



PUTUSAN

Nomor 7/PDT/2024/PT TJK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Tanjungkarang yang mengadili perkara perdata secara e-court pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

SUMARTINI, S.Km., S.H., bertempat tinggal di Jalan H. Ung RT 004 RW 003, Kelurahan Utan Panjang GF, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dovi Fernando, S.H., Gani, S.H., dan Eko Yudistian, S.H., Advokat pada LAW FIRMS RB & PARTNERS yang berkantor di Jalan Raden Imba Kusuma Ratu Nomor 57, Kemiling, Kota Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 060/SK-RB/XI/2023 tanggal 24 November 2023, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

I a w a n :

1. **KASMIER**, bertempat tinggal di Jalan Tanjung Duren Timur Dalam II/4, RT 007/04, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat (sesuai KTP) sekarang bertempat tinggal di Komplek Griya Lembah Indah, Jalan Kajali Nomor 8, RT 014/011, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lius Diah Linardi, S.H., M.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum LISU D. LINARDI & REKAN yang beralamat di Perumahan Alam Pesona Wanajaya Blok P.40 Nomor 26, Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;
2. **ZONAINI**, bertempat tinggal di Perum Puri Sejahtera Blok K Nomor 15, Desa Hajimena, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rahmat Alam, S.H., M.H., CM., Indra Ali, S.H., Aan Novalindo, S.H., dan Anton, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Advokat/Konsultan

Halaman 1 dari 17 halaman Putusan Nomor 7/PDT/2024/PT TJK



Hukum “RAHMAT ALAM & PARTNERS”, beralamat kantor di Jalan Haji Said Nomor 50, LK III Kota Baru, Tanjungkarang Timur, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 088/K-Pdt-Bnd/RA/XII/2023 tanggal 12 Desember 2023, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;

3. **YULISMAN**, bertempat tinggal di Perum Puri Sejahtera Blok K Nomor 15, Desa Hajimena, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rahmat Alam, S.H., M.H., CM., Indra Ali, S.H., Aan Novalindo, S.H., dan Anton, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Advokat/Konsultan Hukum “RAHMAT ALAM & PARTNERS”, beralamat kantor di Jalan Haji Said Nomor 50, LK III Kota Baru, Tanjungkarang Timur, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 088/K-Pdt-Bnd/RA/XII/2023 tanggal 12 Desember 2023, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**;

4. **FEBRIYANTI, S.H., M.Kn.**, Notaris & PPAT Daerah Kerja Kabupaten Lampung Selatan, beralamat kantor di Jalan Raya Hajimena, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I**;

5. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI LAMPUNG cq KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LAMPUNG SELATAN**, berkedudukan di Jalan Indra Bangsawan Nomor 2, Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan, yang diwakili oleh SETO APRIYADI, S.ST., M.H., Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Candra Cahyadi, S.SiT. (Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan), Jeje Fahrudin, S.ST., M.H. (Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung

Halaman 2 dari 17 halaman Putusan Nomor 7/PDT/2024/PT TJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan), Nikolas Palinggi, S.SiT., M.H. (Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan), Azam Zaini Mukhtar, S.H. (Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan), Maria Ulfah S.P. (Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan), Rizky Aminullah Hakim, S.H. (Analisis Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan), Zulian Arif Rahmawan, A.Md. (Pengadministrasian Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan), Indah Ayu Kurniati, S.H. (Analisis Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan), Sabrina Khairunnisa, S.Si. (Asisten Pengadministrasian Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan), dan Sri Rahayu, A.Md. (Operator Komputer Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 697/SK-18.01.MP.02/VI/2023 tanggal 26 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Kla tanggal 22 November 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp4.802.000,00 (empat juta delapan ratus dua ribu rupiah);

Halaman 3 dari 17 halaman Putusan Nomor 7/PDT/2024/PT TJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa sesudah Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Kla tersebut diucapkan pada tanggal 22 November 2023 dan diberitahukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Kalianda pada tanggal 22 November 2023, Pembanding semula Penggugat yang diwakili oleh Kuasa Hukumnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 060/SK-RB/XI/2023 tanggal 24 November 2023 telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kalianda tersebut sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 15/Pdt.Banding/2023/PN Kla *juncto* Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Kla tanggal 4 Desember 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kalianda, permohonan tersebut disertai dengan memori banding tanggal 9 Desember 2023 yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Kalianda pada tanggal 9 Desember 2023;

Menimbang bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I serta Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Kalianda masing-masing pada tanggal 11 Desember 2023;

Menimbang bahwa atas memori banding tersebut, Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tanggal 26 Desember 2023 yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Kalianda pada tanggal 2 Januari 2024;

Menimbang bahwa kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I tersebut telah disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I serta Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Kalianda masing-masing pada tanggal 2 Januari 2024;

Menimbang bahwa Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III juga telah mengajukan kontra memori

Halaman 4 dari 17 halaman Putusan Nomor 7/PDT/2024/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

banding tanggal 19 Desember 2023 yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Kalianda pada tanggal 19 Desember 2023;

Menimbang bahwa kontra memori banding dari Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III tersebut telah disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Kalianda masing-masing pada tanggal 19 Desember 2023;

Menimbang bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I juga telah mengajukan kontra memori banding tanggal 20 Desember 2023 yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Kalianda pada tanggal 2 Januari 2024;

Menimbang bahwa kontra memori banding dari Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tersebut telah disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III, serta Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Kalianda masing-masing pada tanggal 2 Januari 2024;

Menimbang bahwa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang bahwa para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) masing-masing tanggal 22 Desember 2023;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman 5 dari 17 halaman Putusan Nomor 7/PDT/2024/PT TJK



Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan
Pembanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai
berikut:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding Pembanding/
Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor
31/Pdt.G/2023/PN Kla tanggal 22 November 2023;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III
semula Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
2. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum perbuatan penguasaan
atau pemanfaatan di atas tanah objek jual beli yang dilakukan oleh
Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat
III atau pihak lain yang memperoleh hak/izin daripadanya, baik secara
langsung ataupun tidak langsung adalah tidak sah, tanpa alas hak
yang sah dan merupakan perbuatan melawan hukum
(*onrechtmatigedaad*) yang berakibat merugikan terhadap hak
Penggugat;
3. Menyatakan dan menetapkan hukumnya bahwa tanah darat objek jual
beli Sertipikat Hak Milik Nomor 09554/Desa Hajimena, Surat Ukur
Nomor 508/Hajimena/98 tanggal 24 Maret 1998 berikut bangunan
rumah tinggal permanen di atasnya seluas 81 M2 (delapan puluh satu
meter persegi), tanah yang terletak dan berada di Perum Puri
Sejahtera Blok K Nomor 15 Jalan Raya Hajimena, Kecamatan Natar,
Kabupaten Lampung Selatan, dengan tanda-tanda batas adalah
sebagai berikut:

Utara : berbatasan dengan rumah Jaita;
Timur : berbatasan dengan tanah PJKA;
Selatan : berbatasan dengan rumah Anshori;
Barat : berbatasan dengan jalan;

Adalah merupakan barang hak milik sah Pembanding semula
Penggugat yang berhak dikuasai olehnya;

Halaman 6 dari 17 halaman Putusan Nomor 7/PDT/2024/PT TJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya:
 - a. Akta Jual Beli Nomor 20/2020 tanggal 8 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan FEBRIYANTI, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kerja Kabupaten Lampung Selatan (Turut Tergugat I);
 - b. Peralihan hak/balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 09554/Desa Hajimena, Surat Ukur Nomor 508/Hajimena/98 tanggal 24 Maret 1998 yang semula tercatat atas nama KASMIER (Tergugat I) sebagai Penjual, berubah menjadi tercatat atas nama SUMARTINI, S.Km., S.H. (Penggugat) selaku Pembeli;
5. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya terhadap surat perjanjian-perjanjian jual beli, kuitansi-kuitansi pembayaran dan/atau segala surat-surat apapun yang secara langsung ataupun tidak langsung bertujuan untuk atas lokasi tanah objek jual beli tersebut kepada pihak lain, baik dengan cara di bawah tangan maupun dengan Akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang berwenang dan/atau Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah;
6. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III atau siapa saja pihak lain yang memperoleh hak/izin daripadanya untuk segera mengosongkan dan menyerahkan barang tetap/tidak bergerak kepada Penggugat dengan tanpa syarat dan tanpa beban apapun juga, yaitu berupa tanah objek jual beli seluas 81 M2 (delapan puluh satu meter persegi) yang terletak dan berada di Perum Puri Sejahtera Blok K Nomor 15 Jalan Raya Hajimena, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan dalam keadaan baik, dengan pengertian bilamana tanah objek jual beli tersebut tidak dilaksanakan pengosongan dan penyerahannya oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maka Pengadilan Negeri Kalianda jika perlu dapat menggunakan bantuan tenaga pengamanan secara aktif dari aparat yang wajib dan/atau Kepolisian untuk pelaksanaan eksekusi pengosongan secara paksa;

Halaman 7 dari 17 halaman Putusan Nomor 7/PDT/2024/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

7. Menghukum Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, untuk membayar segala biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara perdata ini;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan Terbanding I semula Tergugat I pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan kontra memori banding Terbanding II Tergugat I terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Kla tanggal 22 November 2023 untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Kla tanggal 22 November 2023;

MENGADILI SENDIRI:

- Mengabulkan gugatan Pembanding/Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya:
 1. Akta Jual Beli Nomor 20/2020 tanggal 8 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan FEBRIYANTI, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kerja Kabupaten Lampung Selatan (Turut Tergugat I);
 2. Peralihan hak/balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 09554/Desa Hajimena, Surat Ukur Nomor 508/Hajimena/98 tanggal 24 Maret 1998 yang semula tercatat atas nama KASMIER (Tergugat I) sebagai Penjual, berubah menjadi tercatat atas nama SUMARTINI, S.Km., S.H. (Penggugat) selaku Pembeli;
- Menolak petitum gugatan Penggugat pada angka 7 dan angka 8 atau

Halaman 8 dari 17 halaman Putusan Nomor 7/PDT/2024/PT TJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setidak-tidaknya dinyatakan tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang berpendapat lain, maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III pada pokoknya memohon sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak banding yang diajukan oleh Pembanding untuk seluruhnya.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 31/Pdt.G/2023/PN.Kla yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

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

Menimbang bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding Turut Pemohon Banding I untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Kla tanggal 22 November 2023;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya:

Halaman 9 dari 17 halaman Putusan Nomor 7/PDT/2024/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

- a. Akta Jual Beli Nomor 02/2020 tanggal 8 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kerja Kabupaten Lampung Selatan (Turut Pemohon Banding I):
- b. Peralihan hak/balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 09554/Desa Hajimena, Surat Ukur Nomor 508/Hajimena/98 tanggal 24 Maret 1998 yang semula tercatat atas nama KASMIER (Tergugat I) sebagai Penjual, berubah menjadi tercatat atas nama SUMARTINI, S.Km., S.H. (Penggugat) selaku Pembeli;
2. Menghukum Termohon II semula Tergugat II dan Termohon Banding III semula Tergugat III membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara perdata ini;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Kla tanggal 22 November 2023, memori banding dari Pembanding semula Penggugat, kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III, serta Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menimbang bahwa Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas;
2. Gugatan Penggugat kurang pihak (*exception plurium litis consortium*);
3. Hal penggabungan gugatan;

Menimbang bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I juga telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 10 dari 17 halaman Putusan Nomor 7/PDT/2024/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

1. Gugatan Penggugat *error in persona*;
2. Gugatan Penggugat bertentangan dengan hukum;
3. Hal dasar hukum;

Menimbang bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama mengenai eksepsi yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III serta Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tersebut sudah tepat dan benar, dan Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana tertuang dalam Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Kla tanggal 22 November 2023 pada halaman 26 sampai dengan halaman 30. Oleh karenanya, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang bahwa Pembanding semula Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah membeli dari Tergugat I sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 09554/Desa Hajimena tanggal 21 November 2019 atas nama Kasmier (Tergugat I) berikut bangunan rumah yang ada di atasnya, terletak di Perum Puri Sejahtera Blok K Nomor 15 Jalan Raya Hajimena, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, luas 81 m2 (delapan puluh satu meter persegi), dengan batas-batas:
 - Utara : berbatasan dengan rumah Jaita;
 - Timur : berbatasan dengan tanah PJKA;
 - Selatan : berbatasan dengan rumah Anshori;
 - Barat : berbatasan dengan jalan;
- Bahwa tanah dan bangunan rumah (selanjutnya disebut objek sengketa) tersebut dibeli Penggugat dari Tergugat I dengan harga Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), dan jual beli tersebut dilakukan di hadapan Turut Tergugat I sebagai PPAT sesuai Akta Jual Beli Nomor 02/2020 tanggal 8 Januari 2020, dan kemudian sertifikatnya dibalik nama menjadi atas nama Penggugat;

Halaman 11 dari 17 halaman Putusan Nomor 7/PDT/2024/PT TJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketika objek sengketa tersebut dibeli pertama kali dari *developer* oleh Tergugat I, objek sengketa tersebut didiami oleh Tergugat II dan Tergugat III yang masih memiliki hubungan keluarga dengan Tergugat I;
- Bahwa sejak objek sengketa dibeli dari Tergugat I oleh Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III tidak mau meninggalkan objek sengketa tersebut hingga saat ini;

Menimbang bahwa dalil Penggugat tersebut telah dibenarkan oleh Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II. Untuk membuktikan kebenaran dalil Penggugat tersebut, maka dalam perkara ini telah diajukan bukti surat antara lain Akta Jual Beli Nomor 02/2020 tanggal 8 Januari 2020 (**bukti P-2, bukti T.I-4**), Sertipikat Hak Miliki Nomor 09554/Hajimena atas nama Sumartini, SKM, S.H. (**bukti P-3, bukti T-I-4, bukti TT.II-1**), dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas nama Sumartini, SKM, S.H. (**bukti P-4**);

Menimbang bahwa bukti **bukti P-2, bukti T.I-4, bukti P-3, bukti T-I-4, bukti TT.II-1** merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, kecuali jika dapat dibuktikan ketidakbenarannya;

Menimbang bahwa Tergugat II dan Tergugat III membantah dalil Penggugat dengan mendalilkan bahwa objek sengketa tersebut adalah milik mereka yang dibeli dari Tergugat I secara lisan dan telah mereka diami sejak tahun 1998, selain itu mereka juga telah mengangsur kreditnya. Dan untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda **T.II/T.III-1** sampai dengan **T.II/T.III-14** serta 3 (tiga) orang saksi, yaitu saksi Dessy Listiana, S.Kom., saksi Gilang Ramadan, saksi Titik Wahyuni;

Menimbang bahwa dari ketiga saksi yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III, tidak seorang saksi pun yang menerangkan kapan jual beli objek sengketa dilakukan secara lisan antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III, juga mengenai harga jual beli objek sengketa tersebut;

Menimbang bahwa sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli atas tanah harus dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya, dan tidak dapat dilakukan secara di bawah tangan. Dengan demikian untuk sahnya peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yang dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli atas tanah;

Halaman 12 dari 17 halaman Putusan Nomor 7/PDT/2024/PT TJK



Menimbang bahwa mengenai Tergugat II dan Tergugat III telah menghuni objek sengketa sejak tahun 1998 (**bukti T.II/T.III-14**) dan telah mengangsur kredit objek sengketa sejak bulan Juni tahun 2000 (angsuran ke-36) sampai dengan bulan Januari tahun 2014 (**bukti T.II/T.III-12**), pada prinsipnya siapa pun dapat melakukan pembayaran atas hutang seseorang, namun tidak berarti orang yang melakukan pembayaran hutang tersebut secara otomatis menjadi pemilik atas barang yang dijadikan jaminan hutang;

Menimbang bahwa berdasarkan **bukti T.II/T.III-12**, Tergugat II dan Tergugat III membayar angsuran kredit atas objek sengketa sejak angsuran ke-36, dengan demikian angsuran ke-1 hingga angsuran ke-35 dilakukan oleh Tergugat I sendiri. Demikian pula dari **bukti T.II/T.III-12** tersebut, terbukti Tergugat II dan Tergugat III membayar angsuran kredit atas objek sengketa hingga bulan Januari 2014, sedangkan tenor kredit atas objek sengketa tersebut hingga tahun 2019. Dengan demikian pembayaran angsuran kredit atas objek sengketa sejak bulan Februari 2014 hingga pelunasannya pada tahun 2019 dilakukan oleh Tergugat I;

Menimbang oleh karena itu kemudian Tergugat I yang dapat mengambil sertifikatnya di Bank BTN setelah pelunasan, kemudian mengurus peningkatan hak atas objek sengketa dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, dan selanjutnya pada tanggal 8 Januari 2020 dilakukan jual beli atas objek sengketa antara Tergugat I dengan Penggugat di hadapan Turut Tergugat I selaku PPAT serta dilakukan balik nama Sertipikat Hak Milik atas objek sengketa dari semula atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang bahwa mengenai harga objek sengketa dalam jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat sepenuhnya merupakan kesepakatan antara Tergugat I selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli yang tidak dapat dicampuri oleh pihak lain, dan oleh karena objek sengketa telah bersertipikat maka tidak ada keharusan bagi Penggugat selaku Pembeli untuk menyurvei objek sengketa sebelum membelinya;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Penggugat adalah Pembeli yang beriktikad baik, dan Tergugat II maupun Tergugat III tidak dapat membuktikan bahwa mereka adalah pemilik yang sah atas objek sengketa serta tidak dapat membuktikan ketidakbenaran Akta Jual Beli objek sengketa antara Tergugat I dan Penggugat. Dengan demikian Tergugat II dan Tergugat III tidak berhak atas objek sengketa dan oleh karenanya

Halaman 13 dari 17 halaman Putusan Nomor 7/PDT/2024/PT TJK



penguasaan Tergugat II dan Tergugat III atas objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang bahwa mengenai ganti kerugian materiil yang diminta oleh Penggugat, oleh karena tidak diajukan bukti apapun terkait kerugian yang dituntut oleh Penggugat tersebut, maka gugatan mengenai ganti kerugian materiil ini tidak dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa mengenai petitum pembayaran uang paksa (*dwangsom*), oleh karena merupakan salah satu upaya agar Tergugat II dan Tergugat III melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap untuk menyerahkan tanah dan rumah objek sengketa kepada Penggugat, maka petitum mengenai uang paksa (*dwangsom*) ini juga dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat adalah Pemilik yang sah atas objek sengketa, maka alasan permohonan banding sebagaimana dalam memori banding Pembanding semula Penggugat tersebut beralasan menurut hukum dan oleh karenanya kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III serta dari Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang bahwa oleh karena Terbanding I semula Tergugat I, Turut Terbanding I semula Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melakukan hukum, maka gugatan Pembanding semula Tergugat harus dikabulkan sebagian;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi Tanjungkarang berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Kla tanggal 22 November 2023 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang bahwa oleh karena Terbanding I semula Tergugat I, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II ikut sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka Terbanding I semula

Halaman 14 dari 17 halaman Putusan Nomor 7/PDT/2024/PT TJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dihukum untuk mematuhi dan menaati putusan ini;

Memperhatikan RBg (*Staatsblad* 1927 Nomor 227) *juncto* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 *juncto* PERMA Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik yang telah diubah dengan PERMA Nomor 7 Tahun 2022 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Kla tanggal 22 November 2023 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

- Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan bahwa tanah darat Sertipikat Hak Milik Nomor 09554/Desa Hajimena, Surat Ukur Nomor 508/Hajimena/98 tanggal 24 Maret 1998 berikut bangunan rumah tinggal permanen di atasnya seluas 81 M2 (delapan puluh satu meter persegi), yang terletak di Perum Puri Sejahtera Blok K Nomor 15 Jalan Raya Hajimena, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : berbatasan dengan rumah Jaita;
 - Timur : berbatasan dengan tanah PJKa;
 - Selatan : berbatasan dengan rumah Anshori;
 - Barat : berbatasan dengan jalan;Merupakan hak milik sah Pembanding semula Penggugat yang berhak dikuasai olehnya;

Halaman 15 dari 17 halaman Putusan Nomor 7/PDT/2024/PT TJK



- Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya:
 - a. Akta Jual Beli Nomor 20/2020 tanggal 8 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan FEBRIYANTI, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kerja Kabupaten Lampung Selatan (Turut Tergugat I);
 - b. Peralihan/balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 09554/Desa Hajimena, Surat Ukur Nomor 508/Hajimena/98 tanggal 24 Maret 1998 yang semula tercatat atas nama KASMIER (Tergugat I) sebagai Penjual, berubah menjadi tercatat atas nama SUMARTINI, S.KM., S.H. (Penggugat) selaku Pembeli;
- Menghukum Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III atau siapa saja pihak lain yang memperoleh hak/izin darinya untuk segera mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa berupa tanah hak milik seluas 81 M2 (delapan puluh satu meter persegi) berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak di Perum Puri Sejahtera Blok K Nomor 15 Jalan Raya Hajimena, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, dengan tanpa syarat dan tanpa beban apapun serta dalam keadaan baik kepada Pembanding semula Penggugat;
- Menghukum Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan penyerahan tanah dan rumah objek sengketa kepada Pembanding semula Penggugat secara tunai, seketika dan sekaligus sejak putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menghukum Terbanding I semula Tergugat I, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II untuk mematuhi dan menaati putusan ini;
- Menghukum Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 16 dari 17 halaman Putusan Nomor 7/PDT/2024/PT TJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang pada hari Kamis, tanggal 1 Februari 2024, oleh NAWAJI, S.H., sebagai Hakim Ketua, MARULAK PURBA, S.H., M.H., dan EKOVA RAHAYU AVIANTI, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 6 Februari 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh ARIF MUNANDAR, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya, serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kalianda pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

MARULAK PURBA, S.H., M.H.

NAWAJI, S.H.

EKOVA RAHAYU AVIANTI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ARIF MUNANDAR, S.H., M.H.

Perincian Biaya:

1. Meterai Rp 10.000,00

Halaman 17 dari 17 halaman Putusan Nomor 7/PDT/2024/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

2. Redaksi Rp 10.000,00
3. Biaya Proses..... Rp130.000,00
4. Jumlah..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 18 dari 17 halaman Putusan Nomor 7/PDT/2024/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)