



P U T U S A N

Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tanjung Karang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Agus Satibi Bin Umar.**, berkedudukan di Jl. Bumimanti I No.12 Lk. I. Rt.002, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Labuhan Ratu, Bandar Lampung, Propinsi Lampung, Kel.kampung Baru, Labuhan Ratu, Kota Bandar Lampung, Lampung dalam hal ini memberikan kuasa kepada heru hadi hartono sh beralamat di jl. Pulau sari raya no. 211 perum. waykandis bandar lampung berdasarkan surat kuasa khusus tanggalsebagai Penggugat I;
2. **Hamdi Bin Umar.**, berkedudukan di Link Kebanjiran Rt.03/Rw.02, Kelurahan Kubangsari, Kecamatan Ciwandan, Kota Cilegon, Propinsi Banten, Kubangsari, Ciwandan, Kota Cilegon, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada heru hadi hartono sh beralamat di jl. Pulau sari raya no. 211 perum. waykandis bandar lampung berdasarkan surat kuasa khusus tanggalsebagai Penggugat II;
3. **Nani Sriwati Binti Mastari.**, berkedudukan di TMN. Cikande Blok A 5/5 Rt.08/Rw.08, Desa Cikande, Kecamatan Jayanti, Kab. Tangerang, Propinsi Banten, Desa Cikande, Jayanti, Kab. Tangerang, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada heru hadi hartono sh beralamat di jl. Pulau sari raya no. 211 perum. waykandis bandar lampung berdasarkan surat kuasa khusus tanggalsebagai Penggugat III;
4. **Ahmad Juni Bin Mastari.**, berkedudukan di Jl. Veteran Giri Loyo, Rt.03/Rw.03, Desa Tri Harjo, Kecamatan Merbau Mataram, Kabupaten Lampung Selatan, Propinsi Lampung, Triharjo, Merbau Mataram, Kab. Lampung Selatan, Lampung dalam hal ini memberikan kuasa kepada heru hadi hartono sh beralamat di jl. Pulau sari raya no. 211 perum. waykandis bandar lampung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal.....sebagai Penggugat IV;
5. **Desmiyanti Binti Mastari.**, berkedudukan di Kp. Pabuaran Gintung Rt.008/Rw.002, Kelurahan Pasir Gintung, Kecamatan Jayanti, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, Desa Pasir Gintung, Jayanti, Kab. Tangerang, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada heru hadi hartono sh beralamat di jl. Pulau sari raya no. 211 perum. waykandis

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 1 dari 52



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

bandar lampung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal
.....sebagai Penggugat V;

6. **Ahmad Jumli Jafar Bin Mastari.**, berkedudukan di Jln. Bumimanti Gg. Damai Lk. I Rt. 003, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Labuhan Ratu, Kota Bandar Lampung, Kel.kampung Baru, Labuhan Ratu, Kota Bandar Lampung, Lampung dalam hal ini memberikan kuasa kepada heru hadi hartono sh beralamat di jl. Pulau sari raya no. 211 perum. waykandis bandar lampung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal
.....sebagai Penggugat VI;

Lawan:

1. **Ny. Samhah Binti Alm. Salman**, bertempat tinggal di Jln. Bumi Manti III No.36 A, Rt.03 Lk.I, Kampung Baru, Kecamatan Kedaton, Kota Bandar Lampung, Kel. Kedaton, Kota Bandar Lampung, sebagai Tergugat I;
2. **Fidiyah Rosdiana**, bertempat tinggal di Jln. Pajajaran Gg. Teratai No. 60 Jagabaya 2, Kota Bandar Lampung, Kel.jagabaya li, Way Halim, Kota Bandar Lampung, sebagai Tergugat II;
3. **M Adjie Munajat**, bertempat tinggal di Jln. Pajajaran Gg. Teratai No. 60 Jagabaya 2, Kota Bandar Lampung, Kel.jagabaya li, Way Halim, Kota Bandar Lampung, sebagai Tergugat III;
4. **Nur'aini Rosidah**, bertempat tinggal di Jln. Pajajaran Gg. Teratai No. 60 Jagabaya 2, Kota Bandar Lampung, Kel.jagabaya li, Way Halim, Kota Bandar Lampung, sebagai Tergugat IV;
5. **Fiftina Ros Wardiati**, bertempat tinggal di Jln. Pajajaran Gg. Teratai No. 60 Jagabaya 2, Kota Bandar Lampung, Kel.jagabaya li, Way Halim, Kota Bandar Lampung, sebagai Tergugat V;
6. **Rusmiyati**, bertempat tinggal di Jln. Pajajaran Gg. Teratai No. 60 Jagabaya 2, Kota Bandar Lampung, Kel.jagabaya li, Way Halim, Kota Bandar Lampung, sebagai Tergugat VI;
7. **Arif Yulianto**, bertempat tinggal di Jln. Pajajaran Gg. Teratai No. 60 Jagabaya 2, Kota Bandar Lampung, Kel.jagabaya li, Way Halim, Kota Bandar Lampung, sebagai Tergugat VII;
8. **Novianti Rosita**, bertempat tinggal di Jln. Pajajaran Gg. Teratai No. 60 Jagabaya 2, Kota Bandar Lampung, Kel.jagabaya li, Way Halim, Kota Bandar Lampung, sebagai Tergugat VIII;
9. **Sopyan Adi Pamungkas**, bertempat tinggal di Jln. Pajajaran Gg. Teratai No. 60 Jagabaya 2, Kota Bandar Lampung, Kel.jagabaya li, Way Halim, sebagai Tergugat IX;

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 2 dari 52



10. **Imanudin** (adik Kandung Dari Denok Hikmah (alm)), bertempat tinggal di Jln. Pajajaran Gg. Teratai No. 60, Kelurahan Jagabaya 2, Kecamatan Kota Bandar Lampung, Kel.jagabaya li, Way Halim, Kota Bandar Lampung, sebagai Tergugat X;
11. **Endi Apriyadi**, bertempat tinggal di Jln. Anggrek No.32 Rt./Rw. 01/001, Kelurahan Rawa Laut, Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Kel. Kebon Jeruk, Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, sebagai Tergugat XI;
12. **Evi Yulianti**, bertempat tinggal di Jln. Anggrek No.32 Rt./Rw. 01/001, Kelurahan Rawa Laut, Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Kel. Tanjung Agung, Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, sebagai Tergugat XII;
13. **Tedi Nopriadi**, bertempat tinggal di Jln. Anggrek No.32 Rt./Rw. 01/001, Kelurahan Rawa Laut, Kec. Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Kel. Tanjung Agung, Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, sebagai Tergugat XIII;
14. **Tia Novalianti**, bertempat tinggal di Jln. Anggrek No. 32 Rt. / Rw. 01 / 001, Kelurahan Rawa Laut, Kec. Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Kel. Tanjung Agung, Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, sebagai Tergugat XIV;
15. **Rizal Efendi, S.H.. M.Kn.**, bertempat tinggal di Jl. M. Husni Tamrin No.1 Gotong Royong, Kec. Tanjung Karang Pusat, Kota Bandar Lampung, Kel.gotong Royong, Tanjungkarang Pusat, Kota Bandar Lampung, sebagai Tergugat XV;
16. **Ewon Gunawan, S.H..**, bertempat tinggal di Jl. Arif Rahman Hakim No. 22 BTN III Way Hakim, Kel Way Halim Permai, Kota Bandar Lampung, sebagai Tergugat XVI;
17. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung**, bertempat tinggal di Jalan Dr. Warsito No.5 Teluk Betung Kota Bandar Lampung,, Kel.kupang Kota, sebagai Tergugat XVII;
18. **A. Hamzah Bh**, bertempat tinggal di Jl. Imam Bonjol Gang Pertamina No. 32 Rt. 004 Kelurahan Langka Pura, Kecamatan Kemiling, Kota Bandar Lampung, Kemiling Raya, Kota Bandar Lampung, sebagai Tergugat XVIII;
19. **Sayuti**, bertempat tinggal di Jln. M. Said Rt. 04 Lk. I, Kampung Baru, Kec. Labuhan Ratu, Kel.kampung Baru, Labuhan Ratu, Kota Bandar Lampung, sebagai Tergugat XIX;

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 3 dari 52



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 20. Suirat Bin Abdulgani**, bertempat tinggal di Jl. Bumimanti I No. 30 Lk. I. Rt.002, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Labuhan Ratu, Kel.kampung Baru, Labuhan Ratu, Kota Bandar Lampung, sebagai Turut Tergugat I
- 21. Suabah Bin Abdulgani**, bertempat tinggal di Jl. Bumimanti I No. 30 Lk. I. Rt.002, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Labuhan Ratu, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, Kel.Kampung Baru, Labuhan Ratu, Kota Bandar Lampung, Lampung, sebagai Turut Tergugat II
- 22. M. Zen Bin Abdulgani**, bertempat tinggal di Jl. Bumimanti I No.30 Lk. I. Rt.002, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Labuhan Ratu, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, Kel.Kampung Baru, Labuhan Ratu, Kota Bandar Lampung, Lampung, sebagai Turut Tergugat III
- 23. Abdullah Bin Abdulgani**, bertempat tinggal di Jl. Bumimanti I No. 30 Lk. I. Rt.002, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Labuhan Ratu, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, Kel.Kampung Baru, Labuhan Ratu, Kota Bandar Lampung, Lampung, sebagai Turut Tergugat IV

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Karang pada tanggal 16 November 2021 dalam Register Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

OBJEK SENGKETA :

1 (satu) bidang tanah kebun seluas : 1.825. (Seribu delapan ratus dua puluh lima meter persegi) sebagaimana dimaksud Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 8959/Kampung Baru Tahun 1983, Surat Ukur Nomor : 130/1983 Tanggal 31 Januari 1983, terletak di Jalan M. Said Rt. 004 Lk. I, Kampung Baru, Kecamatan Kedaton, Kota Bandar Lampung, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Utara berbatas dengan Tanah Asrama Barokah;
- Selatan berbatas dengan Asrama Cantik Manis;
- Timur berbatas dengan Jln. M. Said;
- Barat berbatas dengan Pagar Universitas Lampung;

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 4 dari 52



ADAPUN DUDUK PERKARANYA, SEBAGAI BERIKUT :

KEDUDUKAN HUKUM PARA PENGGUGAT.

Bahwa Para Penggugat merupakan subjek hukum perorangan yang oleh hukum dijamin hak-haknya untuk mempertahankan kedudukannya terhadap suatu benda yang dimiliki Para Penggugat sebagaimana dimaksud pasal 548 KUH Perdata;

Bahwa Para Penggugat adalah subjek hukum yang hak-hak keperdataan atas kepemilikan terhadap suatu benda yang berupa tanah untuk dimiliki telah dijamin oleh undang-undang guna menguasainya, menikmati dan memindahtangankan benda yang dimilikinya secara bebas kepada pihak lain; Sebagaimana ketentuan pada pasal 142 RBg jo. Pasal 118 H.I.R yang mana Pengadilan Negeri Tanjungkarang memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, sebab sesuai domisili Para Penggugat;

Bahwa demi kepastian hukum, Pengadilan Negeri Tanjungkarang dimohonkan untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo ini berdasarkan pada aturan hukum yang berlaku. sehingga tidak terjadi silang pendapat lagi siapa yang sah memiliki hak keperdataan atas tanah a quo yang didasarkan pada alas hak atas objek sengketa guna mencegah adanya praktik-praktik perbuatan melawan hukum lainnya;

PARA PENGGUGAT MERUPAKAN AHLI WARIS Almarhumah Nyi UNAH.

Bahwa Almarhumah Nyi. UNAH telah meninggal dunia pada tanggal 16 Juli 1989, dan semasa hidupnya telah melakukan perkawinan sebanyak 2(dua) kali, yaitu :

I. PERKAWINAN I (PERTAMA).

Bahwa Almarhumah Nyi. UNAH telah menikah dengan seorang laki-laki bernama AKRIM (Alm), dan KRIM (Alm) telah meninggal dunia lebih dulu dari isterinya (Almarhum Nyi. UNAH) yaitu pada tanggal 5 September 1977;

Bahwa dari hasil perkawinan antara Almarhumah Nyi. UNAH dengan AKRIM (Alm) memiliki 1(satu) orang anak yaitu M. UMAR (Alm) Bin AKRIM (Alm) meninggal dunia pada tahun 1967, karena sakit;

Bahwa dari hasil Perkawinan antara Almarhumah Ny. Nyi UNAH dengan AKRIM (Alm) memiliki harta bersama perkawinan atau gono gini, berupa 1(satu) bidang tanah kebun seluas 5.000.M2. (lima ribu meter persegi) yang belum terdaftar atau belum bersertipikat, terletak di Jln. M. Said, Rt. 004 Lk. I, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton, Kota Bandar Lampung, yang kini batas-batas tanah, yaitu :

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 5 dari 52



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara berbatas dengan Wisma Moris;
- Selatan berbatas dengan Asrama Putri Agung;
- Timur berbatas dengan Jl. M. Said;
- Barat berbatas dengan Tanah Universitas Lampung;

Bahwa M. UMAR (Alm) Bin AKRIM (Alm) semasa hidupnya menikah dengan Almarhumah SITI HAMSAH Binti MURSID (Alm), dari hasil perkawinannya memiliki keturunan, yaitu :

URISAH (Alm) Binti UMAR (Alm), meninggal tanggal 24 Pebruari 2020;

AGUS SATIBI Bin UMAR (Alm), sebagai Penggugat I;

HAMDI Bin UMAR (Alm), sebagai Penggugat II;

Bahwa semasa hidupnya Almarhumah Ny. URISAH Binti M. UMAR (Alm) telah menikah dengan MASTARI (Alm), dari hasil perkawinannya memiliki keturunan anak 4 (empat) orang anak kandung yang sebagai ahli waris pengganti dari Almarhumah URISAH Binti UMAR (Alm), yaitu :

NANI Binti MASTARI (Alm)sebagai Penggugat III;

AHMAD JUNI Bin MASTARI (Alm)sebagai Penggugat IV;

DESMIYANTI Binti MASTARI (Alm)sebagai Penggugat V;

AHMAD JUMLI JAFAR Bin MASTARI (Alm).....sebagai Penggugat VI;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, menyatakan bahwa

AGUS SATIBI Bin UMAR (Alm),.....sebagai Penggugat I;

HAMDI Bin UMAR (Alm),.....sebagai Penggugat II;

NANI Binti MASTARI (Alm),sebagai Penggugat III;

AHMAD JUNI Bin MASTARI (Alm),sebagai Penggugat IV;

DESMIYANTI Binti MASTARI (Alm),sebagai Penggugat V;

AHMAD JUMLI JAFAR Bin MASTARI (Alm),.....sebagai Penggugat VI;

Adalah sebagai Para Ahli Waris Pengganti dari almarhum UMAR bin AKRIM atas adanya harta waris berasal dari harta gono gini perkawinan antara Almarhumah Nyi UNAH dengan AKRIM (Alm);

II. PERKAWINAN II (Kedua).

Bahwa semasa hidup Almarhumah Nyi. UNAH menikah yang ke 2(dua) kalinya dengan seorang laki-laki bernama SARIM (Alm) yang meninggal dunia pada sekitar tahun 1985;

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 6 dari 52



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari perkawinan yang ke 2(dua) antara Almarhumah Ny. UNAH dengan SARIM (Alm) telah memperoleh keturunan sebanyak 2(dua) orang anak kandung, yaitu :

JAENAB (Alm) Binti SARIM (Alm), meninggal tanggal 8 - 5 - 2003;

Bahwa semasa hidupnya JAENAB (Alm) Binti SARIM (Alm) menikah dengan SALMAN (Alm) yang meninggal dunia pada tanggal 14 - 2 - 2008, dari perkawinannya memperoleh keturunan 1 (satu) orang anak perempuan, yaitu :

SAMHAH Binti SALMAN (Alm),sebagai Tergugat I;

HINDUN (Alm) Binti SARIM (Alm), meninggal tanggal 5 - 10 - 1992;

Bahwa HINDUN (Alm) Binti SARIM (Alm) menikah dengan ABDULGANI (Alm) yang memperoleh keturunan 4 (empat) orang anak yaitu :

SUIRAT Bin ABDULGANI (Alm),sebagai Turut Tergugat I;

SUABAH Bin ABDULGANI (Alm),sebagai Turut Tergugat II;

M. ZEN Bin ABDULGANI (Alm),sebagai Turut Tergugat III;

ABDULLAH Bin ABDULGANI(Alm),sebagai Turut Tergugat IV;

Bahwa dari perkawinan ke-2(dua) Almarhumah Nyi UNAH dengan SARIM (Alm) tidak memperoleh harta bersama atau gono gini perkawinan;

Bahwa harta milik Nyi UNAH, berupa sebidang tanah kebun yang belum terdaftar seluas 5.000.M2. (lima ribu meter persegi) terletak di Jln. M. Said, Rt. 004 Lk. I, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton, Kota Bandar Lampung;

Bahwa pada tahun 1983 bidang tanah seluas 5.000 M² tersebut terbit 3 (tiga) buku Sertifikat Hak Milik atas nama Nyi. UNAH, yaitu :

Sertipikat Hak Milik Nomor 8957/Kampung Baru Tahun 1983, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Utara berbatas dengan Nyi. Unah;
- Selatan berbatas dengan Asrama Putri Agung;
- Timur berbatas dengan Jl. M. Said;
- Barat berbatas dengan Pagar Universitas Lampung;

Sertipikat Hak Milik Nomor 8958/Kampung Baru Tahun 1983, seluas : 1.417.M2 (seribu empat ratus tujuh belas meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Utara berbatas dengan Wisma Moris;
- Selatan berbatas dengan Nyi. Unah;
- Timur berbatas dengan Jln. M. Said;

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 7 dari 52



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat berbatas dengan Pagar Universitas Lampung;
Sertipikat Hak Milik Nomor : 8959/Kampung Baru Tahun 1983, seluas : 1.825 M2 (seribu delapan ratus dua puluh lima meter persegi), yang kini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
- Utara berbatas dengan Tanah Asrama Barokah;
- Selatan berbatas dengan Asrama Cantik Manis;
- Timur berbatas dengan Jln. M. Said;
- Barat berbatas dengan Pagar Universitas Lampung;

Bahwa pada sekitar tahun 1983, Ny. UNAH sakit dan memerlukan biaya, dan atas permintaan atau keinginan dari Nyi. UNAH dan dengan sepengetahuan Para Penggugat menjual 1(satu) bidang tanah yang telah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 8957/Kampung Baru Tahun 1983,, dijual, dan pihak yang membeli bidang tanah tersebut dibangun asrama atau rumah sebagai tempat kos bagi para mahasiswa;

Bahwa dari ke 2(dua) buah Sertipikat Hak Milik (SHM) yang tanahnya belum laku terjual sebagaimana dimaksud bidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 8958/Kampung Baru Tahun 1983 atas nama Nyi. UNAH, dan bidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 8959/Kampung Baru Tahun 1983 atas nama Nyi. UNAH, disimpan dilemari pakaian yang ada dikamar tidur Nyi. UNAH;

Bahwa pada sekitar tahun 1985 dikarenakan Penggugat I memerlukan tambahan modal usaha, maka Penggugat I mendatangi Nyi. UNAH ingin meminjam Sertifikat Hak Milik yang akan dijadikan sebagai jaminan hutang di Bank, pada saat itu Nyi. UNAH mengatakan kepada Penggugat I bahwa 2 (dua) buku Sertifikat Hak Milik yaitu Nomor : 8958/Kampung Baru Tahun 1983 dan Nomor : 8959/Kampung Baru Tahun 1983, diambil oleh SALMAN yaitu orang tua kandung dari Tergugat I kepada PIRNGADI (orang tua kandung Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII Tergugat VIII, dan Tergugat IX) guna dijadikan sebagai jaminan hutang uang kepada bank atau perorangan, tanpa seijin Nyi. UNAH;

Bahwa beberapa tahun kemudian, Penggugat I melihat ada 3 (tiga) orang anak yang sedang memanen kelapa dikebun tanah milik Nyi. UNAH, dan saat itu juga Penggugat I bertanya kepada ke 3 (tiga) orang anak tersebut dengan perkataan : “Kenapa kamu memanen kelapa dkebun hak milik Nyi. UNAH”, dan ke 3 (tiga) orang anak tersebut menjawab dengan perkataan : “ini kebun

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 8 dari 52

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

milik bapak saya”, lalu Penggugat I bertanya lagi kepada ke 3 (tiga) orang anak tersebut dengan perkataan : “siapa bapak kamu ?”, lalu dijawab oleh 3 (tiga) orang anak tersebut dengan perkataan : “bapak saya bernama BUSTAM EFFENDI, SH., lalu Penggugat I bertanya lagi kepada 3 (tiga) orang anak tersebut dengan perkataan : “rumah kamu dimana ?”, dan ke 3 (tiga) orang anak tersebut menjawab dengan perkataan : “rumah saya di Rawa Laut, Tanjungkarang”, dan atas kejadian tersebut Penggugat I mengatakan kepada salah satu dari ke 3 (tiga) orang anak tersebut untuk pulang kerumahnya di Rawa Laut Tanjungkarang untuk memanggil bapaknya (BUSTAM EFFENDI, SH.) untuk datang kelokasi tanah kebun tersebut;

Bahwa terkait poin no. 11 diatas, ke 2 (dua) orang anak dari BUSTAM EFFENDI, SH., yang masih berada dikebun Nyi. UNAH oleh Penggugat I diserahkan kepada SALMAN (mamang dari Penggugat I) yaitu orang tua kandung dari Tergugat I untuk diselesaikan permasalahan tanah dengan BUSTAM EFFENDI, SH., sedangkan Penggugat I kembali kekebun Nyi. UNAH untuk mengumpulkan kelapa yang sudah dipanen ke 3 (tiga) orang anak sebanyak 1(satu) truk engkel;

Bahwa pada sekitar tahun 1995, Penggugat I yang sedang bekerja diluar propinsi lampung yaitu diproyek pembangunan di Pantai Bandulu Kota Serang Propinsi Banten, didatangi oleh SALMAN (orang tua kandung dari Tergugat I), dan dengan kedatangan SALMAN tersebut Penggugat I bertanya kepada SALMAN dengan perkataan : “mamang (SALMAN) datang kesini ada apa?”, lalu dijawab oleh SALMAN dengan perkataan : “saya datang kesini mau memberitahukan tanah dimaksud Sertipikat Hak Milik Nomor : 8958 atas nama Ny. UNAH yang luasnya 1.417.M2 (seribu empat ratus tujuh belas meter persegi) tersebut sudah bisa diambil”, lalu Penggugat I bertanya ke SALMAN dengan perkataan : “ngambilnya dimana?”, dan dijawab oleh SALMAN dengan perkataan : “sama orang yang bekerja di Dinas Perhubungan di Bandara Raden Intan, tapi orangnya sudah pindah dinas ke Kota Palembang”, lalu Penggugat I bertanya lagi ke SALMAN dengan perkataan : “kok bisa sama orang itu bagaimana ceritanya mang (SALMAN)?”, lalu dijawab oleh SALMAN dengan perkataan : ya bisa, karena waktu itu SALMAN pinjamkan kepada orang yang bernama PIRNGADI (orang tua kandung dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat IX) yang Sertipikat Hak Miliknya digadaikan oleh PIRNGADI kepada BUSTAM

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 9 dari 52



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

EFENDI, SH. dan berpindah tangan lagi ke orang yang bekerja di Dinas Perhubungan di Bandara Raden Intan, sedangkan Penggugat I tidak tahu atau tidak mengetahui tentang perpindahan Sertipikat Hak Milik Nomor : 8958/Kampung Baru Tahun 1983 atas nama Nyi. UNAH apa dijual atau digadai, kemudian Penggugat I bertanya lagi ke SALMAN dengan perkataan : “berapa biaya yang diperlukan untuk mengambil Sertipikat Hak Milik tersebut. Lalu dijawab oleh SALMAN dengan perkataan : “Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) saja, cukup atau tidak cukup uang tersebut biar mamang (SALMAN) yang urus”;

Bahwa sekitar 6 (enam) bulan kemudian setelah Sertipikat Hak Milik Nomor : 8958 an Nyi. UNAH kembali dikuasai oleh Nyi.UNAH, kemudian bidang tanah kebun bersertipikat tersebut laku terjual, sedangkan Penggugat I / Para Penggugat baru tahu bahwa terhadap 1(satu) buah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 8959/Kampung Baru Tahun 1983 an Nyi. UNAH (Alm) belum kembali kepada Nyi. UNAH sebagai yang berhak atas bidang tanah tersebut, karena diakui sebagai hak miliknya oleh BUSTAM EFFENDI, SH. atau orang tua kandung dari Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, dan Tergugat XIV, sedangkan Nyi. UNAH semasa hidupnya ataupun Para Penggugat tidak pernah menjual, menggadaikan, atau mengalihkan kepada pihak lain atas tanah kebun dimaksud Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 8959/Kampung Baru Tahun 1983 atas nama Ny. UNAH, tanah seluas 1.825 M² terletak di Jln. M. Said, Rt. 004 Lk. I, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton, Kota Bandar Lampung, yang masih belum jelas keberadaannya, atau obyek sengketa dalam perkara ini;

Bahwa awalnya objek sengketa dipercayakan oleh Nyi UNAH kepada orang tua Tergugat XIX untuk menggarapnya, namun melihat kondisi orang tua Tergugat XIX yang sudah renta untuk menggarap tanah kebun a quo, maka Penggugat I dengan seijin Nyi. UNAH mempercayakan kepada Tergugat XIX untuk menggarap atau bercocok tanam diatas tanah yang kini menjadi objek sengketa perkara ini;

TIMBULNYA PERMASALAHAN HUKUM TERKAIT DENGAN OBYEK SENGKETA.

Bahwa pada tanggal 27 Januari 2012, Penggugat I melihat Tergugat XVIII sedang menebang pohon-pohon kelapa yang berada diatas tanah yang kini menjadi obyek sengketa perkara ini, dan pada saat itu Penggugat I mengatakan kepada Tergugat XVIII bahwa tanah dan tanaman pohon-pohon

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 10 dari 52

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

kelapa ini merupakan hak milik dari Nyi UNAH yaitu nenek dari Penggugat I, dan Tergugat XVIII menebangin pohon-pohon kelapa ini atas perintah siapa???, maka atas pertanyaan Penggugat I tersebut saat itu Tergugat XVIII menjawab bahwa Tergugat XVIII menebangi pohon-pohon kelapa atas perintah BUSTAM EFFENDI (semasa hidupnya) yaitu orang tua kandung dari Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, dan Tergugat XIV, dan BUSTAM EFFENDI (semasa hidupnya) yang mengakui mempunyai hak kemilikan atas tanah ini (obyek sengketa);

Bahwa saat itu pihak aparat Kelurahan dan pihak-pihak terkait lainnya melerai perselisihan antara Penggugat I dengan Tergugat XVIII yang perselisihan tersebut mempersoalkan hak kepemilikan tanah (obyek sengketa), karena itu Penggugat I dengan Tergugat XVIII dikantor Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton, Kota Bandar Lampung, menyelesaikan perselisihannya tersebut, dan akhirnya disepakati oleh Tergugat XVIII dengan Penggugat I yaitu sesuai adanya Surat Perjanjian tertanggal 12 Januari 2012;

Bahwa beberapa bulan kemudian, dari uraian Para Penggugat tersebut poin no.16 dan no. 17 diatas yaitu masih sekitar tahun 2012 atau sekitar 4 (empat) tahun setelah SALMAN meninggal dunia pada tanggal 14 Februari 2008, Tergugat I datang kerumah dan menemui Penggugat I yang menyampaikan kabar mengenai masalah tanah seluas 1.825 M² dimaksud Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 8959/Kampung Baru Tahun 1983 atas nama Ny. UNAH, terletak di Jln. M. Said, Rt. 004 Lk. I, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton, Kota Bandar Lampung (objek sengketa), dan Tergugat I saat itu menyerahkan kepada Penggugat I berkas-berkas surat yang terkait tanah a quo;

Bahwa setelah Penggugat I mempelajari, dan mencermati dan atau menelusuri dari berkas-berkas yang diterima Penggugat I dari Tergugat I, ternyata terkait bidang tanah yang kini obyek sengketa, Telah Terjadi Perbuatan Melawan Hukum dalam proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 8959/Kampung Baru Tanggal 21 Nopember 1983, Surat Ukur Nomor : 130/1983 Tanggal 31 Januari 1983, tanah seluas 1.825 (Seribu delapan ratus dua puluh lima meter persegi) terletak di Jln. M. Said Rt.004 Lk. I, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton, Kota Bandar Lampung dari atas nama Ny. UNAH diubah menjadi a.n. BUSTAM EFFENDI, SH (Alm);

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 11 dari 52



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terkait poin no.19 diatas, bahwa sekira tahun 1985, tanpa sepengetahuan Nyi UNAH sebagai pemilik hak atas objek Tanah (obyek sengketa), SALMAN semasa hidupnya (orang tua Tergugat I) telah meminjamkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 8959/Kampung Baru Tahun 1983 atas nama Nyi. UNAH, tanah seluasnya 1.825.M² kepada FIRNGADI (semasa hidupnya) yaitu orang tua kandung Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII Tergugat VIII, dan Tergugat IX untuk dijadikan sebagai jaminan hutang kepada BUSTAM EFENDI, SH (semasa hidupnya) yaitu orang tua kandung dari Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, dan Tergugat XIV tanpa sepengetahuan Nyi UNAH sebagai pemilik hak atas tanah (objek sengketa);

Bahwa terkait uraian diatas, Penggugat I yang saat itu (Tahun 2012) masih bekerja diluar Propinsi Lampung, bila kembali kerumah tempat tinggal sebagaimana alamat Penggugat I tersebut pada bagian indentitas gugatan perkara ini, Penggugat I dari waktu kewaktu dan atau dari tahun ketahun meluangkan waktunya untuk mencari tahu tentang keberadaan dari nama PIRNGADI, DENOK HIKMAH, dan BUSTAM EFFENDI yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terkait dengan tanah obyek sengketa perkara ini, ternyata :

PIRNGADI telah meninggal dunia pada sekitar tahun 1992;

BUSTAM EFFENDI telah meninggal dunia pada sekitar tahun 2018;

DENOK HIKMAH telah meninggal dunia pada tanggal 06 Agustus 2021;

PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrecht Matigedaad) DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT;

Bahwa dengan adanya transaksi peminjaman uang antara FIRNGADI (semasa hidupnya) dengan BUSTAM EFFENDI, SH.(semasa hidupnya) sebagai jaminannya adalah Sertifikat Hak -Milik Nomor : 8959/Kampung Baru Tahun 1983 atas nama Nyi. UNAH, tanah seluasnya 1.825.M², dilakukan tanpa sepengetahuan pemilik objek jaminan (Nyi. UNAH) atas hutang dimaksud;

Bahwa ternyata FIRNGADli (Alm) (semasa hidupnya) tidak mampu membayar lunas hutang-piutang dengan BUSTAM EFFENDI, SH (Alm) semasa hidupnya yang mengakibatkan BUSTAM EFFENDI, SH (Alm) semasa hidupnya meminta pertanggung jawaban FIRNGADI (Alm) (semasa hidupnya) agar uangnya dapat kembali, jika tidak melunasi maka terhadap apa yang dijadikan sebagai jaminan (Sertifikat Hak Milik Nomor : 8959/Kampung Baru Tahun 1983 atas nama Nyi.

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN TjK, halaman 12 dari 52

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 kewaktu. 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

UNAH, tanah seluasnya 1.825.M2) harus dimiliki oleh BUSTAM EFFENDI, SH (Alm) (semasa hidupnya);

Bahwa Secara Melawan Hukum FIRNGADI (semasa hidupnya) yaitu orang tua kandung dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII Tergugat VIII, dan Tergugat IX, bersama dengan BUSTAM EFFENDI, SH (semasa hidupnya) yaitu orang tua kandung dari Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, dan Tergugat IV, SALMAN (semasa hidupnya) yaitu orang tua kandung Tergugat I bersama Tergugat XV dan Tergugat XVI telah memproses penerbitan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 17 tanggal 24 Februari 1986 supaya dapat dibenarkan oleh Tergugat XVI untuk memenuhi persyaratan mengalihkan hak keperdataan atas objek sengketa;

Bahwa terkait poin no. 24 diatas, secara melawan hukum semasa hidupnya FIRNGADI (Alm) (semasa hidupnya) dengan dibantu DENOK HIKMAH (semasa hidupnya) / Tergugat X telah merekayasa terbitnya keberlakuan AKTA KUASA Untuk Menjual Nomor 17 pada hari Senin tanggal 24 Februari 1986 dan secara bersamaan pada hari dan tanggal yang sama telah juga ditandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 18 yang ditebitkan oleh Jenmerdin, SH Notaris di Bandar Lampung selaku Tergugat XV dan Tergugat XVI;

Adapun bentuk Perbuatan Melawan Hukum yaitu dengan merekayasa terbitnya AKTA KUASA Untuk Menjual Nomor 17 pada hari Senin tanggal 24 Februari 1986, adalah sebagai berikut :

Bahwa Almarhumah Nyi UNAH hanya mempunyai 2 (dua) orang suami, yaitu :
AKRIM (Alm);
SARIM (Alm);

Bahwa semasa hidupnya, Almarhumah Nyi UNAH tidak pernah kawin dengan orang yang bernama Tn. TJOKRO SEORADI;

Bahwa Almarhumah Nyi UNAH dari dulu hingga meninggal dunia hanya bertempat tinggal dengan alamat tetap di Jln. Bumi Manti I No.12 Rt.002 Lk.I Kampung Baru, Kecamatan Kedaton, Bandar Lampung dan tidak pernah pindah;

Bahwa semasa hidupnya, Almarhumah Nyi UNAH tidak pernah memiliki tempat tinggal di Jl. WR. Supratman Belakang, Nomor 62, RT. 04, RK. 02, Kelurahan Gedong Pakuon, Kota Bandar Lampung;

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 13 dari 52



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa semasa hidupnya Almarhumah Nyi UNAH tidak pernah menjual objek sengketa kepada siapapun dan Almarhumah Nyi UNAH tidak pernah menandatangani Kuasa Untuk Menjual terhadap objek sengketa kepada siapapun;

Bahwa dengan AKTA KUASA Untuk Menjual Nomor 17 tanggal 24 Februari 1986 yang ditebitkan oleh Jenmerdin, SH Notaris di Bandar Lampung yang sebagai protokolnya Tergugat XV dan Tergugat XVI Secara Melawan Hukum telah menerbitkan AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) Nomor 18 tanggal 24 Februari 1986 dan AKTA JUAL BELI (AJB) Nomor 76/K/1988 tanggal 25 Mei 1988;

Bahwa, sebagaimana Putusan Hoge Raad 1919 Arrest 31 Januari 1919, mengenai Perbuatan Melawan Hukum telah diatur dalam ketentuan pasal 1365 KUHPerdata, adapun unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, adalah :

- *Adanya suatu Perbuatan;*
- *Perbuatan tersebut melawan hukum;*
- *Adanya kesalahan dari pihak pelaku;*
- *Adanya kerugian bagi korban;*
- *Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;*

Bahwa Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kaidah tata susila, bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda milik orang lain dan perbuatan tersebut bertentangan dengan Undang-Undang atau melanggar peraturan perundang-undangan, sudah sepatutnya diberikan hukuman yang setimpal;

Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut, unsur perbuatan melawan hukum, adalah :

Adanya Perbuatan (*melawan Hukum/onrechtmatig*);

Adanya Kerugian (*Schadel*), antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (*causaliteitverband*);

Kerugian disebabkan Kesalahan (*schuld*);

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 14 dari 52



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan cara Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat secara bersama-sama yang dilegalkan oleh Tergugat XVII untuk memproses balik nama SHM Nomor 8959 dari atas nama Nyi. UNAH diubah menjadi atas nama BUSTAM EFFENDI, SH (Alm). Mengakibatkan hilangnya hak Para Penggugat untuk menikmati, menggunakan, memanfaatkan dan memindahtangankan objek sengketa kepada pihak lain, pada hal senyatanya objek sengketa adalah milik Para Penggugat yang diperoleh dari warisan (Nyi. UNAH) atau nenek Para Penggugat;

Bahwa berdasarkan segala uraian diatas, Para Penggugat mohon kepada pengadilan perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar putusan diantaranya berbunyi : Menyatakan Tidak Syah dan Batal Demi Hukum : AKTA KUASA UNTUK MENJUALI Nomor 17 Tanggal 24 - 2 - 1986 yang diterbitkan oleh Notaris JENMERDIN, SH (Alm); AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 18 Tanggal 24 - 2 - 1986 yang diterbitkan oleh Notaris JENMERDIN SH (Alm); AKTA JUAL BELI Nomor 76/K/1988 Tanggal 25 Mei 1988 1986 yang diterbitkan oleh Notaris JENMERDIN SH (Alm);

Bahwa berdasarkan uraian diatas, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan yang memeriksa dan mengadili atas perkara ini, untuk memberikan keputusan dengan Amar Keputusan yang berbunyi : Menghukum kepada Tergugat XVII (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung) untuk membatalkan pencatatan balik nama kepemilikan di Sertipikat Hak Milik Nomor : 8959/Kampung Baru Tanggal 21 Nopember 1983, seluas 1.825 M2. (seribu delapan ratus dua puluh lima meter persegi) yaitu dari nama BUSTAM EFFENDI, SH. kembali ke nama Nyi. UNAH atau Para Penggugat;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan yang memeriksa dan mengadili atas perkara ini, untuk memberikan keputusan dengan Amar Keputusan berbunyi : Menghukum kepada Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, dan Tergugat XIV selaku anak kandung dari Alm. BUSTAM EFFENDI, SH. untuk menyerahkan atau mengembalikan kepada Penggugat I atau Para Penggugat atas 1 (satu) bidang Tanah Kebun seluas 1.825 M2. (seribu delapan ratus dua puluh lima meter persegi) sebagaimana dimaksud Sertipikat Hak Milik Nomor : 8959/Kampung Baru Tanggal 21 Nopember 1983, terletak di Jln. M. Said Rt.004 Lk. I, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN TjK, halaman 15 dari 52

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

Kedaton, Kota Bandar Lampung, yang kini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Utara berbatas dengan Tanah Asrama Barokah;
- Selatan berbatas dengan Asrama Cantik Manis;
- Timur berbatas dengan Jln. M. Said;
- Barat berbatas dengan Pagar Universitas Lampung;

Beserta Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 8958/Kampung Baru, Tahun 1983 A.n. BUSTAM EFFENDI, SH;

PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrecht Matigedaad) YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT MENYEBABKAN KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL BAGI PARA PENGGUGAT.

Bahwa akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh BUSTAM EFFENDI, SH. (Alm) semasa hidupnya, yaitu orang tua kandung dari Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, dan Tergugat IV, maka Para Penggugat mengalami defresi dan menderita kerugian baik secara materiil dan atau secara immateriil yang cukup besar.

Bahwa terkait uraian poin no. 32 diatas, kerugian materiil yang diderita oleh Para Penggugat adalah dengan hilangnya untuk hak penguasaan, menikmati dan mengambil manfaat atas objek sengketa terhitung sejak tahun 1986 sampai dengan saat ini ditahun 2021, Pada hal sah tanah a quo merupakan hak waris Para Penggugat yang belum terbagi berasal dari Almarhumah Nyi UNAH yang notabene adalah nenek Para Penggugat, yaitu :

- Kerugian Materiil Para Penggugat, yaitu :

Uang Harga Sewa tanah sejak tahun 1986 sampai sekarang tahun 2021 = 35 Tahun

harga sewa tanah sebesar Rp. 1.000.000,-/pertahunnya X 35 Tahun = Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);

- Kerugian Immaterial Para Penggugat, yaitu :

Kerugian Immaterial Para Penggugat ini sebenarnya tidak dapat diukur atau tidak dapat dinilai dengan rupiah, karena secara fhisikis Para Penggugat mengalami depresi atas dikuasanya objek sengketa oleh Para Tergugat (Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, dan Tergugat IV), secara melawan hukum, namun untuk memudahkan penghitungannya. Karena itu Para Penggugat mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkaran Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 16 dari 52



mengadili perkara ini agar menghukum Para Tergugat (Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, dan Tergugat IV), secara tanggung renteng membayar Kerugian Immaterial kepada Para Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Bahwa jika perbuatan Para Tergugat dibiarkan begitu saja, bukan tidak mungkin dapat menimbulkan kerugian bagi warga masyarakat lain disekitar wilayah tersebut dan kalau perbuatan Para Tergugat tidak segera dihentikan serta diselesaikan dikawatirkan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi bagi Para Penggugat, karena itu Penggugat mohon kepada Pengadilan agar Tergugat XIX sejak adanya perkara ini untuk tidak lagi menggarap di bidang tanah yang kini menjadi objek sengketa dan juga agar para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

MOHON SITA JAMINAN (Consevoir Beslag);

Berdasarkan ketentuan hukum pada pasal 261 RBg jo. Pasal 227 ayat (1) HIR, Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk Meletakkan Sita Jaminan Terhadap Objek Sengketa, dikarenakan objek sengketa saat ini atas nama. BUSTAM EFFENDI, SH (orang tua kandung dari Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, dan Tergugat XIII) dan dikawatirkan akan dialihkan kepada pihak lain, maka Para Penggugat mohon untuk diletakkan Sita Jaminan atas objek sengketa sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 8959/Kampung Baru Tahun 1983 Atas nama Nyi. UNAH, Tanah seluas 1.825 M2, terletak di Jln. M. Said, Rt. 004 Lk. I, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton, Kota Bandar Lampung, kini batas-batas tanah, yaitu :

- Utara berbatas dengan Tanah Asrama Barokah;
- Selatan berbatas dengan Asrama Cantik Manis;
- Timur berbatas dengan Jln. M. Said;
- Barat berbatas dengan Pagar Universitas Lampung;

Berikut asli Sertifikat Hak Milik Nomor 8959/Kampung Baru Tahun 1983 atas nama BUSTAM EFFENDI, SH untuk diamankan oleh Pengadilan Negeri Tanjungkarang;

Bahwa Para Penggugat memohon agar Yth. Majelis Hakim menghukum Para Tergugat (Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, dan Tergugat XIV) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,-(*satu juta rupiah*)

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN TjK, halaman 17 dari 52



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setiap harinya dalam hal Para Tergugat (Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, dan Tergugat XIV) lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

Bahwa Para Penggugat menganggap penting untuk menjatuhkan putusan Provisi dalam perkara a quo supaya secara materiil dapat memperjelas duduk perkara a quo dan meringankan beban pembuktian, karena itu Para Penggugat memohon agar Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk, yaitu :

Memerintahkan Tergugat XV (RIZAL EFENDI, SH. M.Kn. selaku Notaris / PPAT diwilayah Hukum Kota Bandar Lampung sebagai Protokol Notaris JENMERDIN, SH (Alm) dan Tergugat XVI (EWON GUNAWAN, SH. selaku Notaris / PPAT diwilayah Hukum Kota Bandar Lampung sebagai Protokol PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) JENMERDIN, SH (Alm)) untuk menyerahkan semua berkas minutasi sebagai syarat dilakukannya penandatanganan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 17 Tanggal 24 - 2 - 1986, dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 Tanggal 24 - 2 - 1986;

Memerintahkan Tergugat XVII (KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDAR LAMPUNG) untuk menghentikan (memblokir) proses balik nama, Sertifikat Hak Milik Nomor 8958/Kampung Baru, Tahun 1983 a.n. BUSTAM EFFENDI, SH. kepada pihak lain;

Bahwa mengingat gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti dengan alas hak yang valid dan sah serta tidak bertentangan dengan hukum, maka sesuai dengan ketentuan hukum pada pasal 180 ayat (1) HIR Para Penggugat mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi (Uitvoerbaar bij Voorrad);

MAKA berdasarkan segala uraian tersebut diatas, Para Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Memerintahkan Tergugat XV (RIZAL EFENDI, SH. M.Kn. selaku Notaris / PPAT diwilayah Hukum Kota Bandar Lampung sebagai Protokol Notaris JENMERDIN, SH (Alm)) dan Tergugat XVI (EWON GUNAWAN, SH. selaku Notaris / PPAT diwilayah Hukum Kota Bandar Lampung sebagai Protokol PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) JENMERDIN, SH (Alm)) untuk menyerahkan semua berkas minutasi sebagai syarat dilakukannya

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN TjK, halaman 18 dari 52

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)



penandatanganan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 17 Tanggal 24 - 2 - 1986, dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 Tanggal 24 - 2 - 1986;

2. Memerintahkan Tergugat XVII (KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDAR LAMPUNG) untuk menghentikan (memblokir) proses balik nama, Sertifikat Hak Milik Nomor 8958/Kampung Baru, Tahun 1983 a.n. BUSTAM EFFENDI, SH. kepada pihak lain;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita / Sita Jaminan atau Conservatoir beslag yang diletakkan terhadap 1 (satu) bidang obyek Tanah Sengketa perkara ini, terletak di Jln. M. Said Rt.004 Lk. I, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton, Kota Bandar Lampung, yang batas-batas tanahnya :
 - Utara berbatas dengan Tanah Asrama Barokah;
 - Selatan berbatas dengan Asrama Cantik Manis;
 - Timur berbatas dengan Jln. M. Said;
 - Barat berbatas dengan Pagar Universitas Lampung;

Berikut Asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 8959/Kampung Baru Tanggal 21 Nopember 1983 Atas nama BUSTAM EFFENDI, SH;

3. Menyatakan Ny. UNAH (Alm) telah meninggal dunia pada tanggal 16 Juli 1989;
4. Menyatakan bahwa :

AGUS SATIBI Bin UMAR (Alm),sebagai Penggugat I;
HAMDI Bin UMAR (Alm),.....sebagai Penggugat II;
NANI Binti MASTARI (Alm)sebagai Penggugat III;
AHMAD JUNI Bin MASTARI (Alm)sebagai Penggugat IV;
DESMIYANTI Binti MASTARI (Alm)sebagai Penggugat V;
AHMAD JUMLI JAFAR Bin MASTARI (Alm).....sebagai Penggugat VI;
Sebagai Ahli Waris Pengganti dari almarhum UMAR bin AKRIM atas adanya harta waris berasal dari harta gono gini perkawinan antara Almarhumah Nyi UNAH dengan AKRIM (Alm);
5. Menyatakan, bahwa 1 (satu) bidang tanah kebun yang kini menjadi obyek sengketa perkara ini seluas : 1.825. (Seribu delapan ratus dua puluh lima meter persegi) sebagaimana dimaksud Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 8959/Kampung Baru Tahun 1983, Surat Ukur Nomor : 130/1983 Tanggal 31 Januari 1983, terletak di Jalan M. Said Rt. 004 Lk. I, Kampung Baru,

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 19 dari 52



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kedaton, Kota Bandar Lampung adalah hak milik Nyi. UNAH yang jatuh waris kepada Para Penggugat sebagai ahli warisnya;

6. Menyatakan, bahwa sebidang tanah kebun sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 8959/Kampung Baru Tahun 1983, Surat Ukur Nomor : 130/1983 Tanggal 31 Januari 1983 seluas 1.825 (Seribu delapan ratus dua puluh lima meter persegi), terletak di Jalan M. Said Rt. 004 Lk. I, Kampung Baru, Kecamatan Kedaton, Kota Bandar Lampung dengan batas-batas, yaitu :

- Utara berbatas dengan Tanah Asrama Barokah;
- Selatan berbatas dengan Asrama Cantik Manis;
- Timur berbatas dengan Jln. M. Said;
- Barat berbatas dengan Pagar Universitas Lampung;

Adalah hak milik Nyi. UNAH yang tidak pernah dialihkan kepada pihak lain baik dengan cara dijual, digadai dan merupakan harta warisan Para Penggugat yang belum terbagi;

7. Menyatakan SALMAN (Alm) (orang tua Tergugat I), PIRNGADI (Alm) (orang tua dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat IX), DENOK HIKMAH / Tergugat X, BUSTAM EFFENDI, SH (Alm) (orang tua dari Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, dan Tergugat XIV), Tergugat XV (RIZAL EFENDI, SH. M.Kn. selaku Notaris / PPAT diwilayah Hukum Kota Bandar Lampung sebagai Protokol Notaris JENMERDIN, SH (Alm)), Tergugat XVI (EWON GUNAWAN, SH. selaku Notaris / PPAT diwilayah Hukum Kota Bandar Lampung sebagai Protokol PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) JENMERDIN, SH (Alm)) dan Tergugat XVII (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung), Tergugat XVIII, dan Tergugat XIX, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

8. Menyatakan Tidak Syah dan Batal Demi Hukum :
- AKTA KUASA UNTUK MENJUAL Nomor 17 Tanggal 24 - 2 - 1986 yang diterbitkan oleh Notaris JENMERDIN, SH (Alm);
 - AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 18 Tanggal 24 - 2 - 1986 yang diterbitkan oleh Notaris JENMERDIN SH (Alm);
 - AKTA JUAL BELI Nomor 76/K/1988 Tanggal 25 Mei 1988 1986 yang diterbitkan oleh Notaris JENMERDIN SH (Alm);
9. Menghukum kepada Tergugat XVII (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung) untuk membatalkan pencatatan balik nama kepemilikan di Sertifikat Hak Milik Nomor : 8959/Kampung Baru Tanggal 21 Nopember

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 20 dari 52

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

1983, Surat Ukur Nomor 130/1983 Tanggal 31 Januari 1983, seluas 1.825 (Seribu delapan ratus dua puluh lima meter persegi), terletak di Jln. M. Said Rt.004 Lk. I, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton, Kota Bandar Lampung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatas dengan Tanah Asrama Barokah;
- Selatan berbatas dengan Asrama Cantik Manis;
- Timur berbatas dengan Jln. M. Said;
- Barat berbatas dengan Pagar Universitas Lampung;

dari nama BUSTAM EFFENDI, SH. menjadi kembali ke nama Nyi. UNAH atau Para Penggugat yang sebagai Para Ahli Waris dari Nyi. UNAH (Alm);

10. Menghukum kepada Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, dan Tergugat XIV selaku anak kandung dari BUSTAM EFFENDI, SH (Alm) untuk menyerahkan kepada Penggugat I atau Para Penggugat atas 1 (satu) bidang Tanah Kebun sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 8959/ Kampung Baru Tanggal 21 Nopember 1983, Surat Ukur Nomor 130/1983 Tanggal 31 Januari 1983 seluas 1.825 (Seribu delapan ratus dua puluh lima meter persegi) terletak di Jln. M. Said Rt.004 Lk. I, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton, Kota Bandar Lampung, yang kini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Utara berbatas dengan Tanah Asrama Barokah;
- Selatan berbatas dengan Asrama Cantik Manis;
- Timur berbatas dengan Jln. M. Said;
- Barat berbatas dengan Pagar Universitas Lampung;

Beserta Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 8958/Kampung Baru, Tahun 1983 An. BUSTAM EFFENDI, SH;

11. Menghukum Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, dan Tergugat XIV untuk membayar :

- Kerugian Materiil Para Penggugat, yaitu :
Uang Harga Sewa tanah sejak tahun 1986 sampai sekarang tahun 2021 = 35 Tahun;
Harga Sewa Tanah sebesar Rp. 1.000.000,-/pertahunnya X 35 Tahun = Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);
- Kerugian Immaterial Para Penggugat, yaitu :
Kerugian Immaterial Para Penggugat ini sebenarnya tidak dapat diukur atau tidak dapat dinilai dengan rupiah, karena secara fhisikis Para

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 21 dari 52



Penggugat mengalami depresi atas dikuasanya objek sengketa oleh Para Tergugat (Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, dan Tergugat IV), secara melawan hukum, namun untuk memudahkan penghitungannya. Karena itu Para Penggugat mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkaran Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menghukum Para Tergugat (Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, dan Tergugat IV), secara tanggung renteng membayar Kerugian Immaterial kepada Para Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

12. Menghukum Para Tergugat (Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, dan Tergugat XIV) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap harinya bila Para Tergugat (Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, dan Tergugat XIV) lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
13. Menghukum kepada Tergugat XVIII, sejak adanya perkara ini untuk tidak lagi menggarap 1 (satu) bidang tanah kebun yang kini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini;
14. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
15. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) walaupun ada verzet, banding atau kasasi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat.
16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

ATAU :

Jika Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya atas perkara ini (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan para pihak yang hadir sebagai berikut:

- Penggugat I s/d IV hadir kuasanya, selanjutnya disebut para Penggugat;
- Tergugat I tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya, meskipun telah dipanggil dengan patut sebanyak 3 (tiga) kali untuk hadir pada persidangan;
- Tergugat II s/d Tergugat X hadir kuasanya tersebut;
- Tergugat XI s/d Tergugat XIV hadir kuasanya tersebut;

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN TjK, halaman **22** dari **52**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Safruddin, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Januari 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat II s/d Tergugat X tidak mengajukan jawaban, dan menyerahkan sepenuhnya kepada Tergugat XI s/d Tergugat XIV;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat XI, XII, XIII dan T. XIV memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

Bahwa dalam Pokok Perkara Para Tergugat menyatakan dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas dan tertulis diakui kebenarannya oleh Para Tergugat;

Bahwa tidak benar Gugatan Para Penggugat dalam posita Nomor 1 sampai dengan Nomor 14 yang menguraikan bagaimana terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 8959/Kampung Baru milik Ny. Unah semasa hidupnya tidak pernah menjual, menggadaikan, atau mengalihkan kepada pihak lain atas bidang tanah tersebut.

Bahwa faktanya Alm. Ny. Unah semasa hidupnya, telah memberi kuasa jual dihadapan Notaris Jenmerdin berdasarkan Akta Nomor 17 kepada Alm. Firngadi yang selanjutnya dibeli oleh Alm. Bustam Effendi, S.H. berdasarkan Akta Nomor 18 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris Jenmerdin, S.H, dan Akta Jual Beli Nomor 76/K/1988 dan telah beralih ke atas nama Pemegang Hak Bustam Effendi, S.H (orang tua Para Tergugat) pada tanggal 29 Mei 1988.

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 23 dari 52



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pembayaran jual beli atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8959/Kampung Baru tersebut juga telah dibayar lunas oleh Alm. Bustam Effendi kepada Alm. Firngadi sebagai pihak yang menerima kuasa jual dari Ny. Unah, dengan jumlah Rp. 1.800.000,- (satu juta delapan ratus ribu rupiah), dengan rincian pembayaran yaitu pertama sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) berdasarkan Bukti Tanda Terima Tertanggal 24 Februari 1986 yang menerima Firngadi dan kedua sebagai pelunasan sebesar Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) berdasarkan Bukti Tanda Terima Tertanggal 5 Maret 1986 yang menerima Firngadi.

Bahwa dalil Para Penggugat yang tidak mengetahui peralihan hak kepemilikan atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8959/Kampung Baru tersebut, mungkin saja terjadi karena pada saat itu Para Penggugat belum cukup umur atau belum lahir. Faktanya Para Penggugat mengetahui peralihan hak dari Ny. Unah kepada Alm. Bustam Effendi telah dilakukan secara sah berdasarkan itikad baik dan dengan prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang undangan yang berlaku.

Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat dalam posita nomor 15 yang menyatakan "...Penggugat I dengan seijin Nyi. Unah mempercayakan kepada Tergugat XIX untuk menggarap...". Bahwa dalam Posita tersebut Para Penggugat berusaha untuk memutarbalikan fakta yang sebenarnya. Faktanya Tergugat XIX meminta izin garap tersebut kepada orang tua Para Tergugat secara tertulis tertanggal 13 Juli 2008 yang terus berlanjut sampai sekarang masih digarap oleh Tergugat XIX/Sayuti.

Bahwa pada posita nomor 16 dan nomor 17 Para Penggugat menyatakan yang pada intinya tanggal 27 Januari 2012 telah terjadi perselisihan antara Tergugat XVII dengan Penggugat I terhadap tanah yang menjadi objek sengketa dan sudah terjadi kesepakatan yang dibuat bersama. Bahwa terhadap kesepakatan yang terjadi antara Tergugat XVII dan Penggugat I tersebut tidak ada hubungannya dengan orang tua Para Tergugat, karena tanah tersebut adalah milik Bustam Effendi, S.H., orang tua Para Tergugat artinya Tergugat XVII dan Penggugat I sama-sama tidak memiliki kapasitas apapun terhadap tanah tersebut.

Bahwa pada dalil posita nomor 18 sampai dengan nomor 23 Para Penggugat menyatakan yang pada intinya sertifikat hak milik nomor 8959/Kampung Baru

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 24 dari 52



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah dipinjamkan salman kepada Firngadi, dan telah terjadi transaksi peminjaman uang antara Firngadi dengan Bustam Effendi, S.H serta jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8959/Kampung Baru atas nama Ny. Unah tersebut. Selanjutnya dalam dalilnya nomor 23 Para Penggugat menyatakan "...jika tidak melunasi maka terhadap apa yang dijadikan sebagai jaminan....harus dimiliki oleh Bustam Effendi, S.H,...". Bahwa terhadap dalil Para Penggugat tersebut merupakan dalil yang telah direkayasa dan tidak memiliki bukti apapun.

Bahwa Para Tergugat mengetahui antara Firngadi dan Bustam Effendi, S.H., tidak pernah memiliki perjanjian transaksi peminjaman uang apapun yang menjamin Sertifikat Hak Milik Nomor: 8959/Kampung Baru atas nama Ny. Unah tersebut. Bahwa Para Penggugat telah memfitnah orang tua Para Tergugat, faktanya terhadap tanah tersebut telah dibeli oleh orang tua Para Tergugat dengan harga wajar pada saat itu yang dilakukan secara sah berdasarkan itikad baik dan dengan prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana telah Para Tergugat jelaskan pada dalil nomor 2.

Bahwa tidak benar terhadap dalil posita Para Penggugat nomor 24 yang menyatakan "...Secara Melawan Hukum Firngadi, bersama Bustam Effendi, S.H., Salman, dan Notaris Jenmerdin, S.H, telah memproses penerbitan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 17 tanggal 24 Februari 1986...". Bahwa fakta hukumnya adalah ayah Para Tergugat Alm. Bustam Effendi, S.H. adalah pembeli yang beritikad baik yang membeli sebidang tanah dari orang yang namanya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 8959/Kampung dan dilakukan dihadapan PPAT Jenmerdin, S.H, sehingga tidak ada dasar dan alasan hukum pembeli yang beriktikad baik dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Hal ini sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 Desember 1958 no.251 K/Sip/1958 yang menyatakan "pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah".

Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 7 Maret 1981 Nomor 1150 K/Sip/1978, berbunyi:

"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum, sebab kalau tidak demikian akan menimbulkan dampak yang negatif yakni dikemudian hari orang tidak percaya lagi pada hukum."

Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 29 Maret 1982 Nomor 1230 K/Sip/1980, berbunyi:

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN TjK, halaman 25 dari 52



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Pembeli yang beritikad baik harus dapat perlindungan hukum”.

Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 1267 K/Pdt/2012 yang menyatakan “jika Penggugat merasa dirugikan akibat adanya jual beli, maka Penggugat hanya dapat menuntut kepada Tergugat (penjual) yang juga ahli waris. Oleh karena jual beli dilakukan menurut hukum, dan pembeli beritikad baik, maka pembeli harus dilindungi hukum”;

Bahwa selanjutnya berdasarkan Hasil Rapat Kamar Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia yang diselenggarakan pada tanggal 14-16 Maret 2011 di Hotel Aryaduta Tangerang, diikuti Hakim-Hakim Agung Kamar Perdata, dihasilkan hal-hal sebagai berikut: “SUB KAMAR PERDATA UMUM IX. Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”

Kemudian terdapat dalam Rumusan Hukum Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2016 Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 04/Bua.6/Hs/Sp/Xii/2016 Rumusan Hukum Kamar Perdata Perdata Umum Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

“Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut:

Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:

Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;

Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:

dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).

didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 26 dari 52

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

Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;

Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;

Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;

Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat"

Bahwa berdasarkan Penjelasan dari Mahkamah Agung tersebut, Bustam Effendi, S.H., orang tua Para Tergugat adalah Pembeli yang beritikad baik karena tidak bertentangan dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan. Artinya Bustam Effendi, S.H., sebagai Pembeli yang beritikad baik statusnya dilindungi Undang-Undang sebagai pemilik tanah, sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung salah satu prinsip dalam perjanjian jual beli: "pembeli yang beritikad baik harus selalu dilindungi." Bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan Bustam Effendi, S.H., sebagai pembeli yang beritikad baik dengan Firngadi yang mendapat kuasa menjual dari Ny. Unah sebagai penjual harus dianggap sah. Jika ada yang dirugikan akibat transaksi itu, maka hak-hak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum.

Bahwa Alm. Bustam Efendi, selain menjadi pemilik atas sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8959/Kampung Baru dari Ny. Unah juga telah melakukan penguasaan atas tanah tersebut secara fisik di lapangan sejak pembelian terhadap tanah tersebut. Hal ini terbukti bahwa:

Pada tanggal 26 Mei 1986 Alm. Bustam Effendi, S.H telah menyampaikan surat pemberitahuan kepada kepala Kelurahan Kampung Baru yang isinya menjelaskan bahwa tanah milik Alm. Ny. Unah telah dibeli oleh Alm. Bustam Effendi, S.H dan tidak ada pihak yang merasa keberatan.

Pada tanggal 10 Juni 1986 Alm. Bustam Effendi, S.H telah menikmati hasil dari tanah tersebut yaitu memanen buah kelapa di tanah tersebut dan tidak ada pihak yang merasa keberatan.

Pada tanggal 15 Juni 1986 Alm. Bustam Effendi, S.H membuatkan pondasi batas tanah antara tanah milik Alm. Ny. Unah dengan tanah milik Alm. Bustam Effendi, S.H dan tidak ada pihak yang merasa keberatan.

Pada tanggal 29 Mei 1988 Alm. Bustam Effendi, S.H membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 8959/Kampung Baru atas nama Alm. Bustam Effendi, S.H dan tidak ada pihak yang merasa keberatan.

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN TjK, halaman 27 dari 52



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada tanggal 21 Oktober 1993, Ketua Lembaga Ketahanan Masyarakat Desa (LKMD) Sudi, H.R., S.H. dan Kepala Kelurahan Kampung Baru Edi Suherman, B.A., membawa surat dan telah berstempel yang ditujukan kepada Alm. Bustam Effendi, S.H. yang pada intinya meminta izin untuk melakukan Pelebaran jalan di tanah tersebut dan diizinkan oleh Alm. Bustam Effendi, S.H. Hal ini menyatakan bahwa Alm. Bustam Effendi, S.H. telah menguasai dan diakui sebagai pemilik bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8959/Kampung Baru tersebut sehingga izin melakukan pelebaran jalan ditujukan kepada Alm. Bustam Effendi, S.H. dan tidak ada pihak yang merasa keberatan.

Pada tanggal 13 Juli 2008 telah datang saudara Sayuti dan saudara Mansyur kepada Alm. Bustam Effendi, S.H. yang meminta izin untuk numpang menanam singkong dan pisang di tanah tersebut, kemudian oleh Alm. Bustam Effendi, S.H. di izinkan dan tidak ada pihak yang merasa keberatan.

Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) menyebutkan bahwa "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut".

Bahwa dari fakta-fakta diatas, Alm. Bustam Effendi dan anak-anaknya yaitu Para Tergugat telah menguasai tanah tersebut dari tahun 1986 sampai dengan sekarang 2022 kurang lebih telah 36 (tiga puluh enam) tahun lamanya. Kemudian berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) Bustam Effendi secara hukum telah memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, seharusnya Para Penggugat sudah kehilangan haknya untuk menuntut karena sudah melebihi waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu dan tidak mengajukan keberatan apapun kepada pemegang sertifikat dan kepala pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah oleh Bustam Effendi, S.H.

Bahwa dalil Para Penggugat nomor 25 sampai dengan nomor 29 yang pada intinya menyatakan tidak syah dan batal demi hukum terhadap akta otentik yang

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 28 dari 52



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diterbitkan notaris Jenmerdin, S.H., karena akta tersebut terbit secara melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat secara bersama-sama.

Bahwa dalil tersebut hanyalah pernyataan sepihak yang disebutkan oleh Para Penggugat dan tidak bisa dibuktikan kebenarannya. Faktanya adalah terhadap akta-akta tersebut telah diterbitkan oleh notaris Jenmerdin, S.H., sesuai dengan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku.

Sebagaimana yang telah disebutkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan "Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat."

Bahwa Ketentuan mengenai kewenangan Notaris untuk membuat akta otentik diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Dalam Pasal

1 angka 1 disebutkan bahwa "Notaris merupakan pejabat umum, yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya".

Bahwa Akta Notaris atau Notariil Akta, dalam Pasal 1 angka 7 menyebutkan "Akta Notaris dimaknai sebagai akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Secara gramatikal, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, akta dimaknai sebagai surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dsb) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi".

Mengenai kewenangan Notaris terdapat dalam Pasal 15 ayat (1) yang menyebutkan "bahwa Notaris, dalam jabatannya, berwenang membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang".

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, sudah jelas kiranya mengenai posisi, fungsi, tugas dan wewenang Notaris. Bahwa dalam jabatannya, Notaris Jenmerdin, S.H., telah menerbitkan akta kuasa untuk menjual nomor 17, akta

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 29 dari 52



perjanjian pengikatan jual beli nomor 18, dan akta jual beli nomor 76/k/1988 telah sesuai sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa dalil Para Penggugat dalam Positanya beberapa kali mendalilkan bahwa sebidang tanah bersertifikat hak milik nomor 8959/kampung baru merupakan warisan dari Ny. Unah yang belum terbagi Waris dan juga tidak pernah dialihkan kepada pihak lain baik dengan cara dijual atau digadai ataupun dengan cara hukum lainnya. Kemudian menyatakan Para Penggugat adalah Ahli Waris yang berhak atas Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8959/Kampung Baru tersebut tanpa membuktikan dan menunjukkan surat yang menyatakan Para Penggugat sebagai ahli waris. Bahwa faktanya peralihan hak dari Alm. Ny. Unah semasa hidupnya telah memberi kuasa jual kepada Firngadi berdasarkan Akta Nomor 17 dan telah beralih kepada Alm. Bustam Effendi, S.H. selaku orang tua Para Tergugat berdasarkan Akta Nomor 18 Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang diterbitkan oleh Notaris Jenmerdin, S.H, dan saat peralihan hak tersebut Alm. Ny. Unah masih hidup sehingga secara fakta obyek yang dialihkan tersebut bukan merupakan harta warisan Ny. Unah yang belum dibagi waris saat terjadinya peralihan hak.

Bahwa pada dalil Para Penggugat nomor 32 sampai dengan nomor 38 mengenai ganti rugi dan sita jaminan. Bahwa Para Tergugat menolak dalil Para Penggugat tersebut, karena tidak didasarkan oleh fakta hukum yang sebenarnya terjadi antara Para Penggugat dan Para Tergugat, yang dalam hal ini Para Tergugat adalah pihak yang dirugikan karena Para Penggugat telah berulang kali memaksa Para Tergugat untuk menyerahkan sertifikat hak milik 8959/kampung baru tersebut.

Berdasarkan seluruh uraian di atas maka gugatan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya gugatan Para Penggugat patut untuk ditolak oleh majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Para Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjung Karang yang memeriksa Perkara ini kiranya berkenan untuk memutus perkara ini dengan ammar putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat XIX memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

Tergugat XIX menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat XIX. Bahwa benar dalil Penggugat nomor 34 pada perbaikan halaman 13 yang menyatakan bahwa Tergugat XIX merupakan Penggarap atas1 (satu) bidang tanah kebun seluas: 1.825m²(seribu delapan ratus duapuluh lima meter persegi) yang terletak di Jl. M.Said Rt.004 Lk. I, Kampung Baru, Kecamatan Kedaton, Kota Bandar Lampung yang saat ini dikuasai oleh Tergugat XI, XII, XIII, dan XIV anak dari Alm. Bustam Effendi.

Bahwa pada tanggal 13 juli 2008 Tergugat XIX membuat Surat Perjanjian bersama yang isinyaTergugat XIX memohon kepada Alm.Bustam Effendi menanam tanaman Singkong, Pisang, Nangka, Mangga, Pepaya dan tanaman lainnya pada Tanah milik Alm.Bustam Effendi tersebut dan Alm.Bustam effendi menyatakan mengizinkannya sampai jangka waktu ketika Alm.Bustam Effendi akan memakai sendiri tanah tersebut.

Bahwa Lokasi Rumah Tergugat XIX berada dekat dengan lokasi tanah garapan sekitar ± 100m. Bahwa diatas tanah tersebut sampai saat ini masih memanfaatkan tanaman yang ditanami oleh Tergugat XIX diatas tanah tersebut antara lain tanaman Singkong, Pisang, Nangka, Mangga, Pepaya dan tanaman lainnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memiliki pendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 31 dari 52

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)



Menimbang, bahwa atas jawaban para Tergugat tersebut kuasa para Penggugat telah menyampaikan Repliknya tanggal 15 februari 2022;

Menimbang, bahwa atas Replik para Penggugat tersebut para Tergugat melalui kuasanya menyampaikan Dupliknya tanggal 22 februari 2022 ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya para Penggugat telah menghadirkan bukti surat berupa :

1. Fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk) An. AGUS SATIBI, dengan NIK.: 1871010101580023, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk) An. HAMDI, dengan NIK.: 3672040606660002, diberi tanda P – 2;
3. Fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk) An. NANI SRIWATI, dengan NIK.: 3603025208790006, diberi tanda P – 3;
4. Fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk) An. AHMAD JUNI, dengan NIK.: 3603020705840002, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk) An. DESMIYANTI, dengan NIK.: 1871016412890001, diberi tanda P – 5;
6. Fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk) An. AHMAD JUMLI JAFAR, dengan NIK.: 1871010707950012, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Kematian An. Nyi. UNAH, Nomor: 475/28/VI/96/2020, tanggal 12 Juni 2020, diterbitkan oleh Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Labuhan Ratu, Kota Bandar Lampung, diberi tanda P – 7;
8. Fotokopi Surat Keterangan Kematian An. AKRIM, Nomor: 475/27/VI/96/2020, tanggal 12 Juni 2020, diterbitkan oleh Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Labuhan Ratu, Kota Bandar Lampung, diberi tanda P – 8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Kematian An. M. UMAR, Nomor: 475/24/VI/96/2020, tanggal 08 Juni 2020, diterbitkan oleh Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Labuhan Ratu, Kota Bandar Lampung, diberi tanda P – 9;
10. Fotokopi Surat Keterangan Meninggal Dunia An. URISAH, Nomor : 4552/SKMD/ICU-RSABDL/11/2020, tanggal 24/ Pebruari 2020, diterbitkan oleh Rumah Sakit Advent Bandar Lampung, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi SILSILAH KELUARGA, Keturunan dari perkawinan antara Nyi. UNAH (Alm) dengan AKRIM (Alm), yang dibuat oleh AGUS SATIBI, tanggal

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman **32** dari **52**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 14 April 2020, dengan saksi-saksi, dan diketahui oleh Lurah/Kepala Kampung Baru, Kecamatan Labuhan Ratu Kota Bandar Lampung, diberi tanda P – 11;
12. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 14 April 2020 yang dibuat dan ditandatangani oleh Agus Satibi.(Penggugat), diberi tanda P – 12;
13. Fotokopi Silsilah Keluarga, Keturunan dari perkawinan antara Nyi. UNAH (Alm) dengan Sarim (Alm), yang dibuat oleh Agus Satibi, tanggal 14 April 2020, dengan saksi-saksi, dan diketahui oleh Lurah / Kepala Kampung Baru, Kecamatan Labuhan Ratu Kota Bandar Lampung, diberi tanda P –13;
14. Fotokopi Surat Pernyataan, tanggal 25 Juni 2020, yang ditandatangani oleh Ny. Denok Chikmah, dengan saksi-saksi ikut tandatangan, dengan diwarmeking oleh Notaris Asvi Maphilindo Volta, SH. Nomor Reg. : 5118/VIII/2020. Tanggal 14 Agustus 2020, diberi tanda P – 14;
15. Foto Ny. DENOK CIHKMAH saat menandatangani SURAT PERNYATAAN Tanggal 25 Juni 2020, dirumahnya alamat di Jl. Pajajaran Gg. Teratai No. 60 Jagabaya 2 Kota Bandar Lampung, diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 22 Juni 1987 yang dibuat dan ditandatangani oleh Denok Chikmah, dengan selaku mengetahui dan menyaksikan serta ditandatangani dan cap setempel oleh Kepala Kampung / Lurah Gedong Pakuan, diberi tanda P-16;
17. Fotokopi AKTA PERNYATAAN Nomor 11 Tanggal 29 September 2020, yang dibuat Hi. MUCHLISIN, diterbitkan oleh Notaris Iman Syah, SH. M.Kn. dengan Kerja di Wilayah Kabupaten Lampung Selatan, Propinsi Lampung, diberi tanda P-17;
18. Fotokopi SURAT PERNYATAAN Tertanggal 2 Pebruari 1991, yang dibuat dan ditandatangani oleh Hi. MUCHLISIN, dan juga ditandatangani oleh saksi-saksi, dengan selaku mengetahui dan ditandatangani serta cap stempel oleh Kepala Desa Kampung Baru, diberi tanda P-18;
19. Fotokopi Daftar Ketetapan Pajak & Pembayaran Buku 1, 2, 3, 4, 5 Tahun 2019, yang diterbitkan oleh Bank Lampung, yang pada urutan No. 7 masih tercatat Nama Wajib Pajak Ny. UNAH, Alamat Obyek Pajak Wajib Pajak M. Said Bumi Manti, dengan Nilai Pembayaran Sebesar Rp. 584.000,- (Lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah), diberi tanda P-19;
20. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang untuk Tahun 2019 yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Bandar Lampung Kepala Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah, untuk Nama dan Alamat Wajib Pajak: Ny. UNAH, Bumi Manti Gg. M.Said Kampung Baru Bandar Lampung, Luas

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN TjK, halaman 33 dari 52



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(M2): 1825, Yang Harus Dibayar (Rp) 584.000,- (Lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah), diberi tanda P-20;

21. Fotokopi Tanda Bukti Pembayaran PBB / Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB, Letak Obyek Pajak Gg. M. Said, Nama Wajib Pajak Ny. UNAH, PBB Terhutang: Rp. 584.000, (Lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah), telah dibayar pada tanggal 21 April 2020, diberi tanda P-21;
22. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 8959/ Kampung Baru Tahun 1983 atas nama Ny. UNAH, diberi tanda P-22;
23. Fotokopi Surat Perjanjian tertanggal 4 Juli 1985, antara PIRNGADI (Alm) yang sebagai Pihak ke 1 (satu) dengan SALMAN yang sebagai Pihak Ke II(dua), diberi tanda P-23;
24. Fotokopi Surat tertanggal 25 Juni 1987 yang dibuat dan ditandatangani oleh SALMAN yang selaku kuasa penuh dari Ny.UNAH, yang surat tersebut ditujukan kepada Bapak Pimpinan Kantor Agraria u/p Kepala Seksi Peralihan Hak Kantor Agraria Kotamadya Bandar Lampung, diberi tanda P24;
25. Fotokopi AKTA Nomor : 17, KUASA UNTUK MENJUAL tanggal 24-2-1986, diterbitkan oleh Notaris JENMERDIN, SH, yaitu Ny. UNAH selaku Pemberi Kuasa, member kuasa kepada PIRNGADI selaku Penerima Kuasa untuk menjualkan 1(satu) bidang Tanah Hak Milik Nomor: 8959/Kampung Baru Tanggal 21 Nopember 1983, seluas 1.825 M2. (seribu delapan ratus dua puluh lima meter persegi), diberi tanda P-25;
26. Fotokopi AKTA Nomor : 18, PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI tanggal 24-2 1986, diterbitkan oleh Notaris JENMERDIN, SH, yaitu Perjanjian Jual Beli Tanah Hak Milik Nomor: 8959/Kampung Baru Tanggal 21 Nopember 1983, seluas 1.825 M2. (seribu delapan ratus dua puluh lima meter persegi) antara PIRNGADI selaku Pihak Penjual, dan BUSTAM EFFENDI, SH. selaku Pihak Pembeli,diberi tanda P-26;
27. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang Nomor: 104/Pdt.G/2020/PN. Tjk. Tanggal 26 Januari 2021, dengan Amar Putusan Yang Dalam Pokok Perkara: "Menyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)", diberi tanda P-27;
28. Fotokopi SURAT PERJANJIAN Tertanggal 27 Januari 2012 antara A.HAMZAH BH yang selaku Pihak ke I dengan AGUS SATIBI yang selaku Pihak ke II, diberi tanda P-28;

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 34 dari 52

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

Fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-16,P-18,P-22,P-23,P-24,P-25,P-26 dan P-28 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagai bukti untuk memperkuat dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat II s/d Tergugat X telah menghadirkan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Surat Keterangan Domisili A.n Imanudin No. 470.IV.89.XI.2021, diberi tanda T2 s/d 10 - 1;
2. Fotokopi Surat Keterangan An. Imanudin No. 400.294.VI.89.2021, diberi tanda T2 s/d 10 - 2;
3. Fotokopi Kartu Keluarga An. Imanudin, diberi tanda T2 s/d 10 - 3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Kematian An. Denok Chikmah No. 450.119.VI.89.VII.2021,diberi tanda T2 s/d 10-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan An. Denok Chikmah tertanggal 22 Juni 1987, dibeitanda T2 s/d 10-5;
6. Fotokopi surat pernyataan An. Denok Chikmah tertanggal 25 Juni 2020, diberi tanda T2 s/d 10-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan An. Hadiyah Binti Ahamad Saroji Nomor 450.103.VI.89.IX.2020, diberi tanda T2 s/d 10-7;
8. Fotokopi Surat Kematian An. Muslimin,S.Sos Nomor : 474.3/100/VI.10/X/2020, diberi tanda T2 s/d 10-8;
9. Fotokopi Surat Kuasa An. Mbok Unah tertanggal 24 Mei 1983, diberi tanda T2 s/d 10-9;
10. Fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T2 s/d 10-3, T2 s/d 10-5, T2 s/d 10-7 dan T2 s/d 10-9 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya,

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat XI s/d Tergugat XIV mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Kuasa untuk Menjual Nomor 17 Diterbitkan oleh Notaris Jenmerdin, S.H., tertanggal 24 Februari 1986, diberi tanda T.1;
2. Fotokopi Tanda Terima uang sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) ditandatangani oleh Firngadi tertanggal 24 Februari 1986, diberi tanda T.2;

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 35 dari 52

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

3. Fotokopi Tanda Terima uang sebesar Rp. 800.000 (delapan ratus ribu rupiah) di tandatangani oleh Firngadi tertanggal 5 Maret 1986, diberi tanda T.3;
4. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 diterbitkan oleh Notaris Jenmerdin, S.H tertanggal 24 Februari 1986, diberi tanda T.4;
5. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 76/K/1988 Notaris Jenmerdin, S.H tertanggal 25 Mei 1988, diberi tanda T.5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1293/1988 dikeluarkan untuk peralihan sertifikat hak milik no 8959/kampung baru dari Ny. Unah kepada Bustam Effendi,S.H tertanggal 25 Mei 1988, diberi tanda T.6
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 8959 dan Fotocopy Surat ukur sementara Nomor 130./1983, diberi tanda T.7;
8. Fotokopi Surat Kuasa antara Bustam Effendi, S.H dan Bil Adli tertanggal 27 April 1986, diberi tanda T.8;
9. Fotokopi laporan tentang pemilikan atas sebidang tanah yang terletak di Kampung Baru Kecamatan Kedaton oleh Bustam Effendi kepada Kepala Kampung Baru tertanggal 26 Mei 1986, diberi tanda T.9;
10. Fotokopi Surat Pernyataan terhadap pelebaran jalan yang dimintakan oleh ketua LKMD Kampung Baru kepada Bustam Effendi,S.H tertanggal 21 Oktober 1993, diberi tanda T.10;
11. Fotokopi Surat pernyataan Bersama antara Sayuti dan Bustam Effendi,S.H tertanggal 13 Juli 2008, diberi tanda T.11;
12. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 590/03/101.V/II/2019 tertanggal 20 Februari 2019, diberi tanda T.12;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 2 Juni 2020, diberi tanda T.13;
14. Fotokopi Bukti Pembayaran PBB Tahun 2020, diberi tanda T.14;
15. Fotokopi Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Nomor IX tertanggal 12 September 2012, diberi tanda T.15;
16. Fotokopi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan tertanggal 9 Desember 2016, diberi tanda T.16;

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 36 dari 52

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

17. Fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.6, T.15 dan T.16 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat XIX mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Perjanjian Tanggal 13 Juli 2008, diberi tanda T-1;

Fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat, untuk mendukung dalil-dalil Gugatannya, para Penggugat juga telah menghadirkan Saksi, yang memberikan keterangan sebagai berikut :

Saksi 1. Yudi Setiawan;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat yaitu saudara Agus Satibi karena teman, namun saksi tidak mengenal para Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa Awalnya saksi di telpon oleh Agus Satibi, ia berkata ada masalah dengan tanahnya. Katanya tanah ada yang beli. Kemudian Agus Satibi menyuruh membuka surat-surat atas objek sengketa tersebut dan mencari nama-nama yang ada di dalam surat-surat tersebut, Kemudian saksi mencari alamat yang ada didalam surat-surat tersebut, Pak Firngadi, kemudian saksi keliling mencari dan tidak ketemu. Lalu besoknya saksi telpon Agus untuk bertanya ke kelurahan, kemudian ditemukan datanya di kelurahan lalu saksi dan Agus langsung menuju alamat yang diberikan dari kelurahan. Setelah sampai ke alamat tujuan ternyata Pak Firngadi sudah meninggal dunia, adanya Bu Retno kemudian saksi dan Agus mencari alamat Bu Retno;
- Bahwa saksi dan Agus menemukan rumah Retno yang di kampungnya dikenal dengan nama Denok;
- Bahwa Bu Denok mengakui kesalahannya pernah mengaku sebagai Bu Unah. Saat itu ada juga ibu-ibu disana yang merupakan keluarga Pak Pirngadi.
- Bahwa saksi membenarkan pada saat diperlihatkan bukti P-14 berupa Photo copy Surat Pernyataan, tanggal 25 Juni 2020, yang ditandatangani oleh Ny. Denok Chikmah, dengan saksi-saksi ikut tandatangan, dengan

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN TjK, halaman 37 dari 52



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diwarmeking oleh Notaris Asvi Maphilindo Volta, SH. Nomor Reg. : 5118/VIII/2020. Tanggal 14 Agustus 2020;

- Bahwa saksi juga membenarkan pada saat diperlihatkan bukti Surat P-16 berupa Photo Copy Surat Pernyataan tertanggal 22 Juni 1987 yang dibuat dan ditandatangani oleh Denok Chikmah, dengan selaku mengetahui dan menyaksikan serta ditandatangani dan cap setempel oleh Kepala Kampung / Lurah Gedong Pakuan;
- Bahwa Pada saat saksi mencari alamat saudari Denok saksi lupa tahunnya karena sudah beberapa tahun lalu dan saudari Denok sekarang sudah meninggal dunia;
- Bahwa Pada saat saksi bertemu dengan saudari Denok ada ibu-ibu lainnya dan ada anak laki-laki;
- Bahwa saudari Denok melihat bukti surat P-14 dan P-16 tersebut tetapi tidak tahu bisa baca atau tidak;

Saksi 2 : Hi. Muchlisin

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat yaitu saudara Agus Satibi namun tidak mengenal para Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi sebagai Kepala kampung Baru sejak tahun 1956 sampai dengan 1988. Saksi kenal dengan Nyi Unah, Nyi Unah sekarang sudah meninggal dunia yang saksi ketahui tentang Nyi Unah bahwa Nyi Unah pernah menikah 2 (dua) kali, yang pertama menikah dengan saudara Akrim memiliki anak 1 (satu) yaitu saudara Umar tetapi sudah meninggal. Adapun saudara Umar punya anak 3 (tiga) yaitu saudara Agus Satibi, saudara Hamdi dan saudari Urisah (sudah meninggal dunia);
- Bahwa benar Nyi Unah menikah lagi dengan saudara Sarim yang juga sudah meninggal dunia dan memiliki 2 (dua) orang anak yaitu Jaenab dan Hindun, keduanya sudah meninggal. Jaenab menikah dengan Salman dan punya anak perempuan namanya Samhah.
- Bahwa Nyi Unah menikah dengan Akrim punya harta berupa tanah, dan saksi tahu batas-batasnya, sedangkan dengan Sarim dia tidak punya harta;
- Bahwa Sekira tahun 1977-1978 sekira jam 12.30 saat itu saksi masih menjabat sebagai Kepala Kampung. Staf saksi sudah pulang semua, dan saksi masih ada di kantor, datang seorang laki-laki dengan mengenakan seragam Jaksa, dia menanyakan rumah Ibu Lubnah, menantunya Salman, saksi bilang tidak ada Namanya Lubnah, adanya

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 38 dari 52

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)



ibu Unah, namun kondisinya sedang sakit, lalu saksi tunjukkan rumahnya. Sejam kemudian orang tersebut datang lagi menemui saksi, katanya bukan itu orangnya, katanya dia tertipu jual beli tanah.

- Bahwa sekarang saudara Salman sudah meninggal dunia;
- Bahwa Setahu saksi Ibu Unah tidak pernah jual beli tanah.
- Bahwa saksi mengetahui surat pernyataan yang saksi tandatangani terkait objek sengketa berupa tanah dan surat pernyataan betul tanda tangan saksi yang dibuat notaris;
- Bahwa benar Agus satibi saat ini masih hidup;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nama yang mendatangi saksi menggunakan pakaian jaksa ;
- Bahwa saksi membenarkan bukti Surat T.11 dan T.9, tanda tangan saksi dan Bukti Surat T.10 apakah benar ada pelebaran jalan ;
- Bahwa saksi tidak tahu sekarang objek sengketa berupa tanah tersebut ditanami apa. Terakhir kali objek sengketa tersebut ditanami singkong pada tahun 1988;
- Bahwa Jarak antara rumah sudah dengan objek sengketa $\pm 500 \text{ m}^2$;

Saksi 3 : Zuhri

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat. Saksi dengan saudara Agus Satibi bertetangga, rumah berjarak $\pm 100 \text{ m}$;
- Bahwa saksi tidak mengenal para Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi lahir di Kampung Baru dan kenal dengan Nyi Unah, sekarang Nyi Unah sudah meninggal dunia. Nyi Unah dulu tinggal di Kampung Baru.
- Bahwa setahu saksi Nyi Unah adalah nenek dari saudara Agus Satibi;
- Bahwa setahu saksi Nyi Unah pernah menikah 2 kali, yang pertama dengan Akrim, mereka memiliki anak 1 (satu) orang yaitu Umar yang sekarang sudah meninggal, dan Umar memiliki anak 3 (tiga) orang yaitu Urisah, sekarang sudah meninggal, Agus Satibi dan Hamdi. Kemudian Nyi Unah menikah lagi dengan Sarim dan memiliki 2 (dua) orang anak;
- Bahwa Umar punya banyak harta, namun dibagi menjadi 3 surat. Namun yang 2 surat sudah dijual, yang 1 surat belum dijual, yang sekarang menjadi sengketa;
- Bahwa 1 (satu) sertifikat yang belum dijual berupa tanah tersebut luasnya 1800 m^2 , dulu yang menggarap tanah tersebut Walimah, terus karena sudah tua, tanah tersebut digarap oleh anaknya Sayuti ;

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN TjK, halaman 39 dari 52



- Bahwa saksi mengetahui yang mengukur tanah objek sengketa tersebut yaitu dari BPN, saksi dan Lurah yaitu saudara H. Mukhlisin;
- Bahwa objek sengketa berupa tanah tersebut Tidak ada yang menanam;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai objek sengketa berupa tanah tersebut sekarang;
- Bahwa yang saksi tahu saudara Walimah meminta izin ke saudara Agus Satibi untuk menggarap objek sengketa berupa tanah tersebut berdasarkan cerita dari saudara Agus Satibi;
- Bahwa benar saksi pernah mengunjungi objek sengketa berupa tanah tersebut Terakhir saksi ke lokasi pada tahun 2008-2010;
- Setahu saksi ada tanaman mangga dan pisang di tanah objek sengketa tersebut dan yang terakhir menggarap objek sengketa berupa tanah tersebut yaitu saudara Sayuti;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dan tidak mengenal saudara T1 s/d T19
- Bahwa saksi juga tidak pernah tahu tentang Bustam Efendi;
- Bahwa jarak dari objek sengketa berupa tanah tersebut ke rumah saksi $\pm 300 \text{ m}^2$;
- Bahwa Nyi Unah telah meninggal dunia dikarenakan sakit, saksi tahu karena sering menjenguk Nyi Unah di rumah sakit, ± 2 tahun mengalami lumpuh total;

Saksi 4 : Baharuddin MS

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat yaitu saudara Agus Satibi, jarak rumah saksi dengan saudara Agus Satibi hanya menyeberang rel kereta api, dan Saksi tidak mengenal para Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa setahu saksi mengenai sengketa tanah di Kampung Baru. Pada waktu itu pada hari jumat saksi ditelpon saudara Agus katanya ada yang menebang pohon kelapa, lalu saksi diajak ke lokasi, kemudian kami bawa ke kelurahan dan terjadi perdamaian. Saat itu saksi tandatangan sebagai saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut atas nama siapa. Tanah tersebut tanah kosong.
- Bahwa Setahu saksi tanah tersebut belum pernah dijual. Dan saksi tidak pernah dengar kalau tanah tersebut sudah dijual.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar saksi kenal dengan Nyi Unah, tetapi sekarang Nyi Unah sudah meninggal dunia. Terakhir sakit tidak bisa bangun, saksi sering menjenguk Nyi Unah. Nyi Unah sakit sejak tahun 1980;
- Bahwa benar Nyi Unah 2 (dua) kali menikah, yang pertama dengan Akrim, mereka memiliki 1 (satu) orang anak yang bernama Umar, Umar mempunyai anak 3 (tiga) orang bernama Urisah, Agus dan Hamdi;
- Bahwa Nyi Unah ada tanah di Kampung Baru, saksi mengetahuinya karena saksi sering mengambil mangga di tanah milik Nyi Unah;
- Bahwa saksi mengetahui bukti surat yang diberi tanda P.28 berupa Surat Perjanjian dan benar tandatangan tersebut tandatangan sebagai saksi;
- Bahwa saksi tidak dengar tanah tersebut dijual. kalau jual beli tanah biasanya melalui Lurah yaitu Mukhlisin;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau pada tahun 1986 objek sengketa berupa tanah tersebut sudah dijual.
- Bahwa dulu di objek sengketa berupa tanah tersebut banyak pohon dan Sekarang tidak ada yangenggarapnya lagi;
- Bahwa Pernah ada yang menebang pohon, ada lebih dari 5 (lima) orang namun penebang pohon itu diberhentikan oleh Agus Satibi lalu dibawa ke Kelurahan;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagai bukti untuk memperkuat dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat II s/d Tergugat XIV telah mengajukan saksi Ahli sebagai berikut :

Saksi Ahli Dr. Fx. Sumarja, S.H., M.Hum

- Bahwa ahli adalah Dosen/ Pengajar mata Kuliah Hukum Pertanahan (Agraria) di Fakultas Hukum Universitas Lampung. Saya juga adalah Tim ahli Penyusunan RUU Hak atas Tanah adat PUU DPD-RI 2018;
- Bahwa mengenai proses jual beli tanah yang ditentukan oleh UUPA. Menurut ahli UUPA tidak mengatur khusus terkait proses jual beli tanah. Pasal 26 ayat (1) UUPA hanya mengatur secara umum, bahwa: Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. PP yang dimaksud adalah PP 10 Tahun 1961 yang telah diganti dengan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 19 PP 10/1961 tentang pendaftaran tanah ini disebutkan bahwa: "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah,

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN TjK, halaman 41 dari 52



pemberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.” Kemudian, Pasal 37 PP 24/1997 menentukan, bahwa: (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Dengan demikian, proses jual beli tanah menurut UUPA harus dilaksanakan di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT, kecuali ditentukan lain. Jadi jual beli tanah bisa didaftarkan kalau dibuatkan oleh PPAT;

- Bahwa, Akta yang dibuat oleh PPAT adalah termasuk akta otentik. Hal ini sejalan dengan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PP PPAT”), yang mengatur sebagai berikut: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”. Salah satu akta PPAT adalah Akta Jual Beli sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Nilai kekuatan pembuktian Akta Otentik dalam hal ini Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT adalah memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (volledig) dan mengikat (bindende);
- Bahwa jaman dahulu jual beli harus dilakukan dihadapan ketua adat, dalam perkembangannya lalu jual beli dilakukan dihadapan pejabat umum;

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 42 dari 52



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Apabila jual beli tanah tersebut tidak ada sertifikatnya maka harus diperiksa surat-suratnya. Apabila tanah tersebut bersengketa atau menjadi jaminan tidak bisa dilakukan jual beli. Apabila tanah sudah bersertifikat, Pembeli perlu konfirmasi ke BPN dan perlu kehati-hatian pembeli.
- Bahwa mengenai jaminan untuk pembeli, menurut ahli mengingat hukum tanah nasional yang berlaku sekarang ini didasarkan pada ketentuan hukum adat. Maka terkait pembeli beritikad baik adalah jika jual beli tanah tersebut secara terang, tunai/kontan. Terang, berarti bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnyanya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai/kontan, berarti perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Jika terjadi kekuarangan pembayaran, maka kekuarangan tersebut tidak menyebabkan tidak sahnyanya jual beli, tetapi menjadi utang piutang antara penjual dan pembeli. Transaksi atas tanah jenis ini disebut sebagai transaksi perbuatan hukum bersifat dua-pihak (tweezijdige rechtshandeling) yang pada intinya transaksi dilakukan untuk melakukan pengoperan, penyerahan dengan pembayaran kontan.;
- Bahwa prosedur jual beli tanah Sesuai Sema No. 7 Tahun 2012 pembelian tanah yang dilakukan dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah, dilakukan di hadapan PPAT, dengan harga layak dan telah mendapat surat keterangan dari BPN tentang riwayat tanahnya, maka pembeli tersebut dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik dan perlu mendapat perlindungan hukum, sekalipun dikemudian hari ternyata pihak penjual adalah pihak tidak berhak;
- Bahwa mengenai perlindungan hukumnya, Menurut ahli, Pemilik asal hanya dapat menuntut kepada pihak penjual yang tidak berhak, dan tidak bisa menuntut kepada pembeli yang beritikad baik, sesuai dengan Sema No. 7 Tahun 2012;
- Bahwa Menurut ahli, terhadap Sema 7 tahun 2012 yang menyebutkan "Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak." Menurut ahli, bilamana pemilik asal merasa bahwa dalam jual beli tanah tersebut dianggap tidak benar, karena ada yang mengaku bahwa penjual /pemberi kuasa menjual yang menghadap notaris adalah bukan pemilik tanah yang sebenarnya, dan hal tersebut

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN TjK, halaman 43 dari 52

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)



tidak diketahui oleh calon pembeli, maka pembeli tidak dapat dituntut atau digugat. Gugatan atau tuntutan ganti rugi hanya dapat diajukan kepada penjual yang tidak berhak. Hal itupun harus dibuktikan terlebih dahulu bahwa benar yang menghadap notaris untuk membuat surat kuasa menjual adalah bukan pemilik tanah yang sebenarnya. Jika orang yang memberi kuasa dalam akta kuasa jual tersebut memang benar orang lain, dan bukan pemilik tanah yang namanya tertera dalam sertipikat tanah, maka pembeli juga tidak dapat dituntut tetapi tuntutan ganti rugi hanya dapat diajukan kepada pihak yang menerima kuasa jual (dalam akta kuasa jual).;

- Bahwa apabila para pihak sudah meninggal dunia dan tanah tersebut sudah dibeli selama 30 (tiga) puluh tahun, Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain, yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 diketahui bahwa lembaga daluwarsa yang disebut rechtsverwerking dikenal di dalam hukum tanah nasional, yang menyebabkan hilangnya hak atas tanah bagi yang membiarkan tanahnya dikuasai orang lain dalam tenggang waktu tertentu. kalau tanah sudah bersertifikat 5 tahun;
- Bahwa jika ada akta kuasa jual, yang dikemudian hari ada yang mengaku bahwa orang yang menghadap dan tanda tangan dalam akta kuasa jual dihadapan notaris tersebut adalah dirinya, dan bukan orang yang namanya tercantum di dalam sertipikat tanah jika terjadi jika ada akta kuasa jual, yang dikemudian hari ada yang mengaku bahwa orang yang menghadap dan tanda tangan dalam akta kuasa jual dihadapan notaris tersebut adalah dirinya, dan bukan orang yang namanya tercantum di dalam sertipikat tanah, sepanjang belum dapat dibuktikan kebenarannya, maka akta otentik harus diterima sebagai alat bukti yang sempurna. Apabila sudah ada akta otentik namun dikemudian hari ada yang menyatakan pemiliknya harus ada pembuktian terbalik;
- Bahwa notaris sudah tidak ada akta salinan hanya asli untuk menghadap. Akta otentik sebelum diserahkan kepada para pihak dibacakan terlebih dahulu, kalau sudah setuju baru di tanda tangan. Apabila selama 5 (lima) tahun tidak ada keberatan ke Pengadilan Negeri terhadap BPN ataupun pemilik sertifikat, maka dianggap tidak ada keberatan dari pihak lain;

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 44 dari 52



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa PBB bukan bukti jual beli akan tetapi merupakan tanda kepemilikan tanah sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (1) UU No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, bahwa *tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak*;
- Bahwa Yang memberi kuasa jual adalah yang memiliki hak atas tanah tersebut;
- Bahwa Apabila yang memberi kuasa bukan pemilik atas hak tersebut maka bukan kuasa jual;
- Bahwa Pengujian dokumen tidak bisa hanya mengelak/menyanggah
- Bahwa .Apabila pada tahun 1988 ada jual beli kemudian pada tahun 2010 dibatalkan, Berarti sudah berlaku daluarsa karena sudah lewat 5 tahun;
- Bahwa Kalau ada orang yang mengaku atas tanah tersebut adalah bohong, kalau baru pengakuan atau surat dibawah tangan belum bisa;
- Bahwa kuasa awal sendiri kemudian ada PBJB berikutnya bisa terjadi karena antara pemberi kuasa dan penerima kuasa serta calon pembeli tidak bisa bertemu bersamaan bisa saja terjadi perikatan jual beli;
- Bahwa apabila sertifikat sudah beralih selama 5 tahun namun tidak ada pihak yang keberatan dan sebagainya, maka dianggap tidak keberatan;
- Bahwa Apabila tanah tersebut dijual oleh penjual bukan oleh penjual yang berhak, pembeli tetap dapat perlindungan hukum dan jual beli tidak batal, pengalihan berlak, jual beli tetap jalan tetapi orang yang merasa dirugikan bisa minta ganti rugi pada penjual yang menjual tanah tersebut;

Menimbang, bahwa pada persidangan hari Senin tanggal 11 April 2022 telah dilaksanakan pemeriksaan ke lokasi obyek sengketa dengan dihadiri oleh para Penggugat baik principal maupun Kuasa Hukumnya, Tergugat XI, s/d Tergugat XIV maupun kuasa hukumnya dan Tergugat XIX maupun kuasa hukumnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat diperoleh data sebagai berikut ;

1. Para pihak membenarkan letak obyek sengketa ;
2. Tanah objek sengketa berupa sebidang tanah kebun seluas : 1.825. (Seribu delapan ratus dua puluh lima meter persegi) dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN TjK, halaman 45 dari 52

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

- Utara berbatas dengan Tanah Asrama Barokah;
 - Selatan berbatas dengan Asrama Cantik Manis;
 - Timur berbatas dengan Jln. M. Said;
 - Barat berbatas dengan Pagar Universitas Lampung;
3. Tidak ditemukan Patok atau tanda milik perorangan di lokasi obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyampaikan Kesimpulannya masing-masing pada persidangan tanggal 19 April 2022;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap menjadi satu kesatuan dan telah termuat dalam putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat agar Pengadilan Memerintahkan Tergugat XV dan Tergugat XVI selaku Notaris / PPAT diwilayah Hukum Kota Bandar Lampung untuk menyerahkan berkas minutasi sebagai syarat dilakukannya penandatanganan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 17 Tanggal 24 - 2 - 1986, dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 Tanggal 24 - 2 - 1986; dan memerintahkan agar Tergugat XVII (KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDAR LAMPUNG) untuk menghentikan (memblokir) proses balik nama, Sertifikat Hak Milik Nomor 8958/Kampung Baru, Tahun 1983 a.n. BUSTAM EFFENDI, SH. kepada pihak lain, Majelis Hakim sepakat di dalam pemeriksaan di persidangan tidak ditemukan bukti tentang adanya keadaan yang dapat menimbulkan kerugian kepada Penggugat dan di persidangan juga tidak terdapat bukti bahwa obyek yang dimohonkan dalam tuntutan provisi tidak bisa dibuktikan oleh Penggugat Provisi dan juga karena sampai dengan Putusan ini Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini tidak pernah menjatuhkan Putusan Provisi maka Gugatan Provisi dari Penggugat Provisi harus dinyatakan ditolak;

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 46 dari 52



DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah 1 (satu) bidang tanah kebun seluas : 1.825. (Seribu delapan ratus dua puluh lima meter persegi) Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 8959/Kampung Baru Tahun 1983, Surat Ukur Nomor : 130/1983 Tanggal 31 Januari 1983, terletak di Jalan M. Said Rt. 004 Lk. I, Kampung Baru, Kecamatan Kedaton, Kota Bandar Lampung, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Utara berbatas dengan Tanah Asrama Barokah;
- Selatan berbatas dengan Asrama Cantik Manis;
- Timur berbatas dengan Jln. M. Said;
- Barat berbatas dengan Pagar Universitas Lampung;

Merupakan bagian dari tanah milik para Penggugat yang diperoleh secara mewaris dari ibu kandung Penggugat bernama Nyi Unah;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara ke dua belah pihak adalah bahwa menurut para Penggugat, Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi para Penggugat dengan adanya proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 8959/Kampung Baru Tanggal 21 Nopember 1983, Surat Ukur Nomor : 130/1983 Tanggal 31 Januari 1983, tanah seluas 1.825 (Seribu delapan ratus dua puluh lima meter persegi) terletak di Jln. M. Said Rt.004 Lk. I, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Kedaton, Kota Bandar Lampung dari atas nama Ny. UNAH diubah menjadi a.n. BUSTAM EFFENDI, SH (Alm);

Menimbang, bahwa terhadap hal ini Tergugat XI s/d T XIV melalui jawabannya dan keterangan Saksi-saksi yang diajukan tidak membantah bahkan mengakui bahwa tanah tersebut dulunya adalah benar tanah orang tua Penggugat, sedangkan yang dibantah adalah Perbuatan Melawan Hukum yang di lakukan para Tergugat, karena :

- Pada tanggal 26 Mei 1986 Alm. Bustam Effendi, S.H telah menyampaikan surat pemberitahuan kepada kepala Kelurahan Kampung Baru yang isinya menjelaskan bahwa tanah milik Alm. Ny. Unah telah dibeli oleh Alm. Bustam Effendi, S.H dan tidak ada pihak yang merasa keberatan.

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 47 dari 52



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 10 Juni 1986 Alm. Bustam Effendi, S.H telah menikmati hasil dari tanah tersebut yaitu memanen buah kelapa di tanah tersebut dan tidak ada pihak yang merasa keberatan.
- Pada tanggal 15 Juni 1986 Alm. Bustam Effendi, S.H membuatkan pondasi batas tanah antara tanah milik Alm. Ny. Unah dengan tanah milik Alm. Bustam Effendi, S.H dan tidak ada pihak yang merasa keberatan.
- Pada tanggal 29 Mei 1988 Alm. Bustam Effendi, S.H membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 8959/Kampung Baru atas nama Alm. Bustam Effendi, S.H dan tidak ada pihak yang merasa keberatan.
- Pada tanggal 21 Oktober 1993, Ketua Lembaga Ketahanan Masyarakat Desa (LKMD) meminta izin untuk melakukan Pelebaran jalan di tanah tersebut dan diizinkan oleh Alm. Bustam Effendi, S.H. dan tidak ada pihak yang merasa keberatan.
- Pada tanggal 13 Juli 2008 telah datang saudara Sayuti dan saudara Mansyur kepada Alm. Bustam Effendi, S.H. yang meminta izin untuk numpang menanam singkong dan pisang di tanah tersebut, kemudian oleh Alm. Bustam Effendi, S.H. di izinkan dan tidak ada pihak yang merasa keberatan.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat disangkal oleh Tergugat XI s/d T XIV, maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 Rbg / 1865 BW, para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-26 dan menghadirkan 4 (empat) orang Saksi bernama saksi H.Muchlisin, saksi Yudi, saksi Zuhri dan saksi Asep Baharudin;

Menimbang, bahwa bukti Penggugat bertanda P-1 s/d P-10 berupa KTP para Penggugat dan surat keterangan kematian sesuai dengan aslinya, P-12 berupa silsilah keluarga, P-17 Tanda Bukti Pembayaran PBB/ Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama Ny Unah , P-18 Fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 8959/Kampung Baru tahun 1983 atas nama Ny Unah, P-19 yaitu Fotokopi Surat Perjanjian antara Firngadi dan Salman, P-20 yaitu Surat Pernyataan Denok Chikmah , P-26 yaitu Fotokopi Akta Nomor 17 Kuasa Untuk Menjual yang diterbitkan Notaris Jenmerdin tanggal 24 Februari 1986 yang kesemuanya berupa fotocopy tanpa ditunjukkan aslinya, dan setelah bukti surat ini diteliti, Majelis Hakim tidak menemukan adanya penyebutan letak

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 48 dari 52

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

tanah dan mengenai batas-batas tanah, hal ini tidak dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan atas sebidang tanah yang didalilkan oleh Penggugat, dengan demikian bukti surat ini haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti Penggugat yang lainnya serta saksi-saksi yang diajukan Penggugat, tidak dapat memperkuat dalil kepemilikan tanah objek sengketa tersebut milik Penggugat serta saksi-saksi tersebut di atas tidak mengetahui secara pasti jual beli tanah objek sengketa dan juga para saksi tidak mengetahui secara pasti asal-usul mengenai tanah objek perkara tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim sepakat para Penggugat tidak dapat membuktikan tentang asal usul kepemilikan tanah sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang dihadirkan Penggugat di persidangan Yaitu Saksi H.Muchlisin menyatakan saat ini Tanah yang menjadi objek sengketa ditanam singkong oleh sayuti dan saksi saat itu menjabat Kepala Kampung tahun 1986 yang menandatangani tentang laporan kepemilikan yang diajukan oleh Bustam Effendi dan dijelaskan bahwa tanah milik ny. Unah telah dibeli;

Menimbang, bahwa Tergugat XI s/d XIV untuk menguatkan dalil sangkalannya telah pula mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.-1 sampai dengan T-16 dan mengajukan saksi Ahli yaitu Dr.Fx.Sumarja, SH.,M.Hum dan Tergugat XIX mengajukan bukti T.XIX-1 tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa bukti surat berupa akta jual beli (T-4) Fotokopi sesuai dengan Aslinya Akta Otentik Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 Diterbitkan oleh Notaris Jenmerdin, S.H tertanggal 24 Februari 1986, (T-5) Fotokopi sesuai dengan Aslinya Akta Otentik Jual Beli Nomor 76/K/1988 Diterbitkan oleh Notaris Jenmerdin, S.H tertanggal 25 Mei 1988, (T-6) berupa Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1293/1988 dikeluarkan untuk peralihan sertifikat hak milik no 8959/ kampung baru dari Ny. Unah kepada Bustam Effendi, S.H. tertanggal 25 Mei 1988 dan Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 8959/Kampung Baru Propinsi Lampung, Kota Bandar Lampung, Kecamatan Kedaton, Desa Kampung Baru dan Surat Ukur sementara Nomor 130./1983.

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 49 dari 52

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 bukti T-7 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 8959/Kampung Baru Propinsi Lampung, Kota Bandar Lampung, Kecamatan Kedaton, Desa Kampung Baru dan Surat Ukur sementara Nomor 130./1983 dan bukti T-6 yaitu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1293/1988 dikeluarkan untuk peralihan sertifikat hak milik no 8959/kampung baru dari Ny. Unah kepada Bustam Effendi, S.H. tertanggal 25 Mei 1988 yang telah diteliti oleh Majelis Hakim dan pihak-pihak pada saat pemeriksaan lokasi obyek sengketa yang mana pada saat itu hadir pula pihak dari BPN Provinsi Lampung, Menunjukkan bahwa penguasaan tanah tersebut sudah lebih dari 5 tahun sejak sertifikat diterbitkan;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa : "Sertifikat 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 yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan setifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut ;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta diatas, Alm. Bustam Effendi dan anak-anaknya yaitu **Para Tergugat** telah menguasai tanah tersebut dari tahun 1986 sampai dengan sekarang 2022 kurang lebih telah 36 (tiga puluh enam) tahun lamanya, dengan demikian sudah terang dan jelas bahwa nama yang tertera dalam sertifikat itulah sebagai pemilik yang sah dari bidang tanah yang tercantum dalam sertifikat tersebut, dengan demikian menurut Majelis Hakim bahwa dari fakta yang didapat dari bukti kepemilikan tersebut sudah dapat diambil kesimpulan bahwa pemilik tanah obyek sengketa dalam perkara ini adalah Tergugat XI s/d T XIV sehingga dengan demikian Majelis

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN TjK, halaman **50** dari **52**

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

Hakim sepakat bahwa bukti-bukti surat yang lain demikian juga keterangan saksi-saksi dari Tergugat XI s/d TXIV yang belum sempat dipertimbangkan, tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat XI s/d TXIV adalah pemilik sah bidang tanah obyek sengketa, sehingga apapun tindakan Tergugat XI terhadap tanah obyek sengketa termasuk menyewakan tanah sengketa kepada Tergugat XIX adalah tidak bertentangan dengan hukum atau hak orang lain dengan demikian pula bahwa Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas ternyata bahwa pembuktian para Penggugat tidak dapat mematahkan pembuktian Tergugat XI s/d TXIV dalam arti bahwa kedudukan pembuktian Penggugat sangat lemah dan oleh karena Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya namun sebaliknya bahwa Tergugat XI s/d TXIV telah berhasil membuktikan dali-dalil bantahannya dengan demikian petitum gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok dari gugatan Penggugat telah dinyatakan ditolak, maka petitum gugatan Penggugat selebihnya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan harus pula dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta ketentuan Perundang-undangan yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

DALAM PROVISI :

- Menolak Gugatan Provisi dari Penggugat Provisi untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat membayar ongkos perkara yang ditetapkan sebesar Rp.7.805.000 (Tujuh juta delapan ratus lima ribu rupiah)

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 51 dari 52



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang, pada hari Kamis, tanggal 12 Mei 2022 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk tanggal 26 November 2021, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 17 Mei 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sri Purwani, S.H., M.H.. Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat XI s/d TXIV, Kuasa Tergugat XIX, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I s/d X, Tergugat XV s/d XVIII, Turut Tergugat I s/d IV maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Zuhairi, S.H., M.H.

Ni Luh Sukmarini, S.H., M.H.

Aria Verronica, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Sri Purwani, S.H., M.H..

Perincian biaya :

Pendaftaran	: Rp 30.000,-
Biaya Proses	: Rp 75.000,-
Biaya Panggilan	: Rp 5.710.000,-
PNBP	: Rp 230.000,-
Sumpah	: Rp 100.000,-
Pemeriksaan Setempat	: Rp 1.640.000,-
Meterai	: Rp 10.000,-
Redaksi	: Rp 10.000,- +

Jumlah : Rp 7.805.000,-

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2021/PN Tjk, halaman 52 dari 52