



Salinan :

P U T U S A N
Nomor 14/Pdt./2016/PT TJK

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

S U Y A N T O, tempat/tanggal lahir: Bangka 14 Desember 1952, pekerjaan Wiraswasta, kewarganegaraan Indonesia, alamat/tempat tinggal di Jalan Nusa Indah No.03 LK. IV Rt.003 Rw.001 Kelurahan Tanjung Baru Kecamatan Sukabumi Kota Bandar Lampung, dalam hal ini memilih domisili hukum di kantor kuasanya dan memberi kuasa kepada: **Jono Parulian Sitorus,SH.** Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum **JONO PARULIAN SITORUS & PARTNERS** berkantor di Jalan KH. Mas Mansyur No. 16 Rawalaut Pahoman Bandar Lampung 35213, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 26 November 2015;- -----
Semula sebagai **PENGGUGAT**/sekarang **PEMBANDING**;

M E L A W A N :

1. **JITUN Bin NYONO**, beralamat di Desa Bandar Agung Kecamatan Sribhawono Kabupaten Lampung Timur, dalam hal ini memilih domisili hukum di kantor kuasanya dan memberi kuasa kepada Hadri Abunawar,SH.MH, dan Fauzi,SH., Advokat/Penasihat Hukum “Lampung”, yang beralamat kantor di Jalan Sutan Syahrir Gg.Waluh No.2/24, Kota Metro 34124, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Maret 2015, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukadana Nomor 12/



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

PDT.SK/2015/PN.Sdn., tanggal 03 Maret 2015;-

Semula **TERGUGAT I**/sekarang **TERBANDING I**;- -----

2. **SAIMAH PASARIBU MUNTHE**, beralamat di Desa Adirejo, Kelurahan
dan Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur;-

Semula **TERGUGAT II**/sekarang **TERBANDING II**;- -----

3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN (BPN) LAMPUNG TIMUR**, beralamat di
Jalan Marga Sekampung Udik Kota Sukadana Kabupaten Lampung Timur;-

Dalam hal ini diwakili oleh Hasan Basri Natamenggala,SH.
Selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung
Timur, dan memberi kuasa kepada: Ahmad Aminullah,SH.
M.Kn. Jabatan Kepala Bidang Pengkajian Penanganan
Sengketa dan Konflik dan Pertanahan Kantor Wilayah
BPN Provinsi Lampung, Exroni M.Idris,S.Si., M.H., Jabatan
Kepala Seksi Pengkajian dan Penanganan Perkara
Pertanahan Kantor Wilayah BPN Provinsi Lampung,
Syamsul Irwan, SH., M.H. Jabatan Kepala Seksi
Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Kantor
Pertanahan Kabupaten Lampung Timur dan Heru
Setiyono, SP. Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara
Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung
Timur, keempatnya memilih alamat dan kedudukan di
Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur Jalan
Marga Sekampung Udik, Sukadana Ilir, Sukadana, baik
bersama-sama maupun sendiri-sendiri; berdasarkan surat
kuasa khusus tanggal 24 Desember 2014, yang terdaftar



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

di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukadana tanggal 21
April 2015 Nomor:19/PDT.SK/2015/PN.Sdn.:- -----

Semula **TURUT TERGUGAT** I/sekarang **TURUT**
TERBANDING I:- -----

4. **LILI SURYANI**, beralamat di Jalan Sukarso No.8 dan No.22 (Toko LILI) Kota Madya Metro, dalam hal ini memilih domisili hukum di kantor kuasanya dan memberi kuasa kepada Abdul Wahid SH., MH., Timotheus TS Silaban,SH, Advokat/Penasihat Hukum dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum ABDUL WAHID,SH.MH. & Rekan, beralamat di Jalan Seminung No.10 Kota Metro Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Mei 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukadana Nomor: 24/PDT.SK/2015/PN.SDN. tanggal 10 Juni 2015;-

Dan berdasarkan surat pernyataan yang dibuat oleh Pemberi Kuasa tanggal 22 Januari 2016, menyatakan bahwa sejak tanggal tersebut yang bersangkutan tidak lagi menggunakan jasa bantuan hukum Sdr.ABDUL WAHID,SH,MH. tersebut, dan selanjutnya akan menghandle sendiri kecuali ada pertimbangan lain;- -----

Semula **TURUT TERGUGAT** II/sekarang **TURUT**
TERBANDING II:- -----

Pengadilan Tinggi tersebut;- -----

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;- -----

Telah memperhatikan surat surat bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersangkutan;- -----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Halaman 3 dari 29 Putusan Nomor 14/Pdt./2016/PT TJK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan gugatan (yang beberapa kali diubah) terhadap Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II dan kepada Turut Terbanding I dan II semula Turut Tergugat I dan II, dengan surat gugatan yang terdaftar dalam register perkara nomor: 17/Pdt.G/2014/PN.Sdn.;- -----

Menimbang, bahwa didalam surat gugatan tersebut, Pembanding semula Penggugat pada pokoknya memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukadana agar memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan;
4. Menyatakan jual beli tanah dan rumah tertanggal 3 Januari 1988 yang dibuat dan ditandatangani Penggugat dan Tergugat I sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan Jual beli tanah dan rumah milik Penggugat antara Tergugat I yang menggunakan peran DJUMALI dengan Tergugat II tidak sah dan cacat hukum;
6. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah atas sebidang tanah dan rumah yang terletak di Desa Adirejo Kecamatan Pekalongan Kabupaten Lampung Timur;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 855 tertanggal 17 Juni 2013 SAIMAH PASARIBU BORU MUNTE (Tergugat II) yang telah beralih kepemilikan kepada Sdr. LILI SURYANI yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (BPN) Lampung Timur tidak memiliki kekuatan hukum;
8. Memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Lampung Timur membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 855 tertanggal 17 Juni 2013 atas nama LILI SURYANI;

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)



9. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat melaksanakan isi putusan ini;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, secara bersama-sama untuk membayar ganti rugi materiil secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) segera dan sekaligus selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan ini diucapkan;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi immateril secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) dibayar segera dan sekaligus selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan ini diucapkan;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan hukum;
13. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya verzet, banding, maupun kasasi (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*).

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa didalam perkara ini, Majelis Hakim tingkat pertama telah menjatuhkan putusan tanggal 17 November 2015 Nomor:17/Pdt.G/ 2014/ PN.Sdn., yang amarnya sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSİ

A. Tentang Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;-

B. Tentang Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. DALAM REKONVENSİ



- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet OnVankeljik Verklaard*);

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sebesar Rp.4.854.000,00 (empat juta delapan ratus lima puluh empat ribu rupiah);-

Menimbang, bahwa putusan tersebut dihadiri oleh Penggugat dan kuasanya, kuasa Tergugat I, Turut Tergugat I dan II, tanpa dihadiri oleh Tergugat II atau pun kuasanya. Dan terhadap pihak yang tidak hadir, putusan mana amarnya telah diberitahukan kepada yang tidak hadir pada tanggal 23 November 2015 dengan cara yang sah dan seksama;- -----

Menimbang, bahwa terhadap putusan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut, Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya (JONO PARULIAN SITORUS, S.H.) telah mengajukan permohonan banding dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor:03/Pdt.G/BAN/2015/PN.Sdn. tanggal 30 November 2015;- -----

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut pada tanggal 7 Desember 2015 telah diberitahukan kepada Terbanding I dan Turut Terbanding II, dan pada tanggal 11 Desember 2015 telah diberitahukan kepada Terbanding II dan Turut Terbanding I, sebagaimana tercantum didalam relas pemberitahuan banding masing-masing nomor:17/Pdt.G/2014/PN.Sdn. tanggal 7 dan 11 Desember 2015;- -----

Menimbang, bahwa Pembanding melalui Kuasanya telah mengajukan memori banding tanggal 11 Januari 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukadana pada hari itu juga, dan salinan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I/Tergugat I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 15 Januari 2016, kepada Terbanding II/Tergugat II pada tanggal 26 Januari 2016, kepada Turut Terbanding I/Turut Tergugat I pada tanggal 12 Januari 2016, serta kepada Turut Terbanding II/Turut Tergugat II pada tanggal 14 Januari 2016, sebagaimana tercantum didalam Relas penyerahan memori banding masing-masing Nomor:17/Pdt.G/2014/PN.Sdn. tanggal 12, 14, 15 dan 26 Januari 2016;- -----

Menimbang, bahwa Turut Terbanding II/Turut Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding tanggal 05 Pebruari 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukadana tanggal 10 Februari 2016, dan salinannya telah diserahkan dan diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 23 Februari 2016, kepada Terbanding I/Tergugat I pada tanggal 25 Februari 2016, kepada Terbanding II/Tergugat II pada tanggal 24 Februari 2016, dan kepada Turut Terbanding I/Turut Tergugat I pada tanggal 15 Februari 2015, sebagaimana tercantum didalam relaas penyerahan kontra memori banding masing-masing Nomor:17/Pdt.G/2014/PN.Sdn. tanggal 15, 23, 24 dan 25 Februari 2016;- -----

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Tanjungkarang untuk pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada Pembanding, Terbanding I dan II, serta kepada Turut Terbanding I dan II, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara, sebagaimana tercantum didalam surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara masing-masing tanggal 07 dan 12 Januari 2016;- -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;- -----

Halaman 7 dari 29 Putusan Nomor 14/Pdt./2016/PT TJK.

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 Pembanding/semula Penggugat dalam memori banding tanggal 11 Januari 2016, pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

- 1) Bahwa pertimbangan Judex Factie yang menyatakan "*azas terang belum terjadi dalam perbuatan hukum antara Pembanding dengan Terbanding 1 maka belum terjadi jual beli antara mereka, dan surat bukti P-1/T.I.1 hanya dapat dikonstruksikan sebagai suatu peminjaman uang*" sangatlah keliru dan sama sekali tidak mencerminkan nilai keadilan terhadap Pembanding selaku pembeli beritikad baik;
- 2) Bahwa Pembanding sangat keberatan terhadap pertimbangan Judex Factie yang menyatakan "*bahwa dengan tidak adanya asas terang dalam perbuatan hukum antara Penggugat dan Tergugat I hanya dapat dikonstruksikan sebagai peminjaman uang*";-
- 3) Bahwa Judex Factie dalam putusannya membuat pertimbangan yang menyatakan "menurut Majelis Hakim untuk dapat terbitnya Sertifikat atas Objek Tanah seharusnya didasarkan pada bukti P-2 yang ternyata dari fakta persidangan selama ini berada dalam status tersita dan belum pernah digantikan oleh akta yang lain atau dinyatakan tidak berlaku lagi, sehingga menurut Majelis Hakim penerbitan Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa tidak sesuai prosedur;-

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat/Turut Tergugat hanya Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II yang mengajukan kontra memori banding tanggal 05 Februari 2016, yang pada pokoknya mengemukakan agar Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding menolak permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat dan menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama;-----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, utamanya surat gugatan

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

Penggugat, Berita Acara Persidangan, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sukadana tanggal 17 November 2015 Nomor:17/Pdt.G/2014/PN.Sdn., memori banding dari Pembanding/semula Penggugat dan kontra memori banding dari Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II, ternyata dalam surat memori banding yang diajukan oleh pihak Pembanding/semula Penggugat tersebut tidak ada hal-hal yang baru dan hanya mengulang dalil-dalil alasan gugatan Pembanding/semula Penggugat, tetapi Pengadilan Tinggi berpendapat akan meninjau putusan Pengadilan Negeri Sukadana dalam perkara a quo dengan pertimbangan sebagai berikut dibawah ini:- -----

Menimbang, bahwa sebelum Pengadilan Tinggi mempertimbangkan materi perkara a quo, terlebih dahulu Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan mengenai rumusan format putusan Pengadilan Negeri Sukadana menyangkut penyebutan pihak-pihak (subyek) yang berperkara, dimana pada halaman awal putusan Pengadilan Negeri Sukadana ada disebutkan nama pihak Penggugat, sedangkan penyebutan (pencantuman) pihak Tergugat tidak lengkap karena hanya ada disebutkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat padahal dalam halaman 10 putusan Pengadilan Negeri Sukadana perkara a quo dipertimbangkan bahwa pada persidangan tertanggal 30 April 2015 pihak Penggugat mengajukan perubahan gugatan berkenaan dengan penambahan subyek hukum gugatan atas nama LILI SURYANTI yang kemudian direnvoi bernama LILI SURYANI yang selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II, sehingga ada kekurangan penyebutan (pencantuman) pihak Tergugat dengan belum disebutkannya nama pihak Turut Tergugat II (LILI SURYANI), oleh karena itu Pengadilan Tinggi perlu memperbaiki dengan menyebutkan (mencantumkan) nama LILI SURYANI sebagai Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II sebagaimana tersebut dimuka dalam putusan tingkat banding ini:- -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi juga akan memperbaiki rumusan amar putusan Hakim tingkat pertama sebagai berikut:

Halaman 9 dari 29 Putusan Nomor 14/Pdt./2016/PT TJK.

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

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Hakim tingkat pertama dalam eksepsi pada pokoknya menolak untuk seluruhnya eksepsi dari Tergugat I/Terbanding I, eksepsi dari Turut Tergugat I/Turut Terbanding I dan eksepsi dari Turut Tergugat II/Turut Terbanding II sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;- -----

DALAM KONVENSI:

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa Hakim tingkat pertama dalam putusannya telah menolak gugatan Penggugat/sekarang Pemanding untuk seluruhnya;- -----

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Hakim tingkat pertama dalam putusannya, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tuntutan (petitum) Penggugat/sekarang Pemanding didalam gugatannya pada pokoknya adalah menuntut agar Pengadilan Negeri Sukadana memutuskan sebagai berikut:

14. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
15. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
16. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan;
17. Menyatakan jual beli tanah dan rumah tertanggal 3 Januari 1988 yang dibuat dan ditandatangani Penggugat dan Tergugat I sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
18. Menyatakan Jual beli tanah dan rumah milik Penggugat antara Tergugat I yang menggunakan peran DJUMALI dengan Tergugat II tidak sah dan cacat hukum;



19. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah atas sebidang tanah dan rumah yang terletak di Desa Adirejo Kecamatan Pekalongan Kabupaten Lampung Timur;
20. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 855 tertanggal 17 Juni 2013 SAIMAH PASARIBU BORU MUNTE (Tergugat II) yang telah beralih kepemilikan kepada Sdr. LILI SURYANI yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (BPN) Lampung Timur tidak memiliki kekuatan hukum;
21. Memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Lampung Timur membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 855 tertanggal 17 Juni 2013 atas nama LILI SURYANI;
22. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat melaksanakan isi putusan ini;
23. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, secara bersama-sama untuk membayar ganti rugi materiil secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) segera dan sekaligus selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan ini diucapkan;
24. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi immateriil secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) dibayar segera dan sekaligus selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan ini diucapkan;
25. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan hukum;
26. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya verzet, banding, maupun kasasi (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*).

Menimbang, bahwa tuntutan (petitum) Penggugat/Pembanding tersebut didasarkan pada dalil atau alasan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa pada tahun 1987 Penggugat/sekarang Pembanding mengontrak rumah milik Tergugat I/sekarang Terbanding I yang



terletak di jalan raya jurusan Pekalongan Desa Adirejo Kecamatan Pekalongan Kabupaten Lampung Timur;

- Bahwa kemudian Tergugat I menawarkan kepada Penggugat/Pembanding untuk membeli rumah yang Penggugat kontrak tersebut beserta tanahnya, pada akhirnya terjadi kesepakatan antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat I/Terbanding bahwa Penggugat/Pembanding membeli rumah dan tanah milik Tergugat I dengan harga Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah) yang mana surat jual-beli atas tanah dan rumah tersebut dibuat dan ditandatangani di rumah Tergugat I di Desa Bandar Agung Kecamatan Bandar Sribhawono Kabupaten Lampung Timur tertanggal 3 Januari 1988 diatas kertas bersegel bermaterai Rp.1000,- yang ditulis oleh PUJILESTONO dan sekaligus menjadi saksi dalam jual beli tanah dan rumah tersebut (bukti P.1);-
- Bahwa sejak tanggal 3 Januari 1988 tanah dan rumah yang terletak di Desa Adirejo Jalan Raya Pekalongan Kecamatan Pekalongan Kabupaten Lampung Timur kepemilikan hak atas tanah dan rumah beralih kepada Penggugat, dengan luas 1500 M² (seribu lima ratus meter persegi) dan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : dengan tanah jalan raya;
 - Sebelah Timur : dengan tanah Kuntadi;
 - Sebelah Selatan : dengan Santibi;
 - Sebelah Barat : dengan Sheondri;
- Bahwa pada tahun 1990 Penggugat/Pembanding pindah ke Kota Tanjung-karang - Bandar Lampung, sedangkan tanah dan rumah yang Penggugat beli dari Tergugat I tersebut Penggugat titipkan kepada M. RUSLIM bin USMAN dengan pesan apabila ada yang



akan mengontrak atau membeli rumah tersebut supaya memberitahukan atau menghubungi Penggugat/Pembanding;-

- Bahwa pada pertengahan tahun 1999, atas informasi dari M.RUSLIM bin USMAN, Tergugat II/Terbanding II datang menemui Penggugat/Pembanding bermaksud membeli rumah dan tanah obyek sengketa tersebut, tetapi karena surat-suratnya belum atas nama Penggugat maka Penggugat akan mengurus balik nama surat atas tanah dan rumah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa ketika bertemu dengan Tergugat I maka Penggugat meminta Tergugat I untuk bersedia membantu proses balik nama surat atas tanah dan rumah tersebut, tetapi karena Penggugat tidak sanggup memenuhi permintaan Tergugat I yang tinggi maka Tergugat I tidak bersedia membantu proses balik nama tanah dan rumah tersebut;-
- Bahwa kemudian Penggugat/Pembanding berusaha untuk mengurus pembuatan sertifikat atas tanah dan rumah tersebut ke Kantor Pertanahan (BPN) Metro tetapi telah dihambat oleh Tergugat I;-
- Bahwa sejak kejadiannya jual beli tanah dan rumah sengketa tertanggal 3 Januari 1988 antara Penggugat/Pembanding dan Tergugat I/Terbanding I, akta jual beli atas nama Tergugat I dengan Ny.Animah (bukti P.2) telah diserahkan kepada Penggugat/Pembanding oleh Tergugat I;-
- Bahwa kemudian tanpa setahu Penggugat, ternyata Tergugat I telah menjual lagi tanah dan rumah sengketa kepada Tergugat II pada tahun 1999;
- Bahwa bahkan pada tanggal 8 Juli 1999 Tergugat I telah melaporkan Penggugat ke pihak Kepolisian dengan Laporan Polisi Nomor: LP/1042-B/VII/1999/Pamapta Polres Lampung Tengah dengan dugaan Tindak Pidana Penggelapan dan Pemalsuan Surat, yaitu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Keterangan Jual Beli Tanah dan Rumah tertanggal 3 Januari 1988;-

- Bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Metro Nomor 756/Pid.B/2004/ PN.M. tanggal 28 Juni 2005 yang telah berkekuatan hukum tetap, telah membebaskan Penggugat dari seluruh dakwaan Jaksa Penuntut Umum karena secara sah dan meyakinkan tidak terbukti melakukan tindak pidana penipuan dan pemalsuan surat (bukti P.6);
- Bahwa pada tanggal 17 Juni 2013 Kantor Pertanahan (BPN) Lampung Timur menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 855 tanah dan rumah sengketa tersebut menjadi atas nama pemegang hak yakni SAIMAH PASARIBU BORU MUNTE (Tergugat II/ Terbanding II);-
- Bahwa kemudian pada bulan Februari 2015, Tergugat II telah menjual lagi tanah dan rumah sengketa tersebut kepada LILI SURYANI (Turut Tergugat II/Turut Terbanding II) dan telah beralih nama kepemilikan menjadi atas nama LILI SURYANI;-
- Bahwa perbuatan menjual tanah dan rumah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, kemudian oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat II adalah tidak sah karena dilakukan secara melawan hukum, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor: 855 tertanggal 17 Juni 2013 adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum, dan perbuatan melawan hukum tersebut telah merugikan Penggugat baik materiil maupun immaterial;

Menimbang, bahwa Tergugat I/sekarang Terbanding I melalui kuasanya dalam jawabannya mendalilkan bahwa pihak Tergugat I, yang dalam eksepsinya Tergugat I mendalilkan bahwa perkara ini Nebis In idem karena pernah diajukan di Pengadilan Negeri Metro dengan perkara No.14/Pdt.G/2001/ PN.M. jo. No.12/Pdt./2002/PT.TK. dalam perkara yang sama, sedangkan dalam

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)



pokok perkara Tergugat I telah membantah dalil gugatan Penggugat sebagai berikut:

- Bahwa tidak benar Tergugat I menjual tanah dan rumah obyek sengketa kepada Penggugat seharga Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah), tetapi yang benar pada tahun 1987 pada tanggal dan bulannya lupa, Penggugat pernah meminjamkan uang kepada Tergugat I sebesar Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah);
- Bahwa Tergugat I belum pernah melakukan transaksi jual beli atas tanah dan rumah obyek perkara kepada Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat I juga tidak pernah menyuruh atau menguasai kepada Sdr. DJUMALI atau kepada pihak lain untuk menjual tanah pekarangan tersebut kepada Tergugat II atau kepada pihak ketiga lainnya. Sehingga apabila hal tersebut benar adanya transaksi antara Sdr. DJUMALI dengan Tergugat II atau kepada pihak ketiga lainnya maka perbuatan jual beli tersebut cacat hukum karena baik Sdr. DJUMALI maupun Tergugat II mengetahui jika obyek perkara tersebut adalah milik Tergugat I;-
- Bahwa benar Tergugat I pernah melaporkan Penggugat/Pembanding kepada pihak Kepolisian Lampung Tengah di Metro dengan laporan dugaan tindak pidana penggelapan surat akta jual beli Nomor:086/CAG/1986 tanggal 13 Agustus 1986 atas nama DJITUN dan pemalsuan tanda tangan atas nama DJITUN pada Surat Keterangan Jual Beli tanggal 03 Januari 1988, yang putusan Pengadilan Negeri Metro Nomor 756/Pid.B/2004/PN.M. tanggal 28 Juni 2005 telah membebaskan Penggugat sebagai terdakwa dari seluruh dakwaan Jaksa Penuntut Umum;
- Bahwa karena Tergugat I belum pernah menjual tanah dan rumah obyek perkara kepada Tergugat II baik secara langsung atau menyuruh atau menguasai kepada Sdr. DJUMALI maka penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama SAIMAH PASARIBU BORU MUNTHER (Tergugat II) yakni Sertifikat Hak Milik Nomor:855 atas tanah pekarangan dan obyek perkara ini



yang telah dikeluarkan oleh Turut Tergugat I/sekarang Turut Terbanding I dan saat ini telah pula beralih atas nama LILI SURYANI yang beralamat di Jalan Sukarso No.8 dan No.22 (Toko LILI), maka penerbitan sertifikat dimaksud mengandung cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum;-

Menimbang, bahwa Tergugat II/sekarang Terbanding II dalam persidangan perkara ini di Pengadilan tingkat pertama tidak pernah hadir dan tidak memberikan jawaban atas gugatan Penggugat/Pembanding;- -----

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I/sekarang Turut Terbanding I telah memberikan jawaban atas gugatan Penggugat/Pembanding yang pada pokoknya membantah gugatan Penggugat/Pembanding dengan menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 855 dengan surat ukur No.222/Adirejo/2013 tanggal 15-04-2013 dengan luas 1.525 M2 diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur pada tanggal 17 Juni 2013, atas nama LILI SURYANI (sekarang) yang semula atas nama SAIMAH PASARIBU BORU MUNTHER terletak di Desa Adirejo Kecamatan Pekalongan adalah sah menurut hukum;- -----

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II/sekarang Turut Terbanding II telah memberikan jawaban atas gugatan Penggugat/Pembanding yang pada pokoknya membantah gugatan Penggugat/Pembanding dengan menyatakan bahwa tanah obyek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor: 855 surat ukur tertanggal 15 April 2013 No.222/Adirejo/2013 tertanggal 17 Juni 2013 adalah Hak Milik Turut Tergugat II telah dibeli secara sah;- -----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang menjadi obyek gugatan atau pokok persoalan adalah:

1. Apakah benar telah terjadi jual beli secara sah menurut hukum antara Penggugat/Pembanding sebagai pembeli dengan Tergugat I/sekarang Terbanding I sebagai penjual atas sebidang tanah dan rumah sengketa seluas 1500 M2 (seribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adirejo, Jalan Raya Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Kabupaten Lampung Timur;

2. Apakah benar peralihan hak atas tanah dan rumah obyek sengketa dari Tergugat I/Terbanding I kepada Tergugat II/Terbanding II dilakukan secara melawan hukum;-
3. Apakah sah menurut hukum adanya Sertifikat Hak Milik Nomor: 855 tertanggal 17 Juni 2013 atas tanah obyek sengketa atas nama SAIMAH PASARIBU BORU MUNTHE (Tergugat II/Terbanding II) yang telah beralih kepemilikan kepada LILI SURYANI (Turut Tergugat II/Turut Terbanding II) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (BPN) Lampung Timur (Turut Tergugat I/Turut Terbanding I);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan gugatannya pihak Penggugat/ Pembanding telah mengajukan bukti surat bertanda P.1 s/d. P.12 serta saksi-saksi dibawah sumpah bernama: 1.Puji Lestono, 2. M.Ruslin dan 3. Suheri;-----

Menimbang, bahwa sedangkan pihak Tergugat I/Terbanding I untuk menguatkan jawabannya telah mengajukan bukti surat bertanda T.I-1 s/d. T.I-10 serta saksi-saksi dibawah sumpah bernama: 1. Musidi, 2. Sunidah dan 3. Sujiono;- -----

Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat I/Turut Terbanding I untuk menguatkan jawabannya telah mengajukan bukti surat bertanda TT.I-1 s/d. TT.I-7;- -----

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II/Turut Terbanding II untuk menguatkan jawabannya telah mengajukan bukti surat bertanda TT.II-1 s/d. TT.II-2;- -----

Menimbang, bahwa Hakim tingkat pertama dalam putusan perkara a quo telah menolak gugatan Penggugat/sekarang Pembanding untuk seluruhnya dengan alasan pihak Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dengan hanya bertitik tolak dari bukti P.1 / T.I-3 yaitu Surat Keterangan Jual



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli Tanah/Rumah tertanggal 3 Januari 1988 antara Penggugat/sekarang
Pembanding sebagai Pembeli dengan Tergugat I/sekarang Terbanding I
sebagai Penjual;------

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pendapat
atau pertimbangan Hakim tingkat pertama tersebut keliru dan tidak cermat
dalam menilai surat-surat bukti khususnya bukti P.1 / T.I-3, karena:

- 1) Bahwa dalam perkara a quo, Hakim tingkat pertama berpedoman pada Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dan berpedoman pada Hukum Adat untuk menilai terjadi tidaknya jual beli atas tanah obyek sengketa yang menurut Hakim tingkat pertama bahwa syarat untuk sahnya jual beli tanah menurut hukum Adat hanya mengenal asas Terang (secara terang-terangan, terbuka, tidak ditutup-tutupi, dimuka umum atau diketahui khalayak ramai) dan Kontan/Tunai (yaitu penyerahan barang bersamaan dengan penyerahan uang setelah ada kesepakatan harga diantara penjual dan pembeli);-

Bahwa dalam pertimbangan Hakim tingkat pertama, dalil jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I didasarkan pada bukti P.1 / T.I-3 telah dibantah oleh Tergugat I bahkan Tergugat I telah mengajukan Penggugat dalam proses perkara pidana dan berdasarkan putusan pengadilan hingga tingkat kasasi pada bukti P-7 maka secara formil dan materiil bukti P-1 dianggap sah adanya, menurut Hakim tingkat pertama dari bukti P-1 / T.I-3 dari sisi formil dan materiilnya telah terjadi penjualan dan penerimaan uang, sehingga asas Kontan/Tunai sebagaimana dipersyaratkan dalam hukum Adat mengenai jual beli tanah telah terpenuhi dalam perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I meskipun Tergugat I menyangkalnya, akan tetapi karena ternyata Penggugat tidak pernah melanjutkan upayanya meningkatkan status surat keterangan jual beli itu menjadi sebuah akta in



casu Akta Jual Beli yang dibuatkan oleh Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memenuhi asas Terang dalam rangka untuk memenuhi ketentuan Pasal 23, 32 dan 38 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sehingga asas terang belum terjadi dalam perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I;

Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pendapat Hakim tingkat pertama dalam perkara a quo tersebut adalah keliru karena yang benar adalah menurut Yurisprudensi bahwa jual beli tanah adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Hukum Adat dimana jual beli menurut Hukum Adat harus memenuhi syarat riil dan kontan, syarat-syarat dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUH.Perdata/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat Agraria (lihat Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 27 Mei 1975 Nomor 952 K/Sip/1974, Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Cetakan Kedua, 1993);-

Arti sifat riil dari perjanjian jual beli menurut Hukum Adat bahwa sifat riil ini hanya berarti dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja, belumlah terjadi jual beli [in casu sudah terjadi penulisan perjanjian jual beli dengan adanya saksi serta penerimaan harga barangnya oleh penjual, dengan mana dinyatakan oleh penjual secara riil pelaksanaan maksudnya untuk memindahkan hak milik kepada pembeli (bukti P.1)];-

Arti kontan bahwa perbuatan hukum jual beli sudah ada menurut hukum Adat, berdasarkan maksud dari para pihak yang diikuti dengan perbuatan-perbuatan nyata, antara lain tanah sudah diserahkan kepada pembeli dan pembeli telah pula membayar lunas harga tanah tersebut;-

Bahwa pendapat Hakim tingkat pertama tentang arti kata terang dalam jual beli tanah menurut hukum Adat yang diartikan secara terang-terangan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbuka, tidak ditutup-tutupi, dimuka umum atau diketahui khalayak ramai, yang bahkan oleh Hakim tingkat pertama harus dibuat Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk memenuhi ketentuan Pasal 23, 32 dan 38 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) *juncto* Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 untuk memenuhi asas terang, maka pendapat Hakim tingkat pertama tersebut keliru, karena asas terang dalam jual beli tanah menurut Hukum Adat adalah diketahui oleh Kepala Kampung atau Kepala Desa;-

Bahwa pendapat Hakim tingkat pertama dalam putusan perkara a quo bahwa karena jual beli tanah sengketa terjadi setelah berlakunya Undang-Undang R.I. Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) *juncto* Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 yaitu dalam tahun 1988, maka sahnya jual beli itu selain dari Hukum Adat juga harus ditinjau dari segi Undang-Undang Pokok Agraria *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut, tidak dapat dibenarkan, karena sahnya jual beli tanah sengketa dapat dinilai khusus dari segi Hukum Adat (lihat Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 25 September 1975 Nomor 222 K/Sip/1974, Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Cetakan Kedua 1993, Mahkamah Agung R.I., halaman 118);-

Bahwa mengenai ikut sertanya Kepala Desa dalam jual beli tanah, ada Yurisprudensi sebagai berikut:

- Bahwa ikut sertanya Kepala Desa dalam jual beli tanah tidak mutlak, hanya merupakan suatu factor yang meyakinkan bahwa jual beli itu sah (lihat Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 13 Desember 1958 Nomor 4 K/Sip/1958, Rangkuman Yurisprudensi Indonesia, cetakan kedua, halaman 117);

Bahwa selain itu ada Yurisprudensi bahwa jual beli yang dilakukan dengan itikad baik dilindungi sekalipun tidak sesuai dengan peraturan

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)



hukum Adat (lihat putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 5 November 1958 Reg.Nomor 242 K/Sip/1958, Rangkuman Yurisprudensi Indonesia II, halaman 38 – 39);-

Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka adanya surat bukti P.1 / T.I-3 yang dikuatkan oleh keterangan saksi Penggugat bernama Puji Lestono sebagai yang menulis dan membuat bukti P.1 / T.I-3 tersebut, keterangan saksi Penggugat bernama M. Ruslin yang pernah dititipi tanah dan rumah sengketa oleh Penggugat mulai tahun 1990 sampai dengan tahun 1999 dan keterangan saksi Penggugat bernama Suheri yang menerangkan bahwa Penggugat membeli tanah dan rumah sengketa dari Tergugat I, dan dikuatkan pula oleh adanya bukti P.6 (Putusan Pengadilan Negeri Metro Nomor 756/Pid.B/2004/PN.M. tanggal 28 Juni 2005) *juncto* bukti P.7 (Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1870 K/Pid/2005 tanggal 13 Januari 2006) yang membuktikan tidak adanya kepalsuan dari surat bukti P.1 / T.I-3 tersebut, membuktikan bahwa telah terjadi perbuatan hukum jual beli tanah dan rumah obyek sengketa dalam perkara a quo antara Penggugat/Pembanding sebagai pembeli dengan Tergugat I/Terbanding I sebagai penjual, berdasarkan maksud dari para pihak yang diikuti dengan perbuatan-perbuatan nyata, antara lain tanah dan rumah beserta surat (bukti P.2) sudah diserahkan kepada Penggugat/Pembanding oleh Tergugat I/Terbanding I, dan Penggugat/Pembanding telah pula membayar lunas seharga Rp6.000.000,- (enam juta rupiah), sehingga jual beli tanah dan rumah sengketa tersebut sah menurut Hukum Adat;-

Bahwa walaupun adanya jual beli tanah dan rumah sengketa dalam bukti P.1 tersebut tidak diketahui oleh Kepala Desa, tetapi karena jual beli tersebut dilakukan dengan itikad baik maka Penggugat/Pembanding sebagai pembeli harus dilindungi hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Bahwa adanya pertimbangan Hakim tingkat pertama dalam putusannya yang menyatakan dengan tidak adanya asas terang dalam perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, maka belum terjadi jual beli antara mereka, dan surat bukti P.1 / T.I-3 hanya dapat dikonstruksikan sebagai suatu peminjaman uang. Pendapat Hakim tingkat pertama tersebut hanya mengikuti jawaban dari pihak Tergugat I saja tanpa mempertimbangkan bukti surat atau pun saksi yang dapat menguatkan/mendukung jawaban Tergugat I tersebut, karena dalam kenyataannya sama sekali tidak ada bukti dari Tergugat I yang dapat menguatkan/mendukung jawaban Tergugat I tersebut;
- 3) Bahwa Hakim tingkat pertama dalam putusannya berpendapat bahwa untuk dapat terbitnya sertifikat atas tanah obyek sengketa seharusnya didasarkan pada bukti P.2 / T.I-2 (Akta Jual Beli No.086/C-AG/1986 tertanggal 13 Agustus 1986 antara Ny. Aminah dengan Djitum) yang ternyata dari fakta persidangan selama ini berada dalam status tersita dan belum pernah digantikan oleh Akta yang lain atau dinyatakan tidak berlaku lagi, sehingga penerbitan sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa tidak sesuai prosedur yang semestinya.

Pengadilan Tinggi sependapat dengan pendapat Hakim tingkat pertama tersebut tetapi dengan tambahan pertimbangan bahwa oleh karena berdasarkan bukti surat P.1 / T.I-3 telah terjadi jual beli secara sah atas tanah obyek sengketa antara Penggugat/Pembanding sebagai pembeli dengan Tergugat I/Terbanding I sebagai penjual, maka kepemilikan tanah obyek sengketa tersebut telah beralih hak menjadi milik Penggugat/Pembanding, sehingga yang berhak mengajukan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa adalah SUYANTO (Penggugat/Pembanding) dan Turut Tergugat I/Turut Terbanding I berkewajiban untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa menjadi atas nama SUYANTO (Penggugat/Pembanding) dalam perkara a quo;-

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)



Bahwa Turut Tergugat I/Turut Terbanding I (Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Lampung Timur) telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 855 / Desa Adirejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur, Provinsi Lampung, Surat Ukur tanggal 15-04-2013 No.222/Adirejo/2013, luas 1.525 M² (seribu lima ratus dua puluh lima) meter persegi, pendaftaran pertama atas nama pemegang hak SAIMAH PASARIBU BORU MUNTHE (Bukti T.T.I-1/Bukti T.T.II-1), setelah Pengadilan Tinggi meneliti dan mencermati bukti T.T.I-1/bukti T.T.II-1 tersebut ternyata penerbitannya merupakan Proyek PRONA dari Kantor Pertanahan (BPN) Lampung Timur dimana pada kolom Penunjuk SHM No.855/Desa Adirejo tersebut tidak ada asal-usul dari tanah obyek sengketa tersebut, asal hak dari Konversi/Pengakuan hak, dimana penerbitan SHM No.855/Desa Adirejo hanya didasarkan pada surat-surat (warkah) berupa bukti T.T.I-2 (KTP), bukti T.T.I-3 (Surat permohonan dari Saimah Pasaribu), bukti T.T.I-4 (Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik)), bukti T.T.I-5 (Surat Pernyataan Pemilikan dari Saimah Pasaribu Boru Munte), bukti T.T.I-6 (Surat Pernyataan Pemohon dari Saimah Pasaribu tertanggal 28-2-2013) dan bukti T.T.I-7 (Surat Perjanjian tertanggal 25 Mei 1999 diatas kertas segel tahun 1997 yang berisi Jumali sebagai kuasa dari Jitum menjual tanah obyek sengketa kepada Saimah Pasaribu ibu Munte), menurut pendapat Pengadilan Tinggi bahwa bukti-bukti surat (bukti T.T.I-2 s/d. bukti T.T.I-7) sebagai pendukung penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor: 855 / Desa Adirejo atas tanah obyek sengketa (bukti T.T.I-1 / bukti T.T.II-1) adalah sangat lemah karena telah dibantah keberadaannya oleh Tergugat I/Terbanding I yang menyatakan bahwa Tergugat I tidak pernah menjual tanah obyek sengketa baik sendiri maupun menguasai kepada JUMALI kepada pihak siapapun termasuk kepada Tergugat II/Terbanding II, lagi pula dalam perkara a quo pihak Tergugat II sejak awal persidangan tidak pernah datang menghadap sendiri atau pun wakilnya dan tidak mengajukan jawaban untuk mempertahankan haknya sehingga sikap Tergugat II ini dinilai sebagai membenarkan gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Pembanding dan menghindar dari pertanggung jawaban hukum, sedangkan orang yang bernama JUMALI telah meninggal dunia (bukti T.I-10), maka dari hal-hal atau keadaan-keadaan tersebut Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa peralihan hak atas tanah obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II telah dilakukan dengan itikad tidak baik dan secara melawan hukum sehingga adanya Sertifikat Hak Milik Nomor: 855 / Desa Adirejo atas tanah obyek sengketa (bukti T.T.I-1 / bukti T.T.II-1) adalah tidak sah menurut hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;-

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pihak Penggugat/Pembanding telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya, sedangkan dipihak Tergugat/Terbanding dari bukti-bukti yang diajukannya tidak dapat mendukung dalil bantahan dalam jawabannya;- -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, oleh karena dalil pokok gugatan Penggugat/Pembanding telah dapat dibuktikan, maka petitum angka 2, angka 4, angka 5 dan angka 6 gugatan Penggugat/Pembanding harus dikabulkan dengan penyempurnaan pada kalimat-kalimatnya untuk memperjelas dan mempermudah eksekusinya;- -----

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian peristiwa hukum yang merupakan fakta hukum yang terbukti tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi menilai bahwa karena peralihan hak atas tanah obyek sengketa dari Tergugat I/Terbanding I kepada Tergugat II/Terbanding II terbukti telah dilakukan secara melawan hukum maka peralihan hak atas tanah obyek sengketa yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 855 / Desa Adirejo dari Tergugat II/Terbanding II kepada Turut Tergugat II/Turut Terbanding II (LILI SURYANI) adalah tidak berdasarkan hukum atau tidak berdasarkan alas hak yang sah, sehingga adanya Sertifikat Hak Milik Nomor: 855 / Desa Adirejo tertanggal 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2013 tanah obyek sengketa yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (BPN) Lampung Timur adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh karena itu petitum angka 7 gugatan Penggugat/Pembanding patut untuk dikabulkan;- -----

Menimbang, bahwa karena petitum angka 9 gugatan Penggugat/Pembanding berkaitan erat dengan petitum angka 2, angka 4, angka 5, angka 6 dan angka 7 gugatan Penggugat/Pembanding, maka petitum angka 9 gugatan Penggugat/Pembanding tersebut juga harus dikabulkan;- -----

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 3 gugatan Penggugat/Pembanding, oleh karena tidak dipenuhi persyaratan adanya Sita Jaminan di Pengadilan tingkat pertama maka petitum angka 3 tersebut harus ditolak;- -----

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 8 gugatan Penggugat/Pembanding, oleh karena bukan merupakan kewenangan Peradilan Umum *in casu* Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi maka petitum angka 8 tersebut harus ditolak;- -----

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 10 dan angka 11 gugatan Penggugat/Pembanding berkenaan dengan tuntutan ganti rugi materiil dan ganti rugi immateriil, oleh karena tidak dibuktikan oleh pihak Penggugat/Pembanding maka petitum angka 10 dan angka 11 tersebut harus ditolak;- -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, karena pihak Penggugat/Pembanding telah berhasil membuktikan sebagian dalil pokok gugatannya, maka gugatan Penggugat/Pembanding tersebut harus dikabulkan untuk sebagian dengan penyempurnaan pada kalimat-kalimatnya dan menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk selain dan selebihnya;- -----

Halaman 25 dari 29 Putusan Nomor 14/Pdt./2016/PT TJK.

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 berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang telah diuraikan diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Sukadana tanggal 17 November 2015 Nomor: 17/Pdt.G/ 2014/PN.Sdn. dalam konvensi tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;- -----

DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Hakim tingkat pertama Dalam Rekonvensi pada pokoknya sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam rekonvensi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;- -----

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II, Turut Tergugat I/Turut Terbanding I dan Turut Tergugat II/Turut Terbanding II berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan;- -----

Mengingat peraturan hukum dari perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman *juncto* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan R.Bg.:- -----

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat;- -
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sukadana tanggal 17 November 2015 Nomor: 17/Pdt.G/2014/PN.Sdn. yang dimohonkan banding tersebut;- -----

MENGADILI SENDIRI:

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)



DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I/Terbanding I, Turut Tergugat I/Turut Terbanding I dan Turut Tergugat II/Turut Terbanding II;- -----

DALAM KONVENSI:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian;- -----
2. Menyatakan Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II telah melakukan perbuatan melawan hukum;- -----
3. Menyatakan jual beli tanah dan rumah sengketa tertanggal 3 Januari 1988 yang dibuat dan ditanda tangani Penggugat/Pembanding dan Tergugat I/Terbanding I sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;- -----
4. Menyatakan jual beli tanah dan rumah sengketa milik Penggugat/Pembanding antara Tergugat I yang menggunakan peran JUMALI (Al-marhum) dengan Tergugat II/Terbanding II tidak sah dan cacat hukum;---
5. Menyatakan Penggugat/Pembanding adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan rumah sengketa yang terletak di Desa Adirejo Kecamatan Pekalongan Kabupaten Lampung Timur, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : dengan tanah jalan raya;
 - Sebelah Timur : dengan tanah Kuntadi;
 - Sebelah Selatan : dengan Santibi;
 - Sebelah Barat : dengan Sheondri;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 855 tertanggal 17 Juni 2013 atas nama SAIMAH PASARIBU BORU MUNTHER (Tergugat II/Terbanding II) yang telah beralih kepemilikan kepada Sdr. LILI SURYANI (Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II/Turut Terbanding II) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (BPN) Lampung Timur tidak memiliki kekuatan hukum;- -----

7. Menghukum Para Tergugat/Para Terbanding dan Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding untuk tunduk dan taat melaksanakan isi putusan ini;- -----

8. Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk selain dan yang selebihnya;- -----

DALAM REKONVENSI:

• Menolak gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi/Terbanding I untuk seluruhnya;- -----

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

• Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II, Turut Tergugat I/Turut Terbanding I dan Turut Tergugat II/Turut Terbanding II secara tanggung renteng membayar ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).- ---

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, pada hari SENIN tanggal 30 MEI 2016 oleh: ISMAIL, S.H., M.H. selaku Ketua Majelis, MAHMUD FAUZIE, S.H., M.H. dan MUH. NURZAMAN, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tanggal 31 Maret 2016 Nomor 14/Pen.Pdt./2016/PT TJK tentang penunjukan Majelis Hakim guna memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding. Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari KAMIS tanggal 2 JUNI 2016 oleh Ketua Majelis dengan didampingi oleh



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

Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh NURAINI, S.H., M.H.
Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara atau
Kuasa Hukumnya.-----

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

d.t.o.

d.t.o.

1. MAHMUD FAUZIE, S.H., M.H.

I S M A I L, S.H., M.H.

d.t.o.

2. MUH. NURZAMAN, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

d.t.o.

NURAINI, S.H., M.H.

UNTUK SALINAN RESMI:

Panitera,
(Tgl. - 2016.)

Hj. Sumarlina, SH., M.H.
Nip.19620802 198303 2005

Perincian ongkos perkara:

- Redaksi putusan Rp. 5.000,-
- Meterai putusan -" 6.000,-
- Biaya proses -" 139.000,-
- Jumlah Rp.150.000,-
(Seratus lima puluh ribu rupiah).- =====