliang,
 - Sebelah timur berbatas dengan Jalan Raya Simpang Empat;
7. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sebidang tanah objek perkara dengan luas 625 m^2 (enam ratus dua puluh lima meter persegi), sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2602, NIB 03.01.05.03.02357, Surat Ukur tanggal 27 April 2009, Nomor 02373/2009 yang tercatat atas nama pemegang hak 1. Saptiadinur, S.Pd. M.M., 2. Hj. Gustina., 3. Bayu Adi Putra (*in casu* Tergugat Rekonvensi 1);
8. Menyatakan sah Penggugat Rekonvensi 1 selaku pembeli sebahagian tanah objek perkara seluas 510 m^2 (lima ratus sepuluh meter persegi), berdasarkan Akta Notaris Elgayanti, S.H., M.Kn., Surat Perjanjian Jual Beli Hak atas tanah milik adat, tanggal 23 November 2021, Nomor Waarmerking.647/EY/W/XI/2021;
9. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat Rekonvensi 1 dan 2;
10. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi 1 menguasai Sertipikat tanah objek perkara yang luas tanah 625 m^2 (enam ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Air Pacah, Kecamatan Koto Tengah, Koto Padang tersebut adalah tanpa hak dan melawan hukum;

Halaman 7 dari 20 hal. Put. Nomor 1653 K/Pdt/2025

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)



11. Menyatakan proses pengajuan dan penerbitan sertifikat tanah objek perkara seluas 625 m² (enam ratus dua puluh lima meter persegi) tersebut, tanah mana terletak di Kelurahan Air Pacah, Kecamatan Koto Tangah, Koto Padang, sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2602, NIB 03.01.05.03.02357, Surat Ukur tanggal 27 April 2009, Nomor 02373/2009 yang tercatat atas nama pemegang hak 1. Saptiadinur, S.Pd., M.M., 2. Hj. Gustina, 3. Bayu Adi Putra (*in casu* Tergugat Rekonvensi 1), oleh Badan Pertanahan Kota Padang (BPN) atas permohonan Tergugat Rekonvensi 1 adalah perbuatan melawan hukum karena mengandung cacat formil dan materiil, oleh karena tidak oleh pihak yang berhak;
12. Menyatakan pengajuan permohonan penerbitan hak oleh Tergugat Rekonvensi 1 dan penerbitan sertifikat tanah objek perkara seluas 625 m² (enam ratus dua puluh lima meter persegi) tersebut, tanah mana terletak di Kelurahan Air Pacah, Kecamatan Koto Tangah, Koto Padang, sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2602, NIB 03.01.05.03.02357, Surat Ukur tanggal 27 April 2009, Nomor 02373/2009. Atas nama pemegang hak Saptiadinur, S.Pd., M.M., Hj. Gustina dan Bayu Adi Putra (*in casu* Tergugat Rekonvensi 1), melalui Badan Pertanahan Kota Padang adalah perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya sertifikat tersebut harus dinyatakan lumpuh dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan objek perkara *a quo* harus dikembalikan kepada Penggugat Rekonvensi 1 dan apabila perlu dengan bantuan aparat Kepolisian Republik Indonesia;
13. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi 2, 3, dan 4 yang telah menjual tanah objek perkara seluas 625 m² (enam ratus dua puluh lima meter persegi) kepada Tergugat Rekonvensi 1 adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan telah pula menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat Rekonvensi 1 dan 2;
14. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa:

Halaman 8 dari 20 hal. Put. Nomor 1653 K/Pdt/2025



a) Kerugian materiil:

Para Penggugat akan kehilangan objek perkara, jika Para Penggugat tidak berjuang untuk mempertahankan hak Para Penggugat, karena jika tanah objek perkara dijual, maka Para Penggugat akan mendapatkan penghasilan senilai $\text{Rp}1.500.000,00 \times 625 \text{ m}^2 = \text{Rp}937.500.000,00$ (sembilan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

b) Kerugian immateriil:

Dengan perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat terhitung semenjak tahun 2009 sampai sekarang (14 tahun) Para Penggugat tidak dapat berpikir tenang dan terganggu konsentrasi di dalam pekerjaan sehari-hari, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar $\text{Rp}100.000.000,00$ per tahun $\times 14$ tahun = $\text{Rp}1.400.000.000,00$ (satu miliar empat ratus juta rupiah);

c) Total secara keseluruhan kerugian materiil dan immateriil adalah $\text{Rp}937.500.000,00 + \text{Rp}1.400.000.000,00 = \text{Rp}2.337.500.000,00$ (dua miliar tiga ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

15. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;

16. Menghukum Tergugat 1, 2, 3, dan 4 membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonvensi 1 dan 2 sebesar $\text{Rp}500.000,00$ (lima ratus ribu rupiah) sehari setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan dibacakan hingga dilaksanakan putusan tersebut;

17. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta, meskipun ada *verzet*, banding, maupun kasasi;

18. Menghukum Tergugat 1, 2, 3, dan 4 untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini;

Atau jika Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Padang telah memberikan Putusan Nomor 187/Pdt.G/2023/PN Pdg, tanggal 1 Juli 2024 dengan amar sebagai berikut:

Halaman 9 dari 20 hal. Put. Nomor 1653 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menyatakan gugatan provisi Para Penggugat tersebut tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan seluruh eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tersebut tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.684.000,00 (dua juta enam ratus delapan puluh empat ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Bahwa dalam tingkat banding Pengadilan Tinggi Padang telah memberikan Putusan Nomor 172/Pdt/2024/PT PDG, tanggal 2 Oktober 2024 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 187/Pdt.G/2023/PN Pdg, tanggal 1 Juli 2024 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menyatakan gugatan provisi Para Penggugat tersebut tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan seluruh eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 10 dari 20 hal. Put. Nomor 1653 K/Pdt/2025



1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah hubungan Penggugat I dan Penggugat II adalah suami istri, sedangkan Penggugat III adalah merupakan anak kandung dari Penggugat I dan Penggugat II;
3. Menyatakan sah jual beli yang dilakukan Penggugat selaku pembeli dengan orang tua Turut Tergugat I yang bernama Zainuddin (Almarhum), Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III selaku penjual atas sebidang tanah seluas 400 m² (empat ratus meter persegi), yaitu sebagaimana tersebut Surat Pengoperan dan Penyerahan Hak Milik tertanggal 18 Agustus 1994 yang diketahui dan ditandatangani oleh Ketua Rukun Tetangga 03, Rukun Warga I, serta Lurah Kelurahan Air Pacah;
4. Menyatakan sah jual beli yang dilakukan orang tua Turut Tergugat I yang bernama Zainuddin (Almarhum), Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III dengan Tergugat II secara berkaum, yaitu sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanah tertanggal 23 Juli 1994 dan Surat Pelepasan dan Penyerahan Hak Milik tertanggal 23 Juli 1994 yang masing-masingnya diketahui dan ditandatangani oleh Ketua Rukun Tetangga 03, Rukun Warga I, serta Lurah Kelurahan Air Pacah, yaitu seluas 1,5 ha (satu setengah) hektar;
5. Menyatakan sah tanah seluas 400 m² (empat ratus meter persegi), yaitu sebagaimana tersebut Surat Pengoperan dan Penyerahan Hak Milik tertanggal 18 Agustus 1994 yang diketahui dan ditandatangani oleh Ketua Rukun Tetangga 03, Rukun Warga I, serta Lurah Kelurahan Air Pacah adalah merupakan bagian kecil dari tanah sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanah tertanggal 23 Juli 1994 dan Surat Pelepasan dan Penyerahan Hak Milik tertanggal 23 Juli 1994 yang masing-masingnya diketahui dan ditandatangani oleh Ketua Rukun Tetangga 03, Rukun Warga I, serta Lurah Kelurahan Air Pacah yang dibuat antara orang tua Turut Tergugat I yang bernama Zainuddin (Almarhum), Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III selaku pembeli dengan Tergugat II secara berkaum selaku penjual;
6. Menyatakan sah Penggugat I membeli dan membayar sisa kelebihan

Halaman 11 dari 20 hal. Put. Nomor 1653 K/Pdt/2025



tanah milik orang tua Turut Tergugat I yang bernama Zainuddin (Almarhum) seluas $\pm 150 \text{ m}^2$ (lebih kurang seratus lima puluh) meter persegi yang letaknya persis berdampingan sebelah belakang dari tanah seluas 400 m^2 (empat ratus) meter persegi yang telah dibeli sebelumnya, yaitu sebagaimana tersebut dalam kuitansi tertanggal 6 Maret 1997 sebesar Rp850.000,00 (delapan ratus lima puluh ribu rupiah) dan kuitansi tertanggal 2 April 1997 sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);

7. Menyatakan sah dan berharga sertifikat tanah objek perkara yang dikenal dengan Hak Milik Nomor 2602, Surat Ukur tanggal 27 April 2009, Nomor 02373/2009, seluas 625 m^2 (enam ratus dua puluh lima meter persegi), yang tertulis atas nama: 1. Saptiadinur, S.Pd., M.M., 2. Hj. Gustina, 3. Bayu Adi Putra *in casu* Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III, yang terletak di Kelurahan Aie Pacah, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;
8. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Hak Atas tanah Milik Adat tertanggal 23 November 2021 yang dicatat dan didaftarkan pada buku yang disediakan oleh Turut Tergugat IV selaku Notaris di Padang, dengan Waarmeking Nomor 647/EY/W/XI/2021, tertanggal 23 November 2021 yang dibuat antara Tergugat I selaku pembeli dengan Tergugat II selaku penjual tidaklah ada kaitannya dengan tanah objek perkara milik Penggugat;
9. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang melakukan pemagaran dan mendirikan bangunan di atas tanah objek perkara sebagai hak milik dari Penggugat sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 2602, Surat Ukur tanggal 27 April 2009, Nomor 02373/2009, seluas 625 m^2 (enam ratus dua puluh lima meter persegi), yang tertulis atas nama: 1. Saptiadinur, S.Pd., M.M., 2. Hj. Gustina, 3. Bayu Adi Putra *in casu* Penggugat 1, Penggugat 2, dan Penggugat 3, serta mendirikan dinding bangunannya di atas pondasi yang telah Penggugat bangun sebelumnya dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
10. Menghukum Tergugat I untuk mengosongkan dan membongkar seluruh bangunannya yang ada di atas tanah objek perkara dari hak miliknya dan

Halaman 12 dari 20 hal. Put. Nomor 1653 K/Pdt/2025



hak milik orang lain yang diperdapat dari padanya, dan kemudian menyerahkannya kepada Penggugat dengan cara baik-baik, dan apabila Tergugat I ingkar maka dengan bantuan Polisi dan TNI serta Aparat Pemerintah lainnya;

11. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

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

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan secara elektronik kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 7 Oktober 2024, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Oktober 2023, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 Oktober 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 47/2024/PN Pdg *juncto* Nomor 172/Pdt/2024/PT PDG *juncto* Perdata Nomor 187/Pdt.G/2023/PN Pdg, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Padang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 November 2024;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 4 November 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

Halaman 13 dari 20 hal. Put. Nomor 1653 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;
2. Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 172/Pdt/2024/PT PDG;

Mengadili Sendiri:

A. Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat 1 dan 2 seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

B. Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi 1 dan 2 berwenang mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;
3. Menyatakan sah Penggugat Rekonvensi 2 sebagai Mamak Kepala Waris dalam kaumnya;
4. Menyatakan sah tanah objek perkara adalah merupakan tanah pusaka tinggi kaum Penggugat Rekonvensi 2;
5. Menyatakan sah Penggugat Rekonvensi 2 merupakan keturunan dan ahli waris dari Ninik, Nenek Penggugat 1 yang bernama Almh. Tjolai, Almh. Nilap, Almh. Luntjung, Alm. Letot, Almh. Nurtiaya (Pik Lepak), Almh. Nurjanah dan Almh. Nuriyan, Suku Balaimansiang Kenagarian Koto Tangah;
6. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat Rekonvensi 2 memiliki sebidang tanah pusaka tinggi kaum yang diperoleh secara turun temurun dari ninik, nenek, mamak Penggugat Rekonvensi 2 terdahulu seluas $\pm 2,5$ ha (lebih kurang dua koma lima hektar) yang terletak di Jalan Simpang Empat Air Pacah, RT 003, RW 006, Kelurahan Air Pacah, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang, Provinsi Sumatera

Halaman 14 dari 20 hal. Put. Nomor 1653 K/Pdt/2025

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)



Barat, dengan batas-batas sepadan tanah sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatas dengan Jalan Sumber Mas,
- Sebelah selatan berbatas dengan tanah kaum Tasar Suku Koto,
- Sebelah barat berbatas dengan tanah kaum Nuraiani Suku Piliang,
- Sebelah timur berbatas dengan Jalan Raya Simpang Empat;

7. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sebidang tanah objek perkara dengan luas 625 m² (enam ratus dua puluh lima meter persegi), sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2602, NIB 03.01.05.03.02357, Surat Ukur tanggal 27 April 2009, Nomor 02373/2009 yang tercatat atas nama pemegang hak 1. Saptiadinur, S.Pd., M.M., 2. Hj. Gustina, 3. Bayu Adi Putra (*in casu* Tergugat Rekonvensi 1);
8. Menyatakan sah Penggugat Rekonvensi 1 selaku Pembeli sebahagian tanah objek perkara seluas 510 m² (lima ratus sepuluh meter persegi), berdasarkan Akta Notaris Elgayanti, S.H., M.Kn., Surat Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Milik Adat, tanggal 23 November 2021, Nomor Waarmerking.647/EY/W/XI/2021;
9. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat Rekonvensi 1 dan 2;
10. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi 1 menguasai Sertipikat tanah objek perkara yang luas tanah 625 m² (enam ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Air Pacah, Kecamatan Koto Tangah, Koto Padang tersebut adalah tanpa hak dan melawan hukum;
11. Menyatakan proses pengajuan dan penerbitan sertipikat tanah objek perkara seluas 625 m² (enam ratus dua puluh lima meter persegi) tersebut, tanah mana terletak di Kelurahan Air Pacah, Kecamatan Koto Tangah, Koto Padang. Sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2602, NIB 03.01.05.03.02357, Surat Ukur tanggal 27 April 2009, Nomor 02373/2009 yang tercatat atas nama pemegang hak 1. Saptiadinur, S.Pd., M.M., 2. Hj. Gustina, 3. Bayu Adi Putra (*in casu* Tergugat Rekonvensi 1), oleh Badan Pertanahan Kota

Halaman 15 dari 20 hal. Put. Nomor 1653 K/Pdt/2025



Padang (BPN) atas permohonan Tergugat Rekonvensi 1 adalah perbuatan melawan hukum karena mengandung cacat formil dan materiil, oleh karena tidak oleh pihak yang berhak;

12. Menyatakan pengajuan permohonan penerbitan hak oleh Tergugat Rekonvensi 1 dan penerbitan sertifikat tanah objek perkara seluas 625 m² (enam ratus dua puluh lima meter persegi) tersebut, tanah mana terletak di Kelurahan Air Pacah, Kecamatan Koto Tangah, Koto Padang, sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2602, NIB 03.01.05.03.02357, Surat Ukur tanggal 27 April 2009, Nomor 02373/2009, atas nama pemegang hak Saptiadinur, S.Pd., M.M., Hj. Gustina, dan Bayu Adi Putra (*in casu* Tergugat Rekonvensi 1), melalui Badan Pertanahan Kota Padang adalah perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya sertifikat tersebut harus dinyatakan lumpuh dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan objek perkara *a quo* harus dikembalikan kepada Penggugat Rekonvensi 1 dan apabila perlu dengan bantuan aparat Kepolisian Republik Indonesia;
13. menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi 2, 3, dan 4 yang telah menjual tanah objek perkara seluas 625 m² (enam ratus dua puluh lima meter persegi) kepada Tergugat Rekonvensi 1 adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan telah pula menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat Rekonvensi 1 dan 2;
14. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa:
 - a) Kerugian materiil: Para Penggugat akan kehilangan objek perkara, jika Para Penggugat tidak berjuang untuk mempertahankan hak Para Penggugat, karena jika tanah objek perkara dijual, maka Para Penggugat akan mendapatkan penghasilan senilai Rp1.500.000,00 x 625 m² = Rp937.500.000,00 (sembilan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
 - b) Kerugian *immateriil*: Dengan perbuatan melawan hukum oleh Para



Tergugat terhitung semenjak tahun 2009 sampai sekarang (14 tahun) Para Penggugat tidak dapat berpikir tenang dan terganggu konsentrasi di dalam pekerjaan sehari-hari, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp100.000.000,00 per tahun x 14 tahun = Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah);

c) Total secara keseluruhan kerugian materiil dan *immateriil* adalah Rp937.500.000,00 + Rp1.400.000.000,00 = Rp2.337.500.000,00 (dua miliar tiga ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

15. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;

16. Menghukum Tergugat 1, 2, 3 dan 4 membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonvensi 1 dan 2 sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), sehari setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan dibacakan hingga dilaksanakan putusan tersebut;

17. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta, meskipun ada *verzet*, banding, maupun kasasi;

18. Menghukum Tergugat 1, 2, 3, dan 4 untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini;

Atau jika Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Agung RI berpendapat lain, mohon putusan yang *seadil-adilnya* (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 18 November 2024 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi tanggal 4 November 2024, dan kontra memori kasasi tanggal 18 November 2024 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Padang yang telah membatalkan putusan *judex facti*/Pengadilan Negeri Padang, Mahkamah Agung berpendapat *judex facti*/Pengadilan Tinggi Padang tidak salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku dengan pertimbangan sebagai berikut:



Bahwa asal usul tanah objek sengketa adalah berasal dari sebagian tanah yang dibeli oleh orang tua Turut Tergugat I bersama Turut Tergugat II dan III seluas 1,5 ha (satu koma lima hektar) sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli dan Surat Penyerahan Hak Milik masing-masing tanggal 23 Juli 1994 dari Tergugat II;

Bahwa selanjutnya sebagian tanah seluas 1,5 ha (satu koma lima hektar) dijual kepada Para Penggugat oleh pihak Para Turut Tergugat I sampai dengan III dan oleh Para Penggugat objek sengketa telah bersertipikat atas nama Para Penggugat dan pihak Tergugat tidak dapat membuktikan sertipikat milik Para Penggugat tersebut cacat hukum, maka Para Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa;

Bahwa ternyata kemudian Tergugat II telah menjual kembali atas objek jual beli tersebut kepada Tergugat I (sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Milik Adat tanggal 23 November 2021) dan atas jual beli antara Tergugat II kepada Tergugat I, Tergugat II telah dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana, bahwa oleh karena tanah objek sengketa sebelumnya telah dijual oleh Tergugat II kepada orang tua Turut Tergugat I, bersama Turut Tergugat II, dan III, pada tanggal 23 Juli 1994, maka sejak saat itu Tergugat II tidak mempunyai hak dan wewenang lagi atas tanah objek sengketa, sehingga perbuatan Tergugat II yang menjual kembali tanah objek sengketa kepada Tergugat I tidak sah, dengan demikian penguasaan Tergugat I atas tanah objek sengketa tidak sah dan tergolong sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Padang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi ROMI CHANDRA, dan kawan tersebut harus ditolak;

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

Halaman 18 dari 20 hal. Put. Nomor 1653 K/Pdt/2025



tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **ROMI CHANDRA**, 2. **ZULFARDI panggilan PEDI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 8 Mei 2025 oleh Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Fiona Irnazwen, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ttd

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

Halaman 19 dari 20 hal. Put. Nomor 1653 K/Pdt/2025



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

Panitera Pengganti,

Ttd

Fiona Imnazwen, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Ditandatangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN

NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 20 dari 20 hal. Put. Nomor 1653 K/Pdt/2025