



**PUTUSAN**  
**NOMOR 74/PDT/2024/PT TJK**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Tanjungkarang yang mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

**SUPRIADI**, beralamat di Jalan Teluk Lampung LK I RT 006 Kelurahan Pidada Kecamatan Panjang Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yusrin Budiono, S.H., Advokat pada Kantor Advokat/Pengacara/Penasihat Hukum Yusrin Budiono, S.H. & Rekan, beralamat di Jalan Banten Gang inpres No. 99 Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat Bandar Lampung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

**Lawan:**

1. **Ida Maryani**, bertempat tinggal di Kp. Karang Jaya LK I RT 005, Kelurahan Karang Maritim, Kecamatan Panjang, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;
2. **PT. Bank Mayapada Internasional Tbk**, MMU Natar Area Lampung II, berkedudukan di Jalan Raya Natar Nomor 19 C RT 002 Desa Merak Batin Induk, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, Provinsi Lampung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:
  1. Joni Sembiring;
  2. Darta Murssalim;
  3. Kurnia Singarimbun;berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2024, masing-masing Nomor 115/SK-BMI/DIV-CSR/VII/2024 dan Nomor 116/ST-



BMI/DIV-CSR/VII/2024, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;

**3. Reflan Rasyid, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Jalan Zainal Abidin Pagar Alam Nomor 12/14, Kelurahan Gedung Meneng, Kecamatan Rajabasa, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**;

**4. Rendy Renaldy, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Jalan Haji Komarudin RT 011 LK II Kelurahan Rajabasa, Kecamatan Rajabasa, Kota Bandar Lampung, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II**;

**5. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandar Lampung**, berkedudukan di Jalan Basuki Rahmat No. 12 Talang, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Haryanto, S.H., Kepala KPKNL Bandar Lampung;
2. R. Zulfi Meidiansyah, S.H., Kepala Bidang KIHl pada Kanwil DJKN Lampung dan Bengkulu;
3. Irma Reisalinda Ayuningsih, S.H., M.H., Kepala Seksi Hukum pada Kanwil DJKN Lampung dan Bengkulu;
4. Hellen, S.H., Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Bandar Lampung;
5. Herwiyanto, S.H., Pelaksana pada Kanwil Kanwil DJKN Lampung dan Bengkulu;
6. Ellen Maharani, S. S.T., MPA Pelaksana pada KPKNL Bandar Lampung;
7. Gugun Sugara, A. Md., Pnl., Pelaksana pada KPKNL Bandar Lampung;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III**;

**6. Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung**, berkedudukan di Jalan Dr. Warsito No. 5 Talang,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Herwandi, S. ST., M.H., Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
2. Suhani Wulandari, S.H., M.H., Penata Pertanahan Muda;
3. Lara Alyssa, S. Tr., M.H., Penata Pertanahan Pertama;
4. Yogi Suhendra, S.H., M.H., Penata Pertanahan Pertama;
5. Hasbi Al Farisi, A. Md., Penata Pertanahan Pertama;
6. Alba Zamakhsyari, S. ST., Penata Pertanahan Pertama
7. Eva Yunita, S. A. P., Pengadministrasi Pertanahan;
8. Rega Reyhansyah, S.H., Analis Huku Pertanahan;
9. Wahyu Lesmi Bora, A.Md., PPNPN pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
10. Putri Febriany, PPNPN pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV**;

**Pengadilan Tinggi** tersebut;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor: 74/PDT/2024/PT TJK tanggal 30 Juli 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim Tingkat Banding untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Surat Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor: 74/PDT/2024/PT TJK tanggal 25 Juli 2024, tentang Penetapan Hari Sidang pertama perkara ini;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA:

---

Halaman 3 dari 10 halaman Putusan Nomor: 74 /PDT/2024/ PT TJK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 189/Pdt.G/2023/PN Tjk tanggal 25 Juni 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.131.000,00 (dua juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang diucapkan pada tanggal 25 Juni 2024 secara elektronik dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dan Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II, Kuasa Hukum Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV dan tidak dihadiri oleh pihak Terbanding I semula Tergugat I atau Kuasa Hukumnya, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I atau Kuasa Hukumnya dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II atau Kuasa Hukumnya, dan putusan tersebut diberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 25 Juni 2024, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 27 Juni 2024, kepada Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 26 Juni 2024, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 27 Juni 2024, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 27 Juni 2024, kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 26 Juni 2024, kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 26 Juni 2024, Kuasa Pembanding semula Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2024, Nomor 259/SKK/VI/2024/PHYB telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 189/Pdt.G/2023/PN Tjk tanggal 8 Juli 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Karang, dan permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut disertai dengan memori banding tanggal 12 Juli 2024;

---

Halaman 4 dari 10 halaman Putusan Nomor: 74 /PDT/2024/ PT TJK



Menimbang, bahwa memori banding Pembanding semula Penggugat tersebut telah disampaikan kepada Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II, Kuasa Hukum Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV masing-masing pada tanggal 15 Juli 2024;

Menimbang, bahwa atas memori banding Pembanding semula Penggugat oleh Terbanding II semula Tergugat II telah diajukan kontra memori banding tertanggal 22 Juli 2024; yang telah pula disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat, Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II, kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV masing-masing pada tanggal 22 Juli 2024;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

#### **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;

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

##### **I. Mengadili:**

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding dahulu Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Kelas  
IA Nomor: 189/Pdt. G/2023/PN. Tjk;

##### **II. Mengadili Sendiri:**

1. Menerima gugatan Pembanding dahulu Penggugat;
2. Mengabulkan gugatan Pembanding dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Pembanding dahulu Penggugat dalam perkara ini;



4. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 406/2018 tanggal 24 Juli 2018 yang dibuat oleh PPAT Reflan Rasyid, S.H., M.Kn. Turut Terbanding I (Satu) dahulu Turut Tergugat I (Satu) dan balik nama Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor: 28/Pi dari Supriadi (Pembanding dahulu Penggugat) ke Ida Maryani (Terbanding dahulu Tergugat) yang dibuat oleh Kantor Pertanahan/ Sadan Pertanahan Kota Bandar Lampung Turut Terbanding IV (Empat) dahulu Turut Tergugat IV(Empat);
5. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 301/2019 tanggal 09 Juli 2019 yang dibuat oleh Reflan Rasyid S.H.,M.Kn. Turut Terbanding I (Satu) dahulu Turut Tergugat I (Satu);
6. Menyatakan Batal demi hukum Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 00985/2020 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 04/2020 tanggal 21 Januari 2020 yang dibuat oleh Rendy Renaldy, S.H.,M.Kn. Turut Terbanding II (Dua) dahulu Turut Tergugat II (Dua);
7. Menyatakan bahwa Pembanding dahulu Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor: 28/Pi seluas 173M<sup>2</sup> sesuai dengan surat ukur Nomor: 31/Pi/1999 Tanggal 03 September 1999 yang berada di Kelurahan Pidada Kecamatan Panjang Kota Bandar Lampung.
8. Memerintahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandar Lampung Turut Terbanding III (Tiga) dahulu Turut Tergugat III (Tiga) untuk membatalkan Lelang atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor: 28/Pi seluas 173M<sup>2</sup> sesuai dengan surat ukur Nomor: 31/Pi/1999 Tanggal 03 September 1999 yang berada di Kelurahan Pidada Kecamatan Panjang Kota Bandar Lampung.
9. Memerintahkan kepada Kantor Pertanahan/ Sadan Pertanahan Kota Bandar Lampung Turut Terbanding IV (Empat) dahulu Turut Tergugat IV (Empat) untuk memperoses/ mengembalikan Sertifikat Hak Milik





Nomor: 28/Pi seluas 173M<sup>2</sup> sesuai dengan surat ukur Nomor: 31/Pi/1999 Tanggal 03 September 1999 yang berada di Kelurahan Pidada Kecamatan Panjang Kota Bandar Lampung atas nama **Pembanding dahulu Penggugat (Supriadi)** kesemula;

10. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini berdasarkan hukum yang berlaku.

Atau

Apabila Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Tanjung Karang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menolak Memori Banding **PEMBANDING dahulu PENGGUGAT**, atas perkara Nomor 189/Pdt.G/2023/PN.Tjk;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Kelas IA atas perkara Nomor 189/Pdt.G/2023/PN.Tjk;
3. Menghukum **PEMBANDING dahulu PENGGUGAT**, untuk membayar biaya perkara ini.

Atau apabila Yth, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjung Karang berpendapat lain mohon 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 Tanjung Karang Nomor : 189/Pdt.G/2023/PN.Tjk tanggal 25 Juni 2024 memori banding dari **Pembanding semula Penggugat** dan kontra memori banding dari **Terbanding II semula Tergugat II**, maka Pengadilan Tinggi sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan gugatan **Pembanding semula Penggugat** tidak dapat diterima, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa secara yuridis adalah hak **Penggugat** untuk menentukan siapa saja yang akan ditarik sebagai pihak terkait dalam gugatannya yang menurut pihak **Penggugat** tersebut telah merugikannya,



dan demikian pun Penggugat tidaklah dapat diwajibkan menurut hukum untuk mengajukan gugatan terhadap orang yang menurut Pihak Penggugat tidak ada, sebagaimana menjadi alasan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara a quo untuk menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*nietsonvanklijke verklaard*) ;

Menimbang, bahwa namun demikian selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat setelah menganalisis gugatan Pembanding semula Penggugat bahwa dalam dalil gugatan Pembanding semula Penggugat tidak menguraikan dengan jelas tentang hubungan hukum antara Pembanding semula Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I sehingga tidak diketahui dengan jelas dan terang bagaimana peralihan sertifikat hak milik nomor 28/Pi seluas 173M<sup>2</sup> sesuai dengan surat ukur Nomor: 31/Pi/1999 Tanggal 03 September 1999 atas nama Pembanding semula Penggugat kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I, hal mana perlu untuk melihat apakah ada atau tidak ada konspirasi atau penyelundupan hukum dalam hubungan hukum antara Pembanding semula Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I, sehingga kemudian dapat terjadi peralihan hak atas tanah objek perkara a quo antara Tergugat I dan Leny Marlina (ic. menurut Pembanding semula Penggugat bahwa Leny Marlina adalah orang yang sama dengan Terbanding I semula Tergugat I Ida Maryani), oleh karena mana gugatan Pembanding semula Penggugat adalah menjadi tidak jelas atau kabur (*Obscuur libel*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka eksepsi dari Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV dapat dikabulkan bahwa gugatan Pembanding semula Penggugat dengan demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 189/Pdt.G/2023/PN Tjk, tanggal 25 Juni 2024, beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 189/Pdt.G/2023/PN Tjk, tanggal 25 Juni 2024 tidak mengikuti





sistematika putusan sesuai dengan keadaan proses acara gugatan dan atau jawab jinawab kedua belah pihak berperkara, maka amar putusan tersebut diperbaiki sehingga selengkapnya sebagaimana dimuat dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat, harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua Tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ini sebagaimana ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 149 RBg jo Pasal 153 RBg, Undang-undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang No.2 tahun 1986 Jo. Undang-undang No.8 tahun 2004 jo. Undand-undang No. 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, serta ketentuan-ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

#### **M E N G A D I L I:**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, tersebut ;

#### **DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan eksepsi dari Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV;

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

- Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*nietsonvanklijke verklaard*);
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah) ;

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang pada hari Kamis, tanggal 8 Agustus 2024 yang terdiri dari ANTONIUS SIMBOLON, SH., MH. sebagai Hakim Ketua, ERWAN MUNAWAR, SH., MH. dan RATMOHO, SH., MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 20 Agustus 2024 oleh Majelis Hakim



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

tersebut dengan dihadiri oleh ARIF MUNANDAR, SH., MH. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya ;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ERWAN MUNAWAR, SH., MH.

ANTONIUS SIMBOLON, SH., MH.

RATMOHO, SH., MH.

Panitera Pengganti

ARIF MUNANDAR, SH., MH.

Perincian biaya:

1. Meterai..... Rp. 10.000,00
2. Redaksi.....Rp. 10.000,00
3. Biaya Proses..... Rp.130.000,00
4. Jumlah..... Rp. 150.000,00(seratus lima puluh ribu rupiah)