



PUTUSAN
Nomor: 81/PDT/2018/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:

- 1. Ir. VIRIYA BHAKTI**, Swasta beralamat di Jalan Way Sekampung Nomor: 40 Lingkungan II, RT 009, RW 001, Kelurahan Pahoman Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung;
- 2. MANRIDHO**, Swasta beralamat di Jalan Pagar Jaya RT. 01, RW 01, Desa Pagar Jaya Induk, Kecamatan Punduh Pidada, Lampung Selatan;
- 3. MUBAROQ**, Swasta beralamat di Jalan Pagar Jaya RT. 01, RW 01, Desa Pagar Jaya Induk, Kecamatan Punduh Pidada, Lampung Selatan;
- 4. M. NUR ALIAS MAT NUR**, Swasta beralamat di beralamat di Jalan Pagar Jaya RT. 01, RW 01, Desa Pagar Jaya Induk, Kecamatan Punduh Pidada, Lampung Selatan;

Dalam hal ini kesemuanya (no.urut 1 s.d. 4) memilih domisilih hukum di kantor kuasanya dan memberi kuasa kepada: 1.Sopian Sitepu, S.H., M.H., M.Kn., 2.Sumarsih, S.H., M.H., 3.Kabul Budiono, S.H., 4.Ajeng Kesuma Dewi, S.H., 5.Japriyanto, S.H., 6.Firdaus Franata Barus, S.H., M.Kn., Advokat yang tergabung pada kantor Sopian Sitepu & Partners beralamat kantor di Jalan Ki Maja Nomor: 172 Way Halim, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Mei 2018 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda dibawah Nomor 226/SK/2018/PN Kla. tanggal 21 Mei 2018;

Selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding –semula Tergugat I, II, III, IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi;**

Lawan:

Drs. RICKY YUNNARAGA, umur 56 tahun, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Cipto Mangunkusumo, Gang Danau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ranau 4 Nomor: 2 RT. 011, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Teluk Betung Utara Lampung. Dalam hal ini memilih domisili hukum di kantor kuasanya dan memberikan kuasa kepada: Ari J.C. Pasaribu, S.H., M.Kn., dan Selamat Lumban Gaol S.H., M.Kn., Sundari Susilarningsih, S.H., M.Kn., dan Bambang Suryanto, S.H., Advokat yang tergabung pada kantor AJC Pasaribu & Associates yang beralamat di Jalan Pramuka Raya Nomor: 62 Utan Kayu, Matraman, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juni 2018; Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding**—semula **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

D A N:

- 1. FAJARUDDIN. S.Y., Alias FAJARUDDIN SYAMHAS, S.Pd.**, beralamat di Jalan P. Morotai, Gang Citra Damai RT. 003, RW. 001, Kelurahan Tanjung Baru, Kecamatan Suka Bumi, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Bernard Brando Yustisio, S.H., dan Hendrawati, S.H., Advokat yang tergabung pada kantor Brando Yustisio & Associates beralamat Jalan P. Emir M. Nur Nomor: 1 Tanjung Karang Bandar Lampung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 September 2017 yang telah di daftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda dibawah Nomor 242/SK/2017/PN Kla. tanggal 25 September 2017; Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I** - semula **Turut Tergugat I**;
- 2. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN)**, beralamat di Jalan Ahmad Yani KM 28 Gedong Tataan Kutoarjo, Gedung Tataan, Kabupaten Pesawaran, Lampung, yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Candra Cahyadi, S.S.iT., sebagai Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, Alandes S.Sos, S.H., M.H., sebagai Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan, Amiruddin, S.SiT., sebagai Kepala Seksi Infrastruktur

Halaman 2 dari 16 hal. Putusan Nomor: 81/PDT/2018/PT TJK.



Pertanahan, Ibnu Malik, S.H., sebagai Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan, Dwi Suryono sebagai Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, konflik dan Perkara Pertanahan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Januari 2018 yang telah di daftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda dibawah Nomor 49/SK/2018/PN Kla. tanggal 18 Januari 2017; Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II** - semula **Turut Tergugat II**;

3. SEPRIANSYAH, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Kabupaten Pesawaran, beralamat di Jalan Achmad Yani, Desa Sukaraja V, Gedong Tataan, Kabupaten Pesawaran, Provinsi Lampung, yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Bernard Brando Yustisio, S.H., dan Hendrawati, S.H., Advokat yang tergabung pada kantor Brando Yustisio & Associates beralamat Jalan P. Emir M. Nur Nomor: 1 Tanjung Karang Bandar Lampung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Oktober 2017 yang telah di daftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda dibawah Nomor 273/SK/2017/PN Kla. tanggal 16 Oktober 2017; Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III** - semula **Turut Tergugat III**;

4. KHAIRUDDIN, Swasta beralamat di Pagar Jaya, RT. 01, RW. 01, Desa Pagar Jaya Induk, Kecamatan Punduh Pidada, Lampung Selatan, yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Bernard Brando Yustisio, S.H., dan Hendrawati, S.H., Advokat yang tergabung pada kantor Brando Yustisio & Associates beralamat Jalan P. Emir M. Nur Nomor: 1 Tanjung Karang Bandar Lampung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 September 2017 yang telah di daftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda dibawah Nomor 241/SK/2017/PN Kla. tanggal 25 September 2017; Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding IV** - semula **Turut Tergugat IV**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan dalam perkara ini;

Membaca gugatan Penggugat/Terbanding tanggal 29 Agustus 2017, yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan/Majelis Hakim untuk memberikan putusan berikut sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga:
 - a. Akta Jual Beli No. 73/2015 dan No. 74/2015 keduanya tertanggal 18 Juni 2015, dibuat dihadapan Sepriyansah, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Pesawaran, dan;
 - b. Sertipikat Hak Milik No. 00163/Pagar Jaya dan No. 00164/Pagar Jaya, keduanya atas nama Penggugat/Ricky Yunnaraga yang diterbitkan/dikeluarkan oleh Turut Tergugat II/Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Peratanahan Nasional/Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran;dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan Hukum;
4. Menyatakan Surat Sporadik atas 2 (dua) bidang tanah tertanggal 12 Nopember 2003 atas nama Tergugat II dan atas nama Tergugat III yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat IV tersebut tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan segala perbuatan hukum dan atau hubungan hukum yang bersumber dan atau berasal Surat Sporadik atas 2 (dua) bidang tanah tertanggal 12 Nopember 2003 atas nama Tergugat II dan atas nama Tergugat III yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat IV tersebut maupun segala turutan/ turunannya termasuk Jual beli atas 2 (dua) bidang tanah berdasarkan Surat Sporadik tertanggal 12 Nopember 2003 atas nama Tergugat II dan atas nama Tergugat III adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV untuk membayar ganti kerugian materil dan immaterial dengan total sebesar Rp3.750.000.000,00 (tiga milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah). Dengan rincian kerugian materil Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan inmateril sebesar

Halaman 4 dari 16 hal. Putusan Nomor: 81/PDT/2018/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 teruat 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

- Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) secara tanggung menanggung/tanggung renteng kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Revindicatoir Beslaag*) yang telah ditetapkan dan diletakkan diatas tanah:
 - a. Tanah yang terletak di Desa Pagar Jaya, Kecamatan Punduh Pedada, Kabupaten Pesawaran, Propinsi Lampung, Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00163/Pagar Jaya, yang diterbitkan pada tanggal 11 Februari 2015, tanah seluas 29.980 M², atas nama Ricky Yunnaraga sesuai dengan Surat Ukur No. 00007/Pagar Jaya/2014 tertanggal 27 November 2014, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah Rawa;
 - Sebelah Timur : Tanah Fajaruddin dan Pungut;
 - Sebelah Selatan : Tanah M Nur;
 - Sebelah Barat : Tanah Irpandi dan Sutomo.
 - b. Tanah yang terletak di Desa Pagar Jaya, Kecamatan Punduh Pedada, Kabupaten Pesawaran, Provinsi Lampung, Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00163/Pagar Jaya, yang diterbitkan pada tanggal 11 Februari 2015, tanah seluas 29.740 M², atas nama Ricky Yunnaraga sesuai dengan Surat Ukur No. 00007/Pagar Jaya/2014 tertanggal 27 November 2014, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah Berlian;
 - Sebelah Timur : Tanah Abdul Wahid;
 - Sebelah Selatan : Tanah Eriansyah dan Sutrisno;
 - Sebelah Barat : Tanah Fajaruddin;
 8. Menghukum Tergugat I untuk mengosongkan tanah perkara *a quo* dari hak-hak Tergugat I maupun pihak ketiga lainnya dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
 9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari dan dibayarkan secara tunai dan sekaligus atas kelalaian dan atau kesengajaan Para Tergugat dalam melaksanakan putusan atas perkara ini dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan ini dibacakan sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan dapat dieksekusi;
 10. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV secara tanggung menanggung/tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara *a quo*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau: Apabila Majelis Hakim (Pengadilan) yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*);

Membaca surat jawaban Para Tergugat dan telah mengajukan gugatan rekompensi, sebagaimana terurai di dalam berita acara pemeriksaan, dan atas eksepsi tersebut Penggugat telah menjawabnya, untuk mempersingkat putusan ini dianggap sudah tercantum disini, yang pada akhirnya memohon pada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

Dalam Kompensi:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi dari Para Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat adalah kabur (*Obscuur libel*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekompensi:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekompensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan:

1) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) Desa Pagar Jaya Nomor 030 seluas 45.000 M² atas nama Manridho yang diterbitkan oleh Kepala Desa Pagar Jaya Kecamatan Punduh Pidada Kabupaten Lampung Selatan (Penggugat IV Rekompensi) tertanggal 17 Nopember 2003 dengan diketahui oleh saksi-saksi Fajaruddin dan Ismail dengan batas-batas:

Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan / Areal Rawa;

Sebelah Timur berbatasan dengan : M. Nur;

Sebelah Selatan berbatasan dengan : M. Nur;

Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan / Irpandi / Tarimo;

2) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) Desa Pagar Jaya Nomor 031 seluas 29992 M² atas nama Mubarak yang diterbitkan oleh Kepala Desa Pagar Jaya Kecamatan Punduh Pidada Kabupaten Lampung Selatan (Penggugat IV Rekompensi) tertanggal 17 Nopember 2003 dengan diketahui oleh saksi-saksi Fajaruddin dan Ismail dengan batas-batas:



Sebelah Utara berbatasan dengan : Oni / Samsudin Roisah;
Sebelah Timur berbatasan dengan : M. Nur;
Sebelah Selatan berbatasan dengan : Manridho / M. Nur;
Sebelah Barat berbatasan dengan : Manridho;

Sah dan mempunyai kekuatan hukum;

3. Menyatakan sah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tertanggal 10 Juni 2014 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tertanggal 10 Juni 2014 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Rudi Hartono, S.H., M.Kn., Notaris / PPAT di Kalianda, atas bidang tanah berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) Desa Pagar Jaya Nomor 030 seluas 45.000 M² atas nama Manridho dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) Desa Pagar Jaya Nomor 031 seluas 29992 M² atas nama Mubarak yang diterbitkan oleh Kepala Desa Pagar Jaya Kecamatan Punduh Pidada Kabupaten Lampung Selatan (Penggugat IV Rekonpensi) tertanggal 17 Nopember 2003;

4. Menyatakan Penggugat I Rekonpensi adalah pemilik atas tanah yang terletak di Desa Pagar Jaya Kecamatan Punduh Pidana Kabupaten Pesawaran seluas 74.992 M² (tujuh puluh empat ribu sembilan ratus sembilan puluh dua meter persegi), berdasarkan bukti kepemilikan berupa:

- 4.1. Sebagaimana Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) Desa Pagar Jaya Nomor 030 seluas 45.000 M² atas nama Manridho yang diterbitkan oleh Kepala Desa Pagar Jaya Kecamatan Punduh Pidada Kabupaten Lampung Selatan (Penggugat IV Rekonpensi) tertanggal 17 Nopember 2003 dengan diketahui oleh saksi-saksi Fajaruddin dan Ismail dengan batas-batas:

Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan / Areal Rawa;
Sebelah Timur berbatasan dengan : M. Nur;
Sebelah Selatan berbatasan dengan : M. Nur;
Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan / Irpandi / Tarimo;

- 4.2. Sebagaimana Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) Desa Pagar Jaya Nomor 031 seluas 29992 M² atas nama Mubarak yang diterbitkan oleh Kepala Desa Pagar Jaya Kecamatan Punduh Pidada Kabupaten Lampung Selatan (Penggugat IV Rekonpensi) tertanggal 17 Nopember 2003 dengan diketahui oleh saksi-saksi Fajaruddin dan Ismail dengan batas-batas:

Sebelah Utara berbatasan dengan : Oni / Samsudin Roisah;



Sebelah Timur berbatasan dengan : M. Nur;
Sebelah Selatan berbatasan dengan : Manridho / M. Nur;
Sebelah Barat berbatasan dengan : Manridho;

5. Menyatakan Tergugat Rekonpensi dan Para Tergugat Rekonpensi telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
6. Menyatakan Penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00163 dan Nomor 00164, atas nama *Fajaruddin, Sy, S.Pd.*, yang telah dialihkan kepada Tergugat Rekonpensi tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan Penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00163 dan Nomor 00164, yang didasari pembuatan/ penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) yang secara melawan hukum, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 00163 dan Nomor 00164 atas Nama *Fajaruddin* yang telah dialihkan kepada Tergugat Rekonpensi dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menyatakan surat surat berkenaan dengan penetbitkan hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00163 dan Nomor 00164 dan sebagai dasar peralihan hak yang didasari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00163 dan Nomor 00164 termasuk Akta Jual Beli Nomor 73 dan Nomor 74 tertanggal 18 Juni 2015, yang sebelumnya didasari dengan akta Pengikatan Jual beli dan akta kuasa jual dan surat surat lainnya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
9. Menghukum kepada Para Tergugat Rekonpensi dan Para Turut Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian yakni:

9.1 Kerugian Materiil sebesar:

1. Kerugian kerusakan pipa paralon saluran air dan instalasi listrik = Rp17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah);
2. Kerugian tidak dapat melakukan budidaya:
 - a) Modal satu kali tebar:
 - 1) Benur;
Terdapat 8 kolam/lot tambak dengan luas per kolam/lot tambak 36.000 M²;
Kepadatan tebar 150 ekor/M², sehingga jumlah benur 150 X 36.000 = 540.000 ekor benur/kolam;
 $540.000 \times 8 = 4.320.000 \text{ ekor} \times \text{Rp}50,00/\text{ekor} = \text{Rp}216.000.000,00;$



Rp216.000.000,00 X 2 (siklus budidaya/tahun) =
Rp432.000.000,00;

2) Pakan = 10.000 Kg X Rp15.000,00 = Rp150.000.000,00;

Rp150.000.000,00 X 2 (siklus budidaya/tahun) =
Rp300.000.000,00;

3) Karyawan @18 orang X Rp. 2.500.000,- Perbulan =
Rp45.000.000,00 X 12 Bulan = Rp540.000.000,00;

4) Obat obatan = Rp250.000.000,00;

Rp250.000.000,00 X 2 (siklus budidaya/tahun) =
Rp500.000.000,00;

Total Modal (1) + (2) + (3) + (4) = Rp2.022.000.000,00;

b) Hasil produksi;

10.000 Kg/1 Kolam/Lot Tambak;

10.000 Kg X 8 = 80.000 Kg;

80.000 Kg X Rp90.000,00 = Rp7.200.000.000,00;

Dalam satu tahun 2 kali panen sehingga hasil produksi dalam
satu tahun adalah = Rp7.200.000.000,00 X 2 =
Rp14.400.000.000,00 sampai Penggugat dapat melakukan
budidaya;

Total Kerugian Tidak Dapat Melakukan Budidaya
Rp14.400.000.000,00 – Rp2.022.000.000,00 =
Rp12.378.000.000,00 (Dua belas milyar tiga ratus tujuh puluh
delapan juta rupiah);

Total Kerugian Materiil = Rp17.500.000,00 + Rp12.378.000.000,00 =
Rp12.395.500.000,00 (dua belas milyar tiga ratus sembilan puluh lima juta
lima ratus ribu rupiah);

10. Menghukum kepada Tergugat Rekonpsi untuk membayar kerugian
immaterial sebesar Rp5.000.000.000,00 (Lima Milyard Rupiah), kepada
ParaPenggugat Rekonpsi;

11. Menyatakan sah dan berharga sita Hak milik (*revindatoir beslaq*) atas
bidang tanah milik Penggugat I Rekonpsi yang terletak di Desa Pagar
Jaya Kecamatan Punduh Pidana Kabupaten Pesawaran seluas 74.992 M²
(tujuh puluh empat ribu sembilan ratus sembilan puluh dua meter persegi),
berdasarkan bukti kepemilikan berupa:

11.1 Sebagaimana Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah
(Sporadik) Desa Pagar Jaya Nomor 030 seluas 45.000 M² atas



nama Manridho yang diterbitkan oleh Kepala Desa Pagar Jaya Kecamatan Punduh Pidada Kabupaten Lampung Selatan (Penggugat IV Rekonpensi) tertanggal 17 Nopember 2003 dengan diketahui oleh saksi-saksi Fajaruddin dan Ismail dengan batas-batas:

Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan / Areal Rawa;
Sebelah Timur berbatasan dengan : M. Nur;
Sebelah Selatan berbatasan dengan : M. Nur;
Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan / Irpandi / Tarimo;

Yang kemudian dibeli oleh Penggugat I Rekonpensi berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tertanggal 10 Juni 2014 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT Rudi Hartono, S,H., M.Kn., Notaris/ PPAT di Kalianda;

11.2 Sebagaimana Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) Desa Pagar Jaya Nomor 031 seluas 29992 M² atas nama Mubarak yang diterbitkan oleh Kepala Desa Pagar Jaya Kecamatan Punduh Pidada Kabupaten Lampung Selatan (Penggugat IV Rekonpensi) tertanggal 17 Nopember 2003 dengan diketahui oleh saksi-saksi Fajaruddin dan Ismail dengan batas-batas:

Sebelah Utara berbatasan dengan : Oni / Samsudin Roisah;
Sebelah Timur berbatasan dengan : M. Nur;
Sebelah Selatan berbatasan dengan : Manridho / M. Nur;
Sebelah Barat berbatasan dengan : Manridho;

Yang dilakukan jual beli dengan Penggugat I Rekonpensi berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tertanggal 10 Juni 2014 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Rudi Hartono, S,H., M.Kn. Notaris / PPAT di Kalianda;

12 Menghukum Tergugat Rekonpensi atau siapapun yang memperoleh hak berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00163 dan Nomor 00164 untuk mengosongkan serta membongkar bangunan yang telah dibangun oleh Tergugat Rekonpensi menyerahkan tanah milik Penggugat I Rekonpensi baik dengan sukarela maupun dengan secara paksa dengan bantuan aparat keamanan;

13 Menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk dibebankan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah)/ hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini kepada ParaPenggugat Rekonpensi, sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*inkracht*) sampai dengan putusan ini dapat dilaksanakan oleh Tergugat Rekonpensi;

- 14 Menghukum kepada Para Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini;
- 15 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu/ putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun Tergugat Rekonpensi dan Para Turut Tergugat Rekonpensi atau siapapun yang mendapat hak dari Tergugat ekonpensi dan Para Turut Tergugat Rekonpensi mengajukan upaya hukum banding atau kasasi;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi:

Menghukum dan Membebaskan kepada Tergugat Rekonpensi dan Para Turut Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau,

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

Mengutip serta memperhatikan hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 46/Pdt.G/2017/PN.Kla. tanggal 19 April 2018, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian;
- Menyatakan sah dan berharga:
 - a. Akta Jual Beli No. 73/2015 dan No. 74/2015 keduanya tertanggal 18 Juni 2015, dibuat dihadapan Sepriyansah, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Pesawaran, dan;
 - b. Sertipikat Hak Milik No. 00163/Pagar Jaya dan No. 00164/Pagar Jaya, keduanya atas nama Penggugat/Ricky Yunnaraga yang diterbitkan/dikeluarkan oleh Turut Tergugat II/Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Peratanahan Nasional/Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran;dengan segala akibat hukumnya;
- Menyatakan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan Hukum;

Halaman 11 dari 16 hal. Putusan Nomor: 81/PDT/2018/PT TJK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Surat Sporadik atas 2 (dua) bidang tanah tertanggal 12 Nopember 2003 atas nama Tergugat II dan atas nama Tergugat III yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat IV tersebut tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Menyatakan segala perbuatan hukum dan atau hubungan hukum yang bersumber dan atau berasal Surat Sporadik atas 2 (dua) bidang tanah tertanggal 12 Nopember 2003 atas nama Tergugat II dan atas nama Tergugat III yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat IV tersebut maupun segala turutan/ turunannya termasuk Jual beli atas 2 (dua) bidang tanah berdasarkan Surat Sporadik tertanggal 12 Nopember 2003 atas nama Tergugat II dan atas nama Tergugat III adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Menghukum Tergugat I untuk mengosongkan tanah perkara *a quo* dari hak-hak Tergugat I maupun pihak ketiga lainnya dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp13.103.000,- (tiga belas juta seratus tiga ribu rupiah) secara tanggung renteng, masing-masing sebesar Rp3.275.750,00 (tiga juta dua ratus tujuh puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);

Bahwa didalam pembacaan putusan dalam sidang terbuka untuk umum dihadiri oleh Kuasa para Penggugat kuasa para Turut Tergugat, dan diluar hadirnya Para Tergugat atau pun wakilnya, terhadap pihak yang tidak hadir amar putusan *a quo* telah diberitahukan pada tanggal 08 Mei 2018;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut, Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV melalui kuasanya FIRDAUS FRANATA BARUS, S.H. M.Kn telah mengajukan permohonan banding dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding tanggal 21 Mei 2018 Nomor 46/PDT.G/2017/PN.Kla; Dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding dan Turut Terbanding I, II, III, IV masing-masing tanggal 25 Mei 2018, 4, 5 Juni 2018, dengan cara-cara yang sah dan seksama;



Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV melalui kuasanya telah mengajukan memori banding tanggal 26 Juni 2018, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda pada hari itu juga, yang salinannya telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding dan Turut Terbanding I, II, III, IV masing-masing pada tanggal 28 Juni 2018 dan tanggal 10, 13 Juli 2018, dengan cara-cara yang sah dan seksama;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Terbanding telah mengajukan jawaban/kontra memori bandingnya tanggal 23 Juli 2018, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda pada hari itu juga, yang salinannya telah diserahkan dan diberitahukan kepada pihak lawan masing-masing pada tanggal 25 Juli 2018 dan tanggal 1, 2 Agustus 2018, dengan cara-cara yang sah dan seksama pula;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Turut Terbanding I, III dan IV mengajukan jawaban/kontra memori bandingnya tanggal 23 Juli 2018, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda pada hari itu juga, yang salinannya telah diserahkan dan diberitahukan kepada pihak lawan masing-masing tanggal 25 Juli 2018 dan tanggal 1 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Tanjungkarang untuk pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada Para Pembanding dan Terbanding I, II, III, IV dan Turut Terbanding I, II, III, IV telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara (*inzage*), sebagaimana tercantum didalam relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara masing-masing tanggal 28 Juni 2018, 9, 10, 13 Juli 2018;

Tentang Pertimbangan Hukum

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding/Tergugat I, II, III, IV telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan sungguh-sungguh dan seksama bukti-bukti surat dalam berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kalianda tanggal 19 April 2018 Nomor: 46/Pdt.G/2017/PN.Kla., dan telah pula



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding tanggal 26 Juni 2018 dan surat kontra memori banding tanggal 23 Juli 2018 dan tanggal 23 Juli 2018, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan Pengadilan Negeri Kalianda yang menolak eksepsi para Tergugat dan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa khusus eksepsi para Tergugat poin 3.2 (Petitum gugatan Penggugat tidak sinkron atau saling bertentangan), dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam diktum point 3 gugatan Penggugat tidak menyatakan Tergugat 1 sebagai yang telah melakukan perbuatan melawan hukum padahal dalam posita point 5 Tergugat 1 dan bawahannya telah mengganggu Penggugat mempertahankan tanahnya dengan melawan hukum;

Menimbang, bahwa akan tetapi sekalipun Tergugat 1 tidak dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum namun dalam diktum point 6, 8, 9 gugatan Tergugat 1 dihukum untuk membayar sejumlah uang dan untuk melakukan suatu perbuatan yaitu mengosongkan tanah objek perkara;

Menimbang, bahwa adalah merupakan azas hukum dimana tidak ada penghukuman tanpa ada kesalahan yang kemudian azas tersebut dimuat dalam pasal 1365 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa selain hal yang telah dipertimbangkan diatas bahwa ternyata pula para Turut Tergugat dalam diktum gugatannya tidak diminta untuk taat dan tunduk kepada putusan;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas gugatan Penggugat tidak tepat dan benar oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka eksepsi para Tergugat khusus nya point 3.2 harus dikabulkan;

Halaman 14 dari 16 hal. Putusan Nomor: 81/PDT./2018/PT TJK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka gugatan rekonsensi tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan oleh karenanya gugatan rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakannya eksepsi para Tergugat dikabulkan dan menyatakan gugatan Penggugat Konvensi dan gugatan rekonsensi tidak dapat diterima maka putusan Pengadilan Negeri Kalianda tanggal 19 April 2018 Nomor 46/Pdt.G/2017/PN.Kla. harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam diktum putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi/Terbanding sebagai pihak yang dikalahkan, maka seluruh ongkos perkara dalam kedua tingkat Pengadilan dibebankan kepadanya;

Mengingat ketentuan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan undang-undang yang bersangkutan;

MENGADILI :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kalianda tanggal 19 April 2018 Nomor 46/Pdt.G/2017/PN.Kla. yang dimohonkan banding tersebut, dan dengan:

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonsensi:

- Menyatakan gugatan Rekonsensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonsensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi/Terbanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Pengadilan,

Halaman 15 dari 16 hal. Putusan Nomor: 81/PDT/2018/PT TJK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang pada hari Rabu tanggal 17 Oktober 2018 oleh kami: H. MOCHAMAD HATTA, S.H., M.H Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tanjungkarang selaku Ketua Majelis, dengan PARLAS NABABAN, S.H., M.H. dan MARTINUS BALA, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tanggal 27 Agustus 2018 Nomor 81/Pen.Pdt/2018/PT TJK untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **SENIN** tanggal **22 OKTOBER 2018** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh M. RIDHWAN, S.H., M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya masing-masing.

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

d. t. o.

d. t. o.

1. **PARLAS NABABAN, S.H., M.H.**

H. MOCHAMAD HATTA, S.H., M.H.

d.t.o.

2. **MARTINUS BALA, S.H.**

Panitera Pengganti,

d. t. o.

M. RIDHWAN S.H., M.H

Perincian Biaya Perkara:

- Materai Putusan	Rp. 6.000,-
- Redaksi Putusan	Rp. 5.000,-
- Biaya Proses	Rp. 139.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah).- -----