



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Salinan:**

## **PUTUSAN**

**Nomor : 24/PDT/2018/PT TJK**

### **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Masrul Arif Amin,**

Umur 54 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Desa Tanjung Ratu Ilir Kecamatan Way Pengubuan Kabupaten Lampung Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat I;**

Melawan

**Usman Gumanti Arif,**

Umur 36 Tahun, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Alamat Dusun II Desa Tanjung Intan Kecamatan Purbolinggo Kabupaten Lampung Timur, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada **Hi. Syukri Baihaki SH., MH.,** Advokat/Pengacara pada kantor hukum **Hi. Syukri Baihaki SH., MH** dan REKAN beralamat di Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 12 Februari 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih dibawah Register No.24/SK/2018/PN.Gns, tertanggal 15 Februari 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat;** dan

Halaman 1 dari 9 Put. Akhir Nomor: 24/Pdt/2018/PT TJK.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Marhasan,

Umur 45 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Tanjung Ratu Ilir Kecamatan Way Pengubuan Timur Kabupaten Lampung Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

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

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Membaca surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II adalah Pembeli yang tidak beritikad baik.
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat.
4. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II atas sebidang tanah milik Penggugat seluas 20.600 M<sup>2</sup> yang terletak yang terletak di Desa Tanjung Ratu Ilir Kecamatan Way Pengubuan Kabupaten Lampung Tengah dengan batas-batas Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah St. Ku Sebelah Selatan dengan Tanah T. Pusiran Agung, Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah St. Yg Pengiran dan Sebelah Barat dengan Tanah Abdul Rahman.
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang syah atas tanah obyek sengketa seluas 20.600 M<sup>2</sup> yang terletak yang terletak di Desa Tanjung Ratu Ilir Kecamatan Way Pengubuan Kabupaten Lampung Tengah dengan batas-batas Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah St. Ku Sebelah Selatan dengan Tanah T. Pusiran Agung, Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah St. Yg Pengiran dan Sebelah Barat dengan Tanah Abdul Rahman.
6. Memerintahkan Tergugat II untuk menyerahkan tanah obyek sengketa seluas 20.600 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tanjung Ratu Ilir Kecamatan

Halaman 2 dari 9 Put. Akhir Nomor: 24/Pdt/2018/PT TJK.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Way Pengubuan Kabupaten Lampung Tengah dengan batas-batas Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah St. Ku Sebelah Selatan dengan Tanah T. Pusiran Agung, Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah St. Yg Pengiran dan Sebelah Barat dengan Tanah Abdul Rahman kepada Penggugat.

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian :

- Kerugian Penggugat karena tidak dapat lagi menguasai dan mengelola tanah obyek sengketa senilai Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).
- Biaya yang telah dikeluarkan Penggugat selama mengurus perkara sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang dilakukan/diletakkan oleh Pengadilan Negeri Gunung Sugih atas Tanah seluas 20.600 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tanjung Ratu Ilir Kecamatan Way Pengubuan Kabupaten Lampung Tengah dengan batas-batas Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah St. Ku Sebelah Selatan dengan Tanah T. Pusiran Agung, Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah St. Yg Pengiran dan Sebelah Barat dengan Tanah Abdul Rahman.

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Membaca surat jawaban Tergugat I dan Tergugat II yang pada pokoknya menolak gugatan Penggugat seluruhnya; :

Mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Gunung Sugih tanggal 4 Januari 2018 Nomor:17/Pdt.G/2017/PN.Gns. yang amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat II adalah Pembeli yang tidak beritikad baik;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

4. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II atas sebidang tanah milik Penggugat seluas 20.600 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tanjung Ratu Ilir Kecamatan Way Pengubuan Kabupaten Lampung Tengah dengan batas-batas sebelah Utara berbatasan dengan jalan ladang dan tanah milik Abdul Rahman, sebelah Selatan berbatasan dengan batas alam berupa kali serta tanah milik Ngiran Puhun, Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik St. Yg Pengiran dan tanah milik Sdr. Fahmi, sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik St. Ku;
  5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa seluas 20.600 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tanjung Ratu Ilir Kecamatan Way Pengubuan Kabupaten Lampung Tengah dengan batas-batas sebelah Utara berbatasan dengan jalan ladang dan tanah milik Abdul Rahman, sebelah Selatan berbatasan dengan batas alam berupa kali serta tanah milik Ngiran Puhun, Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik St. Yg Pengiran dan tanah milik Sdr. Fahmi, sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik St. Ku;
  6. Memerintahkan Tergugat II untuk menyerahkan tanah obyek sengketa seluas 20.600 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tanjung Ratu Ilir Kecamatan Way Pengubuan Kabupaten Lampung Tengah dengan batas-batas sebelah Utara berbatasan dengan jalan ladang dan tanah milik Abdul Rahman, sebelah Selatan berbatasan dengan batas alam berupa kali serta tanah milik Ngiran Puhun, Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik St. Yg Pengiran dan tanah milik Sdr. Fahmi, sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik St. Ku kepada Penggugat;
  7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.2.845.000,- (dua juta delapan ratus empat puluh lima ribu rupiah);
  8. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Membaca Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Plt. Panitera Pengadilan Negeri Gunung Sugih yang menyatakan bahwa pada tanggal 11 Januari 2018 Tergugat I telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Gunung Sugih tanggal 4

Halaman 4 dari 9 Put. Akhir Nomor: 24/Pdt/2018/PT TJK.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2018 Nomor: 17/Pdt.G/2017/PN.Gns. diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Gunung Sugih, yang menyatakan bahwa pada tanggal 1 Februari 2018, permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan kepada Terbanding dan kepada Turut Terbanding tanggal 12 Januari 2018 secara patut dan sah;

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Tergugat I/Pembanding pada tanggal 18 Januari 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih pada hari itu juga, dan surat memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding/Penggugat tanggal 1 Februari 2018, dan kepada Turut Terbanding/Tergugat II pada tanggal 19 Januari 2018 dengan cara yang sah dan seksama;

Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding tanggal 15 Februari 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih pada hari itu juga, dan telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding/Tergugat I dan kepada Turut Terbanding/Tergugat II pada tanggal 15 Februari 2018 dengan cara yang sah dan seksama;

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*) Nomor: 17/Pdt.G/2017/PN.Tjk. tanggal 4 Januari 2018 yang dibuat oleh Jususita pada Pengadilan Negeri Gunung Sugih (masing-masing tanggal 26 Januari 2018 dan 1 Januari 2018) telah memberi kesempatan kepada pihak Pembanding/Tergugat dan Terbanding/Penggugat;

## Tentang Pertimbangan Hukum

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Gunung Sugih tanggal 4 Januari 2018 Nomor:

Halaman 5 dari 9 Put. Akhir Nomor: 24/Pdt/2018/PT TJK.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17/Pdt.G/2017/PN.Gns. tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut yang pertimbangannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1865 KUH Perdata ataupun pasal 283 RBg pada pokoknya menentukan bahwa barang siapa mengatakan mempunyai sesuatu hak atau mendasarkan haknya itu atau mengangkat hak orang lain dengan suatu fakta wajib membuktikan adanya hak atau fakta itu;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 20.600 M2 yang terletak di Desa Tanjung Ratu Ilir Kecamatan Way Pengubuan Lampung Tengah, dan tanah tersebut dibeli oleh Penggugat pada tahun 2012 dari Bapak Hi. Sahid Effendi dengan harga Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) serta pada waktu pembelian tanah tersebut Penggugat mempercayakan proses pembelian tanah tersebut kepada kakak Penggugat yakni Tergugat I Masrul Arif Amin sehingga dalam transaksi jual beli tersebut menggunakan nama Tergugat Masrul Arif Amin, sedangkan Tergugat I dalam jawabannya telah menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut dengan menyatakan bahwa tanah sengketa adalah hak milik dari Tergugat I yang diperoleh dengan cara membeli dari Hi. Sahid Effendi pada tahun 2012 dengan harga Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1865 KUH Perdata ataupun pasal 283 RBg tersebut maka Penggugat harus terlebih dahulu membuktikan bahwa tanah sengketa dalam perkara aquo adalah hak milik dari Penggugat yang diperoleh dengan jalan membeli dari Bapak Hi. Sahid Efendi seharga Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) pada tahun 2012;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Bukti P1 berupa Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT. Sementara Kecamatan Way Pengubuan terdapat fakta bahwa tanah tersebut dibeli oleh Sahid Efendi dari pemilik M. Efendi Anwar pada tahun 2010 dengan harga Rp. 40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah);

Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Bukti P2 berupa SPT pajak terhutang tahun 2016 pajak atas tanah tersebut tercatat atas nama Sahid Efendi dan telah dibayar lunas oleh Sahid Efendi.

Selanjutnya memperhatikan Surat Bukti P3 berupa kwitansi tertanggal 12 Februari 2012 tercantum keterangan bahwa telah terima dari Masrul Arif Amin

Halaman 6 dari 9 Put. Akhir Nomor: 24/Pdt/2018/PT TJK.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

uang sejumlah Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh dua lima juta rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah berukuran 20.600 M2 di Desa Tanjung Ratu Ilir atas nama Sahid Efendi;

Menimbang, bahwa dari surat bukti P1, P2 dan P3 kalau dihubungkan satu dengan yang lain maka dapat diperoleh fakta bahwa tanah sengketa Aquo awalnya dibeli oleh Hi. Sahid Efendi pada tahun 2010 dari M. Effendi Anwar dengan harga Rp. 40.000.000, (empat puluh juta rupiah) kemudian pajaknya sudah dibayar atas nama Sahid Efendi dan kemudian tanah tersebut pada tahun 2012 telah dijual oleh Sahid Effendi kepada Masrul arief Amin dengan harga Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh dua lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari rangkaian fakta-fakta tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat telah tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya yaitu bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah sengketa yang diperoleh dengan jalan membeli dari Hi. Sahid Efendi walaupun pada surat bukti P3 tersebut ada catatan pinggir dari Penggugat sendiri yang menyatakan bahwa yang membayar pembelian tanah tersebut adalah Usman Gumanti Arif karena dalam surat bukti P3 tersebut jelas tercantum bahwa Masrul Arif Amin telah membayar harga tanah tersebut kepada Hi. Sahid Efendi, catatan pinggir dalam surat bukti P3 tersebut hanya membuktikan bahwa asal uang untuk membayar tanah tersebut adalah dari Usman Gumanti Arif dan tidak dapat membuktikan bahwa Usman Gumanti Arif adalah sebagai pembeli dari tanah tersebut;

Menimbang, bahwa bukti utama Penggugat hanya mengandalkan pada catatan pinggir yang terdapat pada bukti P-3 (kwitansi) yang berbunyi : yang membayar pembelian tanah tersebut tanda tangan atas nama Penggugat, bukti catatan pinggir seperti ini jelas tidak cukup untuk membuktikan seseorang sebagai pembeli, lebih-lebih tidak didukung oleh keterangan penjual dan pada kenyataannya Penggugat juga tidak pernah menguasai tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa adapun surat-surat bukti lain maupun alat bukti saksi yang diajukan dalam perkara aquo karena tidak ada hubungannya dengan pokok permasalahan yang harus dibuktikan oleh Penggugat maka menurut Majelis haruslah dikesampingkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa sebaliknya pihak Tergugat I dari pertimbangan tersebut telah dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya yaitu bahwa tanah sengketa adalah hak milik dari Tergugat I yang diperoleh dengan cara membeli dari Hi. Sahid Effendi pada tahun 2012 dengan harga Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh dua lima juta rupiah), dan tanah sengketa sejak dibeli tahun 2012 tersebut sudah dikuasai oleh Tergugat I sampai kemudian dijual kepada Tergugat II;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Gunung Sugih tanggal 4 Januari 2018 Nomor:17/Pdt.G/2017/PN.Gns. harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat/Terbanding dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman *juncto* Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Gunung Sugih tanggal 4 Januari 2018 Nomor: 17/Pdt.G/2017/PN.Gns. yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang pada hari Rabu tanggal 16 Mei 2018 oleh kami **MOCHAMAD HATTA, SH.MH.** Hakim Tinggi selaku Ketua Majelis dengan **Dr. MADE SUWEDA, SH.MH** dan **Dr. DIAH SULASTRI DEWI, SH.MH.** masing-masing sebagai sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi tanggal 21 Maret 2018 Nomor: 24/Pen.Pdt/2018/PT.Tjk. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 24 Mei 2018 diucapkan dalam sidang yag





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dihadiri oleh **NELLYZA, SH.,MH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS,

d.t.o.

d.t.o.

**Dr. MADE SUWEDA, SH.MH.**

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

d.t.o.

**Dr. DIAH SULASTRI DEWI, SH.MH.**

PANITRA PENGGANTI

d.t.o.

**N E L L Y Z A, SH.,MH**

### Perincian ongkos perkara:

- |                                          |                      |
|------------------------------------------|----------------------|
| - Redaksi putusan .....                  | Rp. 5.000,-          |
| - Meterai putusan (sela & akhir) .....   | -" 12.000,-          |
| - Biaya proses .....                     | -" 133.000,-         |
| Jumlah .....                             | Rp. <b>150.000,-</b> |
| (Seratus lima puluh ribu rupiah).- ===== |                      |

### UNTUK SALINAN RESMI:

Panitera,  
(Tanggal ... .- ...-2018).

**Hj. Sumarlina, S.H., M.H.**