



P U T U S A N
Nomor 180/Pdt.G/2023/PN Tjk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Suroso Djailani, berkedudukan di Perumahan Bukit Sejahtera Blok E A 07 RT 007 RW 022, Bukit Lama, Ilir Barat I, Kota Palembang, Sumatera Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Merli Yunita Sari, SH. dan Rekan beralamat di Jl. Gatot Subroto No. 119D, Pecoh Raya, Bumi Waras, Kota Bandar Lampung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 05 Agustus 2023 sebagai **Penggugat I**;-----

2. Suhendra, berkedudukan di Jl. Pulau Buru Gg. Mooro Seneng No. 12 LK 1, Way Halim Permai, Way Halim, Kota Bandar Lampung, Lampung dalam hal ini memberikan kuasa kepada Merli Yunita Sari, SH. dan Rekan beralamat di Jl. Gatot Subroto No. 119D, Pecoh Raya, Bumi Waras, Kota Bandar Lampung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 05 Agustus 2023 sebagai **Penggugat II**;-----
Selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II disebut sebagai **Para Penggugat**;-----

Lawan:

Subarmi, bertempat tinggal di Jl. Pulau Sikep Lk. I RT 001 Kel. Sukarame Baru, Kec. Sukarame Kota Bandar Lampung. (Sekarang tidak diketahui keberadaanya), Sukarame Baru, Sukarame, Kota Bandar Lampung, Lampung, sebagai **Tergugat**;-----

Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung, beralamat di Jl. Dokter Warsito No 5, Kupang Kota, Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, Lampung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Djujuk Tri Handayani, SH dkk berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 September 2023 dan Surat Tugas tanggal 25 September 2023 sebagai **Turut Tergugat**;-----

-----Pengadilan Negeri tersebut;-----

-----Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;-----

-----Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;-----



TENTANG DUDUK PERKARA

-----Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Karang pada tanggal 18 September 2023 dalam Register Nomor 180/Pdt.G/2023/PN Tjk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:-----

Adapun pokok-pokok alasan Gugatan ini adalah sebagai berikut:-----

1.-----B

ahwa Penggugat I adalah pemilik sebidang tanah seluas 1.000 m² yang diperoleh dari hasil jual beli antara Penggugat I dengan WALUYO AS sejumlah Rp. 10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah) sebagaimana Perjanjian Pengikatan Akta Jual Beli Tanah Nomor 31 oleh Notaris Ida Farida, S.H.,Mkn tanggal 23 Oktober 2010;-----

2.-----B

ahwa tanah yang dimaksud sebagaimana pada posita (1) adalah tanah kosong yang terletak di Jl. M. Azizy RT. 001 RW. 000 Kelurahan Sukarame Baru, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, (Dahulu Kelurahan Sabah Balau, Kecamatan Tanjung Bintang Kab. Lampung Selatan). Adapun dengan batas-batas tanah tersebut sebagai berikut:-----

-----U

tara berbatasan dengan tanah Jalan;-----

-----S

elatan berbatasan dengan Rencana Jalan;-----

-----T

imur berbatasan dengan tanah M. Dermawan Zein;-----

-----B

arat berbatasan dengan tanah SAUT;-----

-----S

elanjutnya disebut Objek Sengketa;-----

3.-----B

ahwa asal usul objek sengketa dalam posita (2) dahulu merupakan tanah adat yang semula kepunyaan dari SAINAR seluas 1.000 m² yang dikuasai sejak tahun 1960 sebagaimana Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor 590/184/05.01/1997 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sabah Balau pada tanggal 17 Juli 1997. Selanjutnya pada tahun 2009 dikuatkan dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Nomor 590/147/05.11/VII/2009 atas nama WALUYO AS yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sabah Balau pada tanggal 13 Juli 2009;-----



4.-----B
ahwa Penggugat II adalah penerima kuasa dari M. DERMAWAN ZAIN untuk pemeliharaan, penguasaan, pengurusan, dan tindakan-tindakan lain atas sebidang tanah yang tersebut dalam posita (1) sebagaimana Akta Surat Kuasa Nomor 01 yang dibuat oleh Notaris LATIFA HANIM S,H.,MKn. pada tanggal 02 Mei 2016;-----

5.-----B
ahwa M. DERMAWAN ZAIN memiliki sebidang tanah seluas 2.000 m² yang diperoleh dari jual beli antara M. DERMAWAN ZAIN dengan SAINAR pada tahun 1993 berdasarkan surat Surat Jual Beli Tahan yang diketahui oleh Kepala Desa Sabah Balau pada tanggal 29 Nopember 1993;-----

6.-----B
ahwa sebagaimana yang dimaksud pad aposita (5) tanah tersebut dahulu merupakan tanah adat dan sekarang sudah berdiri bangunan rumah diatasnya. Adapun Batas-batas tanah tersebut sebagai berikut;-----

-----U
tara berbatasan dengan tanah M. Aji Zuhri;-----

-----T
imur berbatasan dengan A. Muid;-----

-----S
elatan berbatasan dengan Muhamad Zein;-----

-----B
arat berbatasan dengan Sainar;-----

7.-----B
ahwa Para Penggugat bermaksud mendaftarkan tanah Objek Sengketa untuk pertama kali ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung akan tetapi objek yang di ajukan berstatus telah bersertifikat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 989 Tahun 1977 sertifikat atas nama Tergugat;-----

8.-----B
ahwa Para Penggugat telah beritikad baik dan berusaha mencari keberadaan Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan tanah *a quo* secara musyawarah mufakat akan tetapi tidak berhasil menemukan keberadaan Tergugat hingga gugatan ini diajukan;-----

9.-----B
ahwa sejak tahun 1960 hingga Para Penggugat membeli, menguasai, dan mengelola tanah tersebut sampai dengan gugatan ini diajukan, terhadap



tanah Objek Sengketa tetap berlangsung secara aman tanpa ada klaim keberatan atau larangan dari pihak manapun termasuk dari Tergugat;-----

10.-----B

ahwa sejak tahun 1977 terdaptarnya Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat tanah objek sengketa tersebut tidak pernah diusahakan, dipergunakan, dimanfaatkan, dan/ atau dipelihara oleh Tergugat selaku pemegang Sertifikat Hak Milik tersebut. Hal tersebut jelas melanggar Pasal 4 PP Nomor 20 Tahun 2021 yang berbunyi;-----

"Setiap Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, dan Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah wajib mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai.";----

Maka Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Karang Kelas 1 A cq Ketua Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menyatakan bahwa sah Pengikatan Jual Beli Nomor 31 atas sebidang tanah seluas 1000 m² pada tanggal 23 Oktober 2009 antara WALUYO AS dengan SUROSO DJAILANI dan menyatakan sah Surat Keterangan Jual Beli Tanah antara SAINAR dengan M. DERMAWAN ZAIN seluas 2.000 m² pada tanggal 29 Nopember 1993;-----

11.-----B

ahwa mengingat Para Penggugat telah menguasai tanah objek perkara dalam waktu yang cukup lama dengan mengeluarkan biaya yang cukup besar untuk mengurus dan mengelola tanah yang saat ini menjadi objek sengketa, maka sudah sepantasnya dan berdasarkan hukum untuk menyatakan Para Penggugat adalah pihak yang harus diprioritaskan untuk mendapatkan hak atas tanah objek perkara aquo;-----

12.-----B

ahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut Para Penggugat merasa sangat dirugikan baik secara materil ataupun inmateril karena salah satunya tidak dapat mendaftarkan Sertifikat Hak Milik atas tanah yang secara fisik telah dikuasai Para Penggugat ke Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Lampung atau Turut Tergugat;-----

13.-----B

ahwa Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara karena telah merugikan Para Penggugat;-----

14.-----B

ahwa Turut Tergugat ditarik dalam perkara ini agar terlibat dalam proses pemeriksaan perkara a quo serta tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;-----



15.-----B
ahwa oleh karena gugatan ini telah didasarkan pada bukti-bukti dan saksi-
saksi yang sah menurut hukum maka bersamaan dengan gugatan ini Para
Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Tanjung Karang Kelas IA cq
Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan menyatakan
putusan ini dapat dilakukan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum
Voeging, *Verzet*, *Banding*, maupun *Kasasi*;-----

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Majelis
Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk memutus perkara ini
dengan amar sebagai berikut:-----

1.-----M
enyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk
seluruhnya;-----

2.-----M
enyatakan sah dan berharga Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31 atas
sebidang tanah seluas 1000 m² antara WALUYO AS dengan SUROSO
DJAILANI Nomor 31 oleh Notaris Ida Farida, S.H., Mkn tanggal 23 Oktober
2010;-----

3.-----M
enyatakan sah dan berharga Surat Jual Beli Tahan seluas 2.000 m² antara
SAINAR dengan M DERMAWAN ZAIN yang diketahui oleh Kepala Desa
Sabah Balau pada tanggal 29 Nopember 1993;-----

4.-----M
enyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang
merugikan Para Penggugat;-----

5.-----M
emerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan proses pemecahan Sertifikat
Hak Milik Nomor 989 Tahun 1977 atas nama Tergugat dan/atau memproses
balik nama Hak Milik Nomor 989 Tahun 1977 atas nama Tergugat menjadi
Milik Para Penggugat;-----

6.-----M
enetapkan menurut hukum dengan adanya putusan ini dapat dijadikan
sebagai alat bukti untuk proses pemecahan dan/atau balik nama Sertifikat
Hak Milik Nomor 989 Tahun 1977 atas nama Tergugat Menjadi Milik Para
Penggugat baik dihadapan Notaris, PPAT ataupun di Kantor Pertanahan
Kota Bandar Lampung;-----

7.-----M
enghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya perkara;-----

Memohon putusan seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat hadir Kuasanya dan Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut serta Turut Tergugat Hadir Kusanya;-----

-----Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rakhmad Fajeri, S.H., M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjung Karang, sebagai Mediator;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Februari 2024, 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 Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:-----

I.-----D

ALAM EKSEPSI

A.-----B

ahwa sebelum menyampaikan Eksepsi dalam perkara a quo, terlebih dahulu Turut Tergugat membantah dan menolak semua dalil, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat, dan Eksepsi ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban yang juga disampaikan pada Sidang hari ini, Rabu 13 Maret 2024;-----

1.-----E

ksepsi Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut);-----

a.-----B

ahwa TURUT TERGUGAT ialah Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang secara khusus melaksanakan tugas pemerintah di bidang pendaftaran tanah. Bahwa kegiatan penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah, Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah termasuk didalamnya Pengukuran Pengembalian Batas, Pemberian dan Pencatatan Nomor Hak dan lain-lain adalah kegiatan yang merupakan bagian dari Pelaksanaan Tata Usaha Pendaftaran Tanah yang merupakan tugas pemerintah bagian dari Hukum Administrasi Negara;-----

b.-----B

ahwa berdasarkan ketentuan pasal 53 UU PTUN:-----



1)-----O
rang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;-----

2)-----A
lasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah: - Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; - Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;-----

c.-----B
ahwa dalam hal TURUT TERGUGAT menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 989 Tahun 1997 adalah bertindak sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;-----

d.-----B
ahwa objek perkara adalah bentuk Keputusan Tata Usaha Negara yang bukan merupakan perbuatan hukum perdata dan tidak bersifat umum, sebagaimana ketentuan Pasal 2 UU PTUN;-----

e.-----B
ahwa seharusnya Gugatan Penggugat terhadap TURUT TERGUGAT diajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan kepada Pengadilan Negeri, karena Penggugat merasa dirugikan sebagai akibat terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 989 Tahun 1997 sebagai Produk Tata Usaha Negara;-----

f.-----B
erdasarkan uraian Fakta Hukum dan Dasar Hukum sebagaimana tersebut di atas, maka sangatlah jelas dan nyata bahwa perkara a quo merupakan Kompetensi Absolut atau Kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan Kompetensi Absolut atau Kewenangan dari Pengadilan Negeri untuk memeriksa, menyidangkan, mengadili, dan memutuskan perkara aquo. Sehingga berakibat bahwa gugatan PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);-----



g.-----T
URUT TERGUGAT berpendapat, bahwa Majelis Hakim Yang Mulia, karena jabatannya (ex officio) wajib menyatakan tidak berwenang mengadili perkara aquo, sebelum atau tanpa memeriksa Pokok Perkara, sebagaimana diatur dalam Pasal 160 Rbg dan Pasal 132 Rv. Selanjutnya TURUT TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menerbitkan Putusan Sela yang menetapkan tidak berwenang mengadili perkara aquo;-----

2.-----E
ksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel);-----

a.-----B
ahwa dalam gugatan PENGUGAT menyatakan;-----

b.-----B
ahwa PENGUGAT II adalah penerima kuasa dari M.DERMAWAN ZAIN tetapi dalam gugatan PENGUGAT tidak ada keterangan yang menjelaskan siapa penerima kuasa itu sehingga isi gugatannya menjadi membingungkan;-----

c.-----B
ahwa asal-usul objek sengketa semula kepunyaan dari SAINAR yang dikuasai sejak tahun 1960 dan pada tahun 2009 penguasaan fisik objek sengketa tersebut di kuasai atas nama WALUYO AS dalam pernyataan ini tidak ada hubungan hukum yang jelas antara SAINAR dan WALUYO AS sehingga alasan gugatannya menjadi membingungkan;-----

d.-----B
ahwa kemudian dalam petitumnya PENGUGAT meminta majelis hakim untuk memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk melakukan proses pemecahan sertifikat dan/atau balik nama terhadap SHM Nomor 989 atas nama TERGUGAT merupakan tindakan yang salah dan di luar kewenangan PENGUGAT;-----

e.-----B
erdasarkan hal tersebut diatas gugatan PENGUGAT dapat dinyatakan kabur, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);-----

3.-----E
ksepsi Diskualifikasi;-----

a.-----B
ahwa PENGUGAT menyebutkan Sertipikat Hak Milik Nomor 989 merupakan atas nama TERGUGAT yang sejak Tahun 1960



PENGGUGAT membeli, menguasai dan mengelola tanah tersebut sampai dengan sekarang;-----

b.-----B

ahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut antara TERGUGAT tidak memiliki hubungan hukum apapun baik dengan PENGGUGAT maupun dengan pemilik bidang tanah sebelumnya yang disebutkan pada dalil gugatan yaitu SAINAR, WALUYO AS maupun M. DERMAWAN ZAIN;-----

c.-----B

ahwa mengenai peralihan hak diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 (1) yang menyebutkan "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";- -

d.-----B

ahwa dapat TURUT TERGUGAT sampaikan, antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT tidak terikat hubungan hukum apapun, tidak ada perbuatan jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum lainnya yang diatur dalam peraturan diatas, serta PENGGUGAT tidak memiliki riwayat apapun terhadap Sertipikat Hak Milik yang menjadi Objek Perkara;-----

e.-----S

ehingga berdasarkan hal di atas TURUT TERGUGAT tidak dapat serta-merta mencatatkan peralihan hak menjadi milik PENGGUGAT yang tidak memiliki hubungan hukum dan/atau riwayat apapun terhadap Sertipikat Hak Milik tersebut;-----

f.-----B

ahwa dapat kami tekankan kembali jika PENGGUGAT ingin memperoleh hak atas tanah tanahnya, PENGGUGAT dapat mengajukan upaya hukum gugatan dengan petitum memohonkan untuk membatalkan/dianggap tidak sah Sertipikat Hak Atas Tanah/Ojek Perkara sehingga bidang tanah dimaksud tidak terikat oleh hak atas tanah apapun, barulah PENGGUGAT kemudian meminta majelis memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah dengan melampirkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persyaratan yang salah satunya sekurang-kurangnya surat yang menyatakan kepemilikan atas tanah tersebut;-----

g.-----B

ahwa berdasarkan poin-poin tersebut di atas sangatlah jelas PENGGUGAT bukanlah orang yang memiliki kualitas untuk membuat petitum dalam gugatan tersebut terutama terkait petitum nomor 5 dan 6;-----

h.-----B

ahwa berdasarkan hal tersebut diatas gugatan PENGGUGAT dapat dinyatakan diskualifikasi, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);-----

4.-----E

ksepsi Gugatan Lampau Waktu;-----

a)-----B

ahwa dalam Pasal 55 Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004 disebutkan bahwa gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat;-----

b)-----B

ahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:-----

"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 telah 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.";-

c)-----B

ahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 989 terbit sejak tahun 1977 yang jika dihitung sampai dengan gugatan ini diajukan telah + 46 Tahun sejak diterbitkan pertama kali;-----

d)-----B

ahwa berdasarkan uraian dan fakta hukum di atas maka 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 dapat dinyatakan telah melebihi tenggang waktu (lewat waktu) yang ditetapkan undang-undang sehingga gugatan Penggugat telah kadaluwarsa dan sebaiknya harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);-----

II.-----D

ALAM POKOK PERKARA;-----

A.-----B

ahwa yang menjadi objek perkara adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 989 Penerbitan tahun 1977 atas nama TERGUGAT;-----

B.-----B

ahwa Penerbitan Sertipikat Hak Milik objek perkara a quo telah diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku tentang Pendaftaran Tanah serta tidak melanggar asas – asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB);-----

C.-----B

ahwa TERGUGAT telah melakukan tugas dan fungsi sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku atau peraturan perundang undangan yang berlaku yaitu:-----

1.-----U

ndang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria;-----

2.-----U

ndang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);-----

3.-----U

ndang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);-----

4.-----P

eraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah;-----

5.-----P

eraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643);-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.-----P
eraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----

7.-----P
eraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;-----

8.-----P
eraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;-----

D.-----B
ahwa mengenai peralihan hak diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 (1) yang menyebutkan "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";-----

E.-----B
ahwa dapat TURUT TERGUGAT sampaikan, antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT tidak terikat hubungan hukum apapun, tidak ada perbuatan jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum lainnya yang diatur dalam peraturan diatas, serta PENGGUGAT tidak memiliki riwayat apapun terhadap Sertipikat Hak Milik yang menjadi Objek Perkara;-----

F.-----S
ehingga berdasarkan hal di atas TURUT TERGUGAT tidak dapat serta-merta mencatatkan peralihan hak menjadi milik PENGGUGAT yang tidak memiliki hubungan hukum dan/atau riwayat apapun terhadap Sertipikat Hak Milik tersebut;-----

G.-----B
ahwa dapat kami tekankan kembali jika PENGGUGAT ingin memperoleh hak atas tanah tanahnya, PENGGUGAT dapat mengajukan upaya hukum gugatan dengan petitum memohonkan untuk membatalkan/dianggap tidak sah Sertipikat Hak Atas Tanah/Objek Perkara sehingga bidang tanah dimaksud tidak terikat oleh hak atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah apapun, barulah PENGUGAT kemudian meminta majelis memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah dengan melampirkan persyaratan yang salah satunya sekurang-kurangnya surat yang menyatakan kepemilikan atas tanah tersebut;-----

-----Berdasarkan uraian dasar dan fakta hukum pada Eksepsi dan Pokok Perkara tersebut di atas, mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Karang cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini berkenan untuk memutuskan;-----

DALAM EKSEPSI:-----

1.-----M
enerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;-----

2.-----M
enyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard), dengan pertimbangan;-----

a.-----G
ugatan Kompetensi Absolut;-----

b.-----G
ugatan Kabur (Obscuur Libel);-----

c.-----G
ugatan Diskualifikasi;-----

d.-----G
ugatan Telah Lewat Waktu;-----

DALAM POKOK PERKARA;-----

1.-----M
enolak seluruh gugatan PENGUGAT;-----

2.-----M
enerima Jawaban dalam pokok perkara TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya;-----

3.-----M
enetapkan dan Menyatakan Sah Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 989 Penerbitan tahun 1977 atas nama Sobarni;-----

4.-----M
enetapkan dan Menyatakan, bahwa TURUT TERGUGAT Tidak Melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB);-----



-----Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berpendapat lain, mohon kiranya untuk dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya;-----

aequo et bono);-----

-----Menimbang, bahwa atas Jawaban Turut Tergugat tersebut, Para Penggugat mengajukan repliknya yang di *upload* di *e-court* untuk persidangan hari Rabu tanggal 20 Maret 2024 atas Replik tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan Duplik yang *upload* di *e-court* untuk persidangan hari Rabu tanggal 27 Maret 2024;-----

-----Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:-----

- 1.-----F
otokopi dari fotokopi KTP Penggugat 1 atas nama Suroso Djailani diberi tanda bukti P-1;-----
- 2.-----F
otokopi dari fotokopi Surat Keterangan Tanah (SKT) yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sabah Balau pada tanggal 17 Juli 1997 diberi tanda bukti P-2;
- 3.-----F
otokopi dari asli gambar situasi ukur tanah yang dikeluarkan oleh Kelurahan Sabah Balau pada tanggal 17 Juli 1997 diberi tanda bukti P-3;-----
- 4.-----F
otokopi dari Asli Berita Acara pemeriksaan tanah dan pemeriksaan Tua Tua Kampung pada tanggal 13 Juli 2009 diberi tanda bukti P-4;-----
- 5.-----F
otokopi dari asli surat pernyataan dari Danu waluyo di beri tanda bukti P-5
- 6.-----F
otokopi dari asli Surat pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah (sporadik) diberi tanda bukti P-6;-----
- 7.-----F
otokopi dari asli Surat tanda laporan kehilangan barang STPL pada tanggal 8 Mei 2009 diberi tanda bukti P-7;-----
- 8.-----F
otokopi dari asli Akte Pengikatan Jual beli Nomor 31 yang dibuat oleh Ida Farida ,SH .M.Kn diberi tanda bukti P-8;-----
- 9.-----F
otokopi dari asli pajak Bumi dan bangunan diberi tanda bukti P-9;-----
- 10.-----F
otokopi dari asli KTP atas nama Penggugat diberi tanda bukti P-10;-----



11.-----F

otokopi dari asli Akta Notaris Surat Kuasa yang dikeluarkan oleh Notaris LATFA HANIM pada tanggal 2 Mei 2016 diberi tanda bukti P-11;-----

12.-----F

otokopi dari asli Surat keterangan jual beli Tanah diberi tanda bukti P-12;

13.-----F

otokopi dari asli Pajak Bumi dan Bangunan an Penggugat II diberi tanda bukti P-13;-----

14.-----F

otokopi dari asli bukti bayar PBB an Penggugat II diberi tanda bukti P-14;----

15.-----F

otokopi dari asli Surat Kematian SAINAR yang dikeluarkan oleh Kelurahan Sabah Balau kecamatan Tanjung Bintang Lampung Selatan diberi tanda bukti P-15;-----

-----Menimbang, bahwa fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dilegalisasi serta diperlihatkan aslinya kecuali bukti surat P-1 dan P-2 berupa fotokopi dari fotokopi dan telah di *upload* pada *e-court* sehingga dapat dipergunakan sebagai pembuktian dalam perkara *a quo*;-----

-----Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:-----

1.-----F

otokopi dari asli Surat Buku Tanah SHM No 989/.KD atas nama Sobari diberi tanda TT-1;-----

2.-----F

otokopi dari asli Surat Buku Tanah SHM No 883/Sukarame baru atas nama Sofyan Wardana (dahulu SHM No 993 diberi tanda bukti TT-2;-----

3.-----F

otokopi dari asli Surat Ukur Nomor 2998/1997;diberi tanda bukti TT-3;-----

4.-----F

otokopi dari asli surat ukur No 114/1989 diberi tanda bukti TT-4;-----

-----Menimbang, bahwa fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dilegalisasi serta diperlihatkan aslinya dan telah di *upload* pada *e-court* sehingga dapat dipergunakan sebagai pembuktian dalam perkara *a quo*;--

-----Menimbang, bahwa Penggugat menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah, sebagai berikut:-----

1.-----S

YAHRI, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan, sebagai berikut:-----



-----B
ahwa tanah milik pak Suroso luas tanah 1.000 M2, dan tanah milik pak
Suhendra luas tanah 2.000 M2;-----

-----B
ahwa tanah milik pak Suhendra diatas nya rumah tempat tinggal sedangkan
tanah milik pak Suroso hanya pekarangan kosong tidak ada bangunan;-----

-----B
ahwa yang menguasai tanah sengketa tersebut adalah Penggugat pak
Suroso dan pak Suhendra;-----

-----B
ahwa pak Suhendra menguasai tanah tersebut sejak tahun 1993 sedangkan
pak Suroso menguasai tanah tersebut sejak tahun 1997;-----

-----B
ahwa dasar kepemilikan tanah Pak Suhendra Surat Kuasa penguasaan dan
pemeliharaan tanah dari Bapak M. Darmawan karena beliau sakit sakitan
maka dikuasakan ke Bapak Suhendra;-----

-----B
ahwa dasar perolehan Bapak Dermawan adalah surat keterangan jual beli
dengan Bapak Sainar tahun 1993;-----

-----B
ahwa Suhendra menguasai tanah tersebut sejak tahun 1993;-----

-----B
ahwa Suroso menguasai tanah tersebut sejak tahun 1997;-----

-----B
ahwa pemilik pertama keluarga Bapak Sainar sejak tahun 1950;-----

-----B
ahwa pada saat Bapak Sainar menguasai tanah tersebut hingga menjual
tanah tersebut kepada Suhendra dan Suroso tidak ada keberatan atas
tanah tersebut;-----

-----B
ahwa jarak rumah saksi dengan objek sengketa lebih kurang 50 M, Saksi
tinggal di RT 15, dahulu objek sengketa masuk wilayah Lampung Selatan
sekarang masuk wilayah Kota Bandar Lampung;-----

-----B
ahwa Saksi sejak lahir tahun 1981 saya sudah tinggal disana;-----

-----B
ahwa sertifikat atas nama Subarmi saksi tidak tahu;-----



-----B
ahwa saksi tidak kenal dengan Sopyan Wardana;-----

-----B
ahwa luas tanah milik Suhendra 2.000 M2 dulu nya milik Darmawan atas
dasar nya jual beli;-----

2.-----D
rs. MUZAINI, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan, sebagai
berikut:-----

-----B
ahwa tanah milik pak Suroso luas tanah 1.000 M2, dan tanah milik pak
Suhendra luas tanah 2.000 M2;-----

-----B
ahwa tanah milik pak Suhendra diatas nya rumah tempat tinggal sedangkan
tanah milik pak Suroso hanya pekarangan kosong tidak ada bangunan;-----

-----B
ahwa yang menguasai tanah sengketa tersebut adalah Penggugat pak
Suroso dan pak Suhendra;-----

-----B
ahwa pak Suhendra menguasai tanah tersebut sejak tahun 1993 sedangkan
pak Suroso menguasai tanah tersebut sejak tahun 1997;-----

-----B
ahwa dasar kepemilikan tanah Pak Suhendra Surat Kuasa penguasaan dan
pemeliharaan tanah dari Bapak M. Darmawan karena beliau sakit sakitan
maka dikuasakan ke Bapak Suhendra;-----

-----B
ahwa dasar perolehan Bapak Dermawan adalah surat keterangan jual beli
dengan Bapak Sainar tahun 1993;-----

-----B
ahwa Suhendra menguasai tanah tersebut sejak tahun 1993;-----

-----B
ahwa Suroso menguasai tanah tersebut sejak tahun 1997;-----

-----B
ahwa pemilik pertama keluarga Bapak Sainar sejak tahun 1950;-----

-----B
ahwa pada saat Bapak Sainar menguasai tanah tersebut hingga menjual
tanah tersebut kepada Suhendra dan Suroso tidak ada keberatan atas
tanah tersebut;-----



-----B
ahwa jarak rumah saksi dengan objek sengketa lebih kurang 50 M, Saksi tinggal di RT 15, dahulu objek sengketa masuk wilayah Lampung Selatan sekarang masuk wilayah Kota Bandar Lampung;-----

-----B
ahwa Saksi sejak lahir tahun 1981 saya sudah tinggal disana;-----

-----B
ahwa sertifikat atas nama Subarmi saksi tidak tahu;-----

-----B
ahwa saksi tidak kenal dengan Sopyan Wardana;-----

-----B
ahwa luas tanah milik Suhendra 2.000 M2 dulu nya milik Darmawan atas dasar nya jual beli;-----

-----Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;-----

-----Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksinya walaupun haknya untuk itu telah ditawarkan;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 180 R.Bg, 211 Rv dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat guna mendapatkan penjelasan/ keterangan yang lebih rinci atas objek perkara dan agar menghindari perkara *non executable* maka pada hari Senin tanggal 03 Juni 2024, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (*descente/ Gerechtelijke Plaatsopneming*) terhadap Tanah Objek Sengketa bersama-sama dengan Para Penggugat dan kuasanya serta Kuasa Turut Tergugat;-----

Bahwa tanah objek sengketa terletak di Jalan Jalan M. Azizi RT. 001 RW. 000, Kelurahan Sukarame Baru, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, dahulu Kelurahan Sabah Balau, Kecamatan Tanjung Bintang, Kabupaten Lampung Selatan adapun batas-batasnya sebagai berikut:-----

LOKASI 1 MENURUT PENGUGAT milik SUHENDRA luas tanah 2.000 M2;----

- | | | |
|---|--|---------|
| - | Sebelah | Utara |
| | : Jalan M. Azizi;----- | |
| - | Sebelah | Selatan |
| | : sawah milik Ali juhri batasnya patok;----- | |
| - | Sebelah | Barat |
| | : tanah Soroso batasnya pondasi ;----- | |
| - | Sebelah | Timur |
| | : tanah Saut;----- | |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa di atas tanah objek sengketa ada rumah tempat tinggal, pagar, dan gudang tidak permanen;-----

Bahwa Rumah diatas Tanah objek sengketa tersebut dikuasai oleh kakak Penggugat bernama ABAS atas seizin Penggugat;-----

Bahwa batas-batas tanah yang menjadi Obyek sengketa menurut Kuasa Turut Tergugat :-----

LOKASI 1 MENURUT TURUT TERGUGAT :-----

- Sebelah Utara
: Jalan M. Azizi;-----
- Sebelah Selatan
: Sawah;-----
- Sebelah Barat
: Sertifikat;-----
- Sebelah Timur
: Sertifikat;-----

Bahwa ukuran tanah objek sengketa Kuasa Turut Tergugat menyatakan tidak tahu, yang menguasai tanah Objek sengketa adalah bapak SUBARMI berdasarkan sertifikat;-----

Bahwa tanah sengketa terletak di Jalan Jalan M. Azizi RT. 001, RW. 000, Kelurahan Sukarame Baru, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, dahulu Kelurahan Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan adapun batas-batasnya sebagai berikut :-----

LOKASI II MENURUT PENGUGAT milik SUROSO luas tanah 1.000 M2:-----

- Sebelah Utara
: Jalan M. Azizi;-----
- Sebelah Selatan
: tanah M. Zen;-----
- Sebelah Barat
: Tanah M. Nasir;-----
- Sebelah Timur
: Tanah M. Zen;-----

Luas tanah 1.000 M2 dengan Ukuran 20 X 50M yang menggarap tanah tersebut adalah pak Ari ditanam rumput gajah atas seizin pak Suroso;-----

LOKASI 2 MENURUT TURUT TERGUGAT :-----

- Sebelah Utara
: Jalan M. Azizi;-----
- Sebelah selatan
: Sertifikat;-----



- Sebelah Barat
: Jalan;-----
- Sebelah Timur
: Sertifikat;-----

Bahwa Tanah tersebut dikuasai oleh Subarmi sejak tahun 1993 atas dasar SKT tahun 1993;-----

-----Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Turut Tergugat mengajukan kesimpulannya masing-masing tanggal 19 Juni 2024;-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;-----

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

-----Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana terurai di atas;-----

-----Menimbang, bahwa atas materi gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

-----E
ksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*);-----

-----E
ksepsi Diskualifikasi;-----

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Jawaban dan Replik serta Duplik para Pihak maka Majelis Hakim menilai eksepsi *obscuur libel* dan Eksepsi Diskualifikasi Turut Tergugat telah masuk pada pokok perkara sehingga akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara maka eksepsi *obscuur libel* dan Eksepsi Diskualifikasi Turut Tergugat harus dikesampingkan;-----

DALAM POKOK PERKARA

-----Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana terurai di atas;-----

-----Menimbang, bahwa pokok permasalahan yang akan dibuktikan dalam perkara ini adalah mengenai:-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.-----A

apakah benar telah terjadi jual beli atas sebidang tanah seluas 1.000 m² antara WALUYO AS dengan SUROSO DJAILANI tanggal 23 Oktober 2010;-----

2.-----A

apakah benar telah terjadi jual beli tanah seluas 2.000 m² antara SAINAR dengan M DERMAWAN ZAIN yang diketahui oleh Kepala Desa Sabah Balau pada tanggal 29 Nopember 1993;-----

3.-----A

apakah benar Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;-----

-----Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-15 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Syahri dan 2. Drs. Muzaini;-----

-----Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TT-1 sampai dengan TT-4 dan tidak mengajukan saksi;-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai apakah benar telah terjadi jual beli antara Tergugat dengan Para Penggugat atas sebidang tanah seluas 1.000 m² antara WALUYO AS dengan SUROSO DJAILANI tanggal 23 Oktober 2010 dan telah terjadi jual beli tanah seluas 2.000 m² antara SAINAR dengan M DERMAWAN ZAIN yang diketahui oleh Kepala Desa Sabah Balau pada tanggal 29 Nopember 1993 dan apakah benar Para Penggugat merupakan pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa fotokopi Surat Keterangan Tanah (SKT) yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sabah Balau pada tanggal 17 Juli 1997 yang hanya berupa fotokopi, namun bersesuaian dengan bukti P-3 berupa gambar situasi ukur tanah yang dikeluarkan oleh Kelurahan Sabah Balau pada tanggal 17 Juli 1997, dimana berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, bahwa "Fotokopi surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan jika dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya", dengan demikian bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Berita Acara pemeriksaan tanah dan pemeriksaan Tua Tua Kampung pada tanggal 13 Juli 2009, bukti P-4 berupa surat pernyataan dari Danu Waluyo, bukti P-6 berupa Surat pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah (sporadik), bukti P-8 berupa

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

Akte Pengikatan Jual beli Nomor 31 yang dibuat oleh Ida Farida, SH. M.Kn, bukti P-9 berupa asli pajak Bumi dan bangunan, bukti P-11 berupa Akta Notaris Surat Kuasa yang dikeluarkan oleh Notaris LATFA HANIM pada tanggal 2 Mei 2016, bukti P-12 berupa Surat keterangan jual beli Tanah, bukti P-13 dan P-14 berupa Pajak Bumi dan Bangunan an Penggugat II juga berdasarkan keterangan Saksi Syahri dan Saksi Drs. Muzaini diketahui bahwa tanah milik Pak Suroso luas tanah 1.000 M2, dan tanah milik pak Suhendra luas tanah 2.000 M2, tanah milik pak Suhendra diatas nya rumah tempat tinggal sedangkan tanah milik Pak Suroso hanya pekarangan kosong tidak ada bangunan, yang menguasai tanah sengketa tersebut adalah Penggugat Pak Suroso dan Pak Suhendra, Pak Suhendra menguasai tanah tersebut sejak tahun 1993 sedangkan pak Suroso menguasai tanah tersebut sejak tahun 1997;-----

-----Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan jual beli berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah *"Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan"*, selanjutnya dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dikatakan bahwa *"Jual beli itu di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar"*;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh bukti surat yang diperteguh oleh keterangan saksi dari Penggugat serta dikaitkan dengan ketentuan hukum di atas, membuktikan bahwa benar telah terjadi jual beli atas sebidang tanah seluas 1.000 m² yang terletak di Jl. M. Azizy RT. 001 RW. 000 Kelurahan Sukarame Baru, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, (Dahulu Kelurahan Sabah Balau, Kecamatan Tanjung Bintang Kab. Lampung Selatan) diperoleh dari hasil jual beli antara Penggugat I dengan WALUYO AS sejumlah Rp. 10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah) sebagaimana Perjanjian Pengikatan Akta Jual Beli Tanah Nomor 31 oleh Notaris Ida Farida, S.H., Mkn tanggal 23 Oktober 2010 dan M. DERMAWAN ZAIN memiliki sebidang tanah seluas 2.000 m² yang diperoleh dari jual beli antara M. DERMAWAN ZAIN dengan SAINAR pada tahun 1993 berdasarkan surat Surat Jual Beli Tahan yang diketahui oleh Kepala Desa Sabah Balau pada tanggal 29 Nopember 1993, Penggugat II adalah penerima kuasa dari M. DERMAWAN ZAIN untuk pemeliharaan, penguasaan, pengurusan, dan tindakan-tindakan lain atas sebidang tanah sebagaimana Akta Surat Kuasa Nomor 01 yang dibuat oleh Notaris LATIFA HANIM S,H.,MKn. pada tanggal 02 Mei 2016;-----



-----Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;-----

-----Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata mengatur pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melawan hukum baik karena berbuat (aktif=*culpa in committendo*) atau karena tidak berbuat (pasif=*culpa in omittendo*);-----

-----Menimbang, bahwa agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, maka harus memenuhi unsur-unsur perbuatan sebagai berikut:-----

-----A
danya suatu perbuatan, yang diawali oleh suatu perbuatan dari si pelaku, yang meliputi perbuatan aktif (berbuat sesuatu) maupun pasif (tidak berbuat sesuatu), padahal secara hukum orang tersebut diwajibkan untuk patuh terhadap perintah undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (*public order and morals*);-----

-----P
erbuatan tersebut melawan hukum, yaitu manakala pelaku tidak melaksanakan apa yang diwajibkan oleh undang-undang, ketertiban umum dan atau kesusilaan, maka perbuatan pelaku dalam hal ini dianggap telah melanggar hukum, sehingga mempunyai konsekuensi tersendiri yang dapat dituntut oleh pihak lain yang merasa dirugikan;-----

-----A
danya kerugian bagi korban, yang terdiri dari kerugian materil dan kerugian immateril, akibat suatu perbuatan melawan hukum harus timbul adanya kerugian di pihak korban, sehingga membuktikan adanya suatu perbuatan yang melanggar hukum secara luas;-----

-----A
danya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, dimana hubungan kausal merupakan salah satu ciri pokok dari adanya suatu perbuatan melawan hukum, yang harus dilihat secara materil, karena sifat perbuatan melawan hukum dalam hal ini harus dilihat sebagai suatu kesatuan tentang akibat yang ditimbulkan olehnya terhadap diri pihak korban;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi dan Para Penggugat yaitu Saksi Rahmat, menerangkan pada pokoknya Para Penggugat bermaksud mendaftarkan tanah Objek Sengketa untuk pertama kali ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung akan tetapi objek yang di ajukan berstatus telah bersertifikat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 989



Tahun 1977 sertifikat atas nama Tergugat dan Para Penggugat telah beritkad baik dan berusaha mencari keberadaan Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan tanah a quo secara musyawarah mufakat akan tetapi tidak berhasil menemukan keberadaan Tergugat maka diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tanjung Karang Kelas IA;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Para Penggugat tersebut, membuktikan bahwa benar Tergugat sulit dicari dan sudah tidak dapat diketahui lagi keberadaannya sehingga untuk membalik nama sertifikat tanah milik Para Penggugat mengalami kesulitan, sehingga dalam hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat yang mengakibatkan kerugian terhadap Para Penggugat;-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu demi satu petitum gugatan dari Para Penggugat;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena terbukti telah terjadi jual beli atas sebidang tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31 atas sebidang tanah seluas 1.000 m² antara WALUYO AS dengan SUROSO DJAILANI Nomor 31 oleh Notaris Ida Farida, S.H.,Mkn tanggal 23 Oktober 2010, maka Majelis Hakim menyatakan sah dan berharga Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31 atas sebidang tanah seluas 1.000 m² antara WALUYO AS dengan SUROSO DJAILANI Nomor 31 oleh Notaris Ida Farida, S.H.,Mkn tanggal 23 Oktober 2010, dengan demikian petitum pada poin 2 patut dikabulkan;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena terbukti telah terjadi jual beli atas sebidang tanah berdasarkan Surat Jual Beli Tahan seluas 2.000 m² antara SAINAR dengan M DERMAWAN ZAIN yang diketahui oleh Kepala Desa Sabah Balau pada tanggal 29 Nopember 1993, maka Majelis Hakim menyatakan sah dan berharga Surat Jual Beli Tahan seluas 2.000 m² antara SAINAR dengan M DERMAWAN ZAIN yang diketahui oleh Kepala Desa Sabah Balau pada tanggal 29 Nopember 1993, dengan demikian petitum pada poin 3 patut dikabulkan;-----

-----Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Para Penggugat tersebut, membuktikan bahwa benar Tergugat sulit dicari dan sudah tidak dapat diketahui lagi keberadaannya sehingga untuk membalik nama sertifikat tanah milik Para Penggugat mengalami kesulitan, sehingga dalam hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat yang mengakibatkan kerugian terhadap Para Penggugat, dengan demikian petitum pada poin 4 patut dikabulkan;-----

-----Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 5 memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan proses pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 989



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1977 atas nama Tergugat dan/atau memproses balik nama Hak Milik Nomor 989 Tahun 1977 atas nama Tergugat menjadi Milik Para Penggugat, oleh karena Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung kedudukannya hanya sebagai pihak Turut Tergugat yang tidak secara langsung melakukan sesuatu perbuatan terhadap Penggugat, maka kepadanya hanya dapat diperintahkan untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini, dengan demikian petitum poin 3 Penggugat ditolak lalu diperbaiki redaksinya sebagaimana dalam amar putusan di bawah ini;-----

-----Menimbang, bahwa petitum poin 6 yang menetapkan menurut hukum dengan adanya putusan ini dapat dijadikan sebagai alat bukti untuk proses pemecahan dan/atau balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 989 Tahun 1977 atas nama Tergugat Menjadi Milik Para Penggugat baik dihadapan Notaris, PPAT ataupun di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, berdasarkan uraian petitum poin 1 sampai poin 5 diatas, maka petitum angka 6 patut dikabulkan;----

-----Menimbang, bahwa oleh karena dari petitum Para Penggugat yang dikabulkan hanya poin 2, maka gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;-----

-----Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Pasal 180 R.Bg, 211 Rv dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;-----

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

-----M
enolak eksepsi Turut Tergugat seluruhnya;-----

DALAM POKOK PERKARA

1.-----M
enerima gugatan Para Penggugat untuk sebagian;-----

2.-----M
enyatakan sah dan berharga Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31 atas sebidang tanah seluas 1000 m² antara WALUYO AS dengan SUROSO DJAILANI Nomor 31 oleh Notaris Ida Farida, S.H.,Mkn tanggal 23 Oktober 2010;-----

3.-----M
enyatakan sah dan berharga Surat Jual Beli Tahan seluas 2.000 m²



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

antara SAINAR dengan M DERMAWAN ZAIN yang diketahui oleh Kepala Desa Sabah Balau pada tanggal 29 Nopember 1993;-----

4.-----M
enyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat;-----

5.-----M
emerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;-----

6.-----M
enetapkan menurut hukum dengan adanya putusan ini dapat dijadikan sebagai alat bukti untuk proses pemecahan dan/atau balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 989 Tahun 1977 atas nama Tergugat Menjadi Milik Para Penggugat baik dihadapan Notaris, PPAT ataupun di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung;-----

7.-----M
enghukum Tergugat membayar biaya perkara secara sejumlah Rp.4.927.500,00 (empat juta sembilan ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);-----

-----Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang, pada hari Rabu, tanggal 03 Juli 2024, oleh kami, Dedy Wijaya Susanto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Elsa Lina Br Purba, S.H., M.H dan Rakhmad Fajeri, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor Pengadilan Negeri Tanjung Karang tanggal 15 November 2023, putusan tersebut pada hari Jumat, tanggal 05 Juli 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum **secara elektronik** oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ernawati, S.H., Panitera Pengganti dan di *upload* pada Sistem Informasi Peradilan hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Elsa Lina Br Purba, S.H., M.H.

Dedy Wijaya Susanto, S.H., M.H

Rakhmad Fajeri, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,



Ernawati, S.H.

Perincian biaya:

.....	Biaya	
pendaftaran.....	Rp. 30.000,00;-	-
.....	Biaya proses	
.....	Rp. 50.000,00;-	-
.....	Biaya	
Penggandaan	Rp. 17.500,00;-	-
.....	Biaya panggilan	
.....	Rp.	
1.400.000,00;.....		
.....	Biaya PNB	
relaas Penggugat.....	Rp. 10.000,00;-	-
.....	Biaya PNB	
relaas Tergugat + PNB PS.....	Rp. 40.000,00;-	-
.....	Biaya Sumpah	
.....	Rp.100.000,00;-	
.....	Biaya	
Pemeriksaan	Setempat	(PS)
.....		
Rp.3.260.000,00;.....		
.....	Materai Putusan	
.....	Rp. 10.000,00;-	-
.....	Redaksi Putusan	
.....	Rp. 10.000,00;-	-
.....	Jumlah	
.....		
Rp.4.927.500,00;		
(empat juta sembilan ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)		