



**P U T U S A N**

**Nomor : 17/PDT.G/2017/PN Gns**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Usman Gumanti Arif,**

Umur 36 Tahun, Pekerja 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., Eksan Nawawi, SH., dan Andanan Idris, SH.**, Advokat/Pengacara yang pada kantor hukum **Hi. Syukri Baihaki SH., MH** dan REKAN yang beralamat di Jalan Letjen Ryacudu Perum Korpri Blok E-III Harapan Jaya Sukarame Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 04 Agustus 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih dibawah Register No.85/SK/2017/PN.Gns, tertanggal 14 Agustus 2017, untuk selanjutnya disebut sebagai Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT.**

**Melawan**

**Masrul Arif Amin,**

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

**Marhasan,**

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

*Putusan. No.17/PDT.G/2017/PN.Gns Hal 1 dari 21*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

- Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
- Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 14 Agustus 2017 sebagaimana telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih dengan No. Reg. Perkara : 17/Pdt.G/2017/PN.Gns, tertanggal 14 Agustus 2017, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah Pemilik Yang syah atas sebidang 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.
- Bahwa Tanah tersebut dibeli Penggugat pada Tahun 2012 dari Bapak Hi. Sahid Efendi dengan harga Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah).
- Bahwa pada saat transaksi jual beli tanah tersebut pada tanggal 12 Febuari 2012, Penggugat mempercayakan proses pembelian tanah tersebut kepada Kakak Penggugat yakni Tergugat I Masrul Arif Amin, sehingga pada saat transaksi jual beli tersebut menggunakan Nama Tergugat II Masrul Arif Amin
- Bahwa setelah Tanah tersebut dibeli oleh Penggugat, selanjutnya Penggugat meminta Tergugat I untuk mengelola dan menjaga tanah tersebut.
- Bahwa kemudian sejak Tahun 2012 hingga Tahun Akhir Tahun 2015 tanah tersebut ditanamani oleh Tergugat I dengan pohon singkong yang mana sebagian uang untuk keperluan pembelian bibit dan pupuk adalah menggunakan uang Penggugat.
- Bahwa setiap Panen singkong, maka hasil dari penjualan singkong tersebut dibagi dua antara Penggugat dan Tergugat I.
- Bahwa sejak Tahun 2016 tanah dan kebun milik Penggugat tersebut sudah tidak lagi dirawat dengan baik oleh Tergugat I, hal ini disebabkan karena istri dari Tergugat I meninggal dunia sehingga Tergugat I sempat stres dan tidak lagi mengurus pekerjaannya.

Putusan. No.17/PDT.G/2017/PN.Gns Hal 2 dari 21

#### 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

- Bahwa dalam kondisi yang labil tersebut, pada sekitar Tahun 2016, Tergugat I tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat tiba-tiba menjual tanah milik Penggugat seluas 20.600 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tanjung Ratu Ilir Kecamatan Way Pengubuan Kabupaten Lampung Tengah kepada Tergugat II dengan harga Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dimana pembayaran atas tanah tersebut dilakukan dengan cara diangsur.
- Bahwa Penggugat baru mengetahui tanah milik Penggugat seluas 20.600 M<sup>2</sup> tersebut dijual oleh Tergugat I, berdasarkan keterangan dari Tergugat I sendiri pada sekitar pertengahan Tahun 2016, dimana pada saat itu Tergugat I mengatakan telah menjual Tanah milik Penggugat kepada Tergugat II seharga Rp. Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), Tergugat I juga mengatakan menjual tanah milik Penggugat tersebut jauh dari harga sebenarnya karena kondisi Tergugat I sedang Stres akibat istrinya meninggal dunia.
- Bahwa setelah mengetahui hal tersebut diatas maka Penggugat meminta agar Tergugat I membatalkan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II atas tanah milik Penggugat seluas 20.600 M<sup>2</sup> tersebut. hal ini dikarenakan Penggugat tidak akan menjual tanah tersebut dan selain itu harga jual atas tersebut jauh dari harga semestinya dimana pada tahun 2012 saja Penggugat membeli tanah tersebut seharga Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dan harga tanah tersebut sekarang sudah sekitar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) akan tetapi hingga gugatan ini diajukan, Tergugat I dan Tergugat II belum juga membatalkan jual beli tersebut.
- Bahwa Perbuatan Tergugat I yang menjual tanah milik Penggugat seluas 20.600 M<sup>2</sup> kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat selaku pemilik adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
- Bahwa Perbuatan Tergugat II yang membeli Tanah seluas 20.600 M<sup>2</sup> dari Tergugat I seharga Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), padahal Tergugat II mengetahui bahwa harga tanah tersebut sebenarnya adalah lebih dari 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) adalah patut diduga Tergugat II adalah Pembeli yang tidak beritikad baik.
- Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, telah menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian :

Putusan. No.17/PDT.G/2017/PN.Gns Hal 3 dari 21



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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).
- Bahwa untuk menjamin agar obyek sengketa tidak dialihkan oleh Tergugat II kepada Pihak lain, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Gunung Sugih untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap 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.
- Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, sudah selayaknya Tergugat I dan Tergugat II membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan apa yang kami uraikan tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gunung Sugih memeriksa dan mengadili perkara ini menetapkan :

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.

Putusan. No.17/PDT.G/2017/PN.Gns Hal 4 dari 21

#### 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

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 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;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk kepentingan kedua belah pihak, Penggugat hadir kuasanya, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II hadir sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dipersidangan telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui Mediasi berdasarkan PERMA No.1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **RAMA WIJAYA PUTRA, SH. MH.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Gunung Sugih sebagai mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 04 Oktober 2017, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Putusan. No.17/PDT.G/2017/PN.Gns Hal 5 dari 21



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saya pemilik tanah seluas 20.600 m<sup>2</sup> terletak di Desa Tanjung Ratu Ilir;
2. Dan tanah tersebut saya beli dari Hi. Sahid Effendi tahun 2012 dengan harga Rp.225.000.000,-;
3. Dan pada saat jual-beli, Sdr. Usman Gumanti Arif sebagai Saksi;
4. Dan tanah tersebut saya kelola sendiri;
5. Tanah tersebut saya tanam singkong dengan biaya sendiri;
6. Hasil panen saya gunakan sendiri;
7. Saya tidak pernah stress istri saya meninggal tahun 2008;
8. Dalam keadaan sadar saya menjual tanah saya dengan harga Rp.325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah);
9. Sekali lagi saya katakan saya tidak pernah stres;
10. Saya tidak melawan hukum karena saya menjual tanah saya, bukan milik orang lain;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II telah memberikan jawaban, yakni :

Sepengetahuan saya pemilik tanah tersebut adalah MASRUL ARIF AMIN dan Saya membeli tanah tersebut dengan Pak Masrul Arif Amin senilai Rp.325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut. Penggugat melalui Kuasanya Hukumnya telah mengajukan Replik tertulis yang telah dibacakan di persidangan tanggal 25 Oktober 2017, sedangkan Tergugat I telah mengajukan Duplik tertulis yang telah dibacakan di persidangan tanggal 01 November 2017, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada Hari Kamis, tanggal 07 Desember 2017 dengan dihadiri pula oleh Penggugat maupun Para Tergugat, pihak kepolisian serta aparat Desa yang pada pokoknya Majelis Hakim mendapati jika tanah yang ditunjukkan pada saat pemeriksaan setempat yang terletak di Desa Tanjung Ratu Ilir Kecamatan Way Pengubuan Kabupaten Lampung Tengah adalah benar tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*, sedangkan luas tanah dan batas-batas tanah dalam perkara *a quo* telah mengalami perubahan, dimana luas tanah yang ada dalam gugatan Penggugat sebelumnya adalah  $\pm$  20.600 M<sup>2</sup> (bukti P-1), namun disaat dilakukannya pemeriksaan setempat luas yang disepakati para pihak adalah

Putusan. No.17/PDT.G/2017/PN.Gns Hal 6 dari 21

#### 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

± 26.000 M<sup>2</sup> sedangkan batas-batasnya yang sebelumnya sesuai dengan AJB (bukti P-3) adalah 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, sedangkan pada saat pemeriksaan setempat didapati jika batas-batas tanah objek sengketa teraktual adalah 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, dimana perubahan batas-batas ini telah dibenarkan dan disepakati oleh Penggugat, Para Tergugat serta saksi-saksi yang hadir pada saat pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa oleh karena pada saat dilakukan pemeriksaan setempat Majelis Hakim tidak melakukan pengukuran, maka untuk luas tanah Majelis Hakim tetap akan mengacu kepada bukti formil berupa AJB dan Berita Acara Tua-Tua Kampung beserta Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (bukti P-1), walaupun disepakati saat pemeriksaan setempat luas tanah keseluruhan adalah ± 26.000 M<sup>2</sup>, namun sesuai dengan bukti-bukti tersebut, maka yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah tanah seluas ± 20.600 M<sup>2</sup>, sedangkan mengenai batas-batasnya, maka Majelis Hakim akan mengacu pada batas-batas teraktual yang diketahui pada saat pemeriksaan setempat, bukan yang ada dalam AJB maupun Berita Acara Tua-Tua Kampung (bukti P-1), hal ini dikarenakan Majelis Hakim menilai wajar adanya perubahan batas-batas tersebut dikarenakan perubahan alam serta kepemilikan lahan disekitar lokasi objek sengketa pada kurun waktu sejak dibuatnya AJB dan Berita Acara Tua-Tua Kampung sampai dengan saat ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat tersebut, maka yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah yang terletak di di Desa Tanjung Ratu Ilir Kecamatan Way Pengubuan Kabupaten Lampung Tengah dengan luas ± 20.600 M<sup>2</sup> 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;

Menimbang, bahwa pada persidangan ini Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 13 Desember 2017, Tergugat I telah pula mengajukan

Putusan. No.17/PDT.G/2017/PN.Gns Hal 7 dari 21



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesimpulan tertanggal 13 Desember 2017, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan;

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 POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

- Bahwa benar Tanah objek sengketa terletak di Desa Tanjung Ratu Ilir Kecamatan Way Pengubuan Kabupaten Lampung Tengah;
- Bahwa benar Tanah objek sengketa tersebut sebelumnya adalah milik H. SAHID EFFENDI dan telah dijual pada Tahun 2012 dengan harga Rp.225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan (permasalahan) antara kedua belah pihak adalah mengenai :

- Siapakah yang paling berhak/pemilik atas sebidang tanah objek sengketa yang terletak di Desa Tanjung Ratu Ilir Kecamatan Way Pengubuan Kabupaten Lampung Tengah tersebut?

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan inti permasalahan dalam perkara *a quo*, yakni “*Siapakah pemilik Hak atas sebidang tanah yang terletak di Desa Tanjung Ratu Ilir Kecamatan Way Pengubuan Kabupaten Lampung Tengah tersebut?*”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 283 Rbg, disebutkan “*setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut*”, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Putusan. No.17/PDT.G/2017/PN.Gns Hal 8 dari 21

#### 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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5 dan 2 (dua) orang Saksi, yakni Saksi Asnawi dan Saksi Asra'i Effendi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, yaitu:

1. P-1 berupa Fotocopy Surat Akte Jual Beli nomor 453/PPAT/W2/2010 dan Surat Setoran Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tertanggal 30 November 2010, yang menerangkan tentang letak lokasi, luas serta batas-batas tanah objek sengketa serta asal-usul perolehan tanah objek sengketa;
2. P-2 berupa Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan NOP : 18.11.083.023.005-0264.0 tahun 2016 tertanggal 15 Maret 2016, yang menerangkan pembayaran terhadap pajak Bumi dan Bangunan atas sebidang tanah dalam perkara *a quo*;
3. P-3 berupa Fotocopy Surat Kuitansi Pembelian Tanah tertanggal 12 Februari 2012, yang menerangkan jika Penggugat telah membeli tanah objek sengketa kepada pemilik sebelumnya melalui Tergugat I, sedangkan uangnya adalah milik Penggugat;
4. P-4 berupa Fotocopy Surat Pernyataan dari Saudara Asnawi, yang menerangkan jika Sdr. Asnawi pernah menyewa lahan objek sengketa kepada Tergugat I, namun uangnya telah dikembalikan seutuhnya oleh Penggugat;
5. P-5 berupa Fotocopy Surat Kuitansi pengembalian gadai atas sebidang tanah oleh Usman Gumanti Arif tertanggal 12 April 2016, yang menerangkan bahwa Sdr. Asnawi yang pernah menyewa tanah objek sengketa, telah mengembalikan tanahnya kepada Penggugat karena uang sewanya telah diganti sepenuhnya oleh Penggugat;

Dimana terhadap bukti-bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa adapun Saksi-Saksi yang diajukan Penggugat adalah :

1. Saksi Asnawi dengan dibawah disumpah, yang pada pokoknya menerangkan:
  - Bahwa pada Tahun 2016, Saksi telah menyewa tanah (objek sengketa) yang terletak di Desa Tanjung Ratu Ilir Kecamatan Way Pengubuan Kabupaten Lampung Tengah dengan luas kurang lebih 20.000 (dua puluh ribu) m<sup>2</sup> dari Tergugat I sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) selama 5 (lima) tahun;
  - Bahwa kemudian Saksi menanami tanah (objek sengketa) tersebut dengan tanaman singkong;

Putusan. No.17/PDT.G/2017/PN.Gns Hal 9 dari 21

#### 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

- Bahwa ketika Saksi baru menanami singkong selama 5 (lima) bulan, Penggugat mendatangi Saksi dan mengatakan jika tanah tersebut bermasalah karena tanah tersebut adalah milik Penggugat, oleh karena itu saat itu Penggugat hendak mengambil tanah yang Saksi sewa dan mengembalikan uang sewa milik Saksi;
  - Bahwa kemudian uang sewa Saksi dikembalikan oleh Penggugat di kantor notaris Bandar Jaya dan ada kuitansinya, sehingga Saksi menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat;
2. Saksi Asra'i Effendi, dengan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan:
- Bahwa Saksi adalah Sekretaris Desa Tanjung Ratu Ilir sejak tahun 2007 sampai dengan sekarang;
  - Bahwa Penggugat pernah menelpon Saksi pada sekitar Tahun 2011-2012 dan mengatakan akan membeli tanah milik Sahid Effendi;
  - Bahwa tanah milik Sahid Effendi yang hendak dibeli Penggugat saat itu adalah yang terletak di Desa Tanjung Ratu Ilir Kecamatan Way Pengubuan Kabupaten Lampung Tengah dengan luas kurang lebih 20.000 (dua puluh ribu) m<sup>2</sup> yang batas-batasnya antara lain, sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Sutanku, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Agung, sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Pangeran, dan sebelah Barat Saksi lupa berbatasan dengan apa;
  - Bahwa Saksi mengetahui jika Saksi Asnawi pernah menyewa lahan sengketa tersebut melalui Tergugat I, namun uang sewa milik Saksi Asnawi telah dikembalikan sepenuhnya oleh Penggugat;
  - Bahwa kisaran harga tanah di Desa Tanjung Ratu Ilir adalah sekitar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah)/Ha;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-4 namun tidak mengajukan Saksi

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu:

1. TI.1, berupa Fotocopy Surat pernyataan tertanggal 10 Februari 2016, yang menerangkan jika tanah objek sengketa telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II dengan harga Rp.325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah);
2. TI.2, berupa Fotocopy Kuitansi tanda terima DP Pembelian tanah peladangan seluas 2,60 Ha tertanggal 15 Januari 2016, yang menerangkan

Putusan. No.17/PDT.G/2017/PN.Gns Hal 10 dari 21



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jika Tergugat II telah membayar DP sebidang tanah (objek sengketa) seluas 2,60 Ha kepada Tergugat I sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah);

3. TI.3, berupa Fotocopy Kuitansi pelunasan pembelian tanah tertanggal 10 Februari 2016, yang menerangkan jika Tergugat II telah membayar pelunasan sebidang tanah kepada Tergugat I sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

4. TI.4, berupa Fotocopy Kuitansi pembayaran DP pembelian tanah tertanggal 20 Agustus 2015, yang menerangkan jika Tergugat II telah membayar DP untuk pembelian tanah kepada Tergugat I sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Dimana terhadap bukti-bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam perkara ini tidak mengajukan bukti surat maupun Saksi;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa tidak semua surat-surat bukti atau keterangan saksi akan dipertimbangkan, kecuali yang ada relevansinya dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan jika pada tahun 2012, Penggugat telah membeli sebidang 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 (yang pada saat pemeriksaan setempat didapat jika batas-batasnya saat ini adalah 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) dimana Penggugat telah membelinya dengan harga Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dari Sdr. Sahid Effendi namun pada saat transaksi jual-beli tanah tersebut pada tanggal 12 Februari 2012, Penggugat mempercayakan proses pembelian tanah tersebut kepada Kakak kandung Penggugat yakni Tergugat I Masrul Arif Amin, sehingga pada saat transaksi jual beli tersebut menggunakan Nama Tergugat I;

Putusan. No.17/PDT.G/2017/PN.Gns Hal 11 dari 21



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I melalui jawabannya telah mengemukakan dalili-dalil sangkalannya yang menyatakan bahwa tanah sengketa dalam perkara *a quo* merupakan hak milik dari Tergugat I yang diperoleh dengan cara membeli dari Hi. Sahid Effendi pada tahun 2012 dengan harga 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan biaya sendiri;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat II dalam jawabannya menyatakan jika setahu Tergugat II tanah objek sengketa tersebut adalah milik Tergugat I yang telah dibeli oleh Tergugat II dengan harga Rp.325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa untuk menjawab pokok permasalahan ini, maka pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan proses peralihan tanah objek sengketa dari pemilik sebelumnya yakni Hi. Sahid Effendi;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat menyatakan jika memperoleh hak atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* melalui jual beli, mengenai Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 s.d Pasal 1540 KUHPerdata. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah; *"suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."* Perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUHPerdata);

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditentukan jika "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";

Menimbang, bahwa walaupun dalam PP No. 24 Tahun 1997 ditentukan jika jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT, namun berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 menerangkan bahwa : *"Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti"*. Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan jika jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah;

Putusan. No.17/PDT.G/2017/PN.Gns Hal 12 dari 21



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti P-3 berupa kuitansi pembayaran tanah objek sengketa dengan pemilik sebelumnya melalui Tergugat I, dimana dalam kuitansi tersebut pemilik sebelumnya yakni Hi. Sahid Effendi telah menerima sejumlah uang dan menyetujui untuk menjual tanahnya (objek sengketa) sedangkan dalam kuitansi tersebut Tergugat I adalah yang menyerahkan uangnya, namun demikian dalam kuitansi tersebut terdapat catatan yang menjelaskan jika uang yang diserahkan oleh Tergugat I kepada pemilik sebelumnya tersebut adalah uang milik Penggugat, kemudian dalam perkara *a quo* Tergugat I tidak menyangkal/membenarkan perihal adanya kuitansi tersebut, namun dalam sangkalannya Tergugat I menyatakan jika uang untuk membeli tanah dalam kuitansi tersebut adalah bukan dari Penggugat melainkan milik Tergugat I sendiri, namun demikian dengan telah dibenarkannya alat bukti kuitansi tersebut, maka Majelis Hakim menyimpulkan jika adanya kuitansi tersebut adalah benar dan telah menjelaskan suatu peristiwa hukum yakni sebagai bukti adanya peristiwa jual-beli objek sengketa berupa sebidang tanah dalam perkara *a quo* sebagaimana isi dari kuitansi tersebut (bukti P-3);

Menimbang, bahwa mengenai sangkalan Tergugat I yang menyatakan jika uang untuk membeli tanah dalam kuitansi tersebut adalah bukan dari Penggugat melainkan milik Tergugat I sendiri, oleh karena selama dipersidangan Tergugat I tidak dapat membuktikannya, maka sangkalan tersebut haruslah dikesampingkan dan Majelis Hakim berkesimpulan jika Tergugat I tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya tersebut;

Menimbang, bahwa di dalam bukti kuitansi tersebut (bukti P-3), Hi. Sahid Effendi yang merupakan pemilik sebelumnya juga telah menandatangani pada kuitansi tersebut, sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka dapat diambil kesimpulan jika pemilik sebelumnya telah sepakat untuk menjual tanah miliknya tersebut kepada pembeli sedangkan pembeli bersedia/telah menyerahkan sejumlah uang yang telah disepakati sehingga jual beli seperti ini dapat dibenarkan dan sah menurut hukum serta telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, namun demikian Majelis Hakim perlu mempertimbangkan lebih lanjut terkait hal-hal yang berkaitan dengan proses jual beli tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa mengenai proses jual-beli tanah objek sengketa yang menurut Penggugat ia percayakan kepada Kakak kandung Penggugat yakni Tergugat I Masrul Arif Amin (kuasa membeli) sebagaimana tertera pula dalam kuitansi pembelian (bukti P-3), hal ini dapat dibenarkan menurut hukum walaupun tanpa adanya surat kuasa, hal ini diatur dalam Pasal 1793 KUHPerdara, yakni

Putusan. No.17/PDT.G/2017/PN.Gns Hal 13 dari 21



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, dengan suatu surat di bawah tangan bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa",* berdasarkan hal ini, jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan mempercayakan prosesnya kepada kakak kandungnya, yakni Tergugat I dapat dibenarkan pula;

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah mengajukan bukti P-1 berupa Akta Jual Beli (AJB), Berita Acara Tua-Tua Kampung beserta Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dimana bukti tersebut telah menjelaskan tentang letak tanah, luas tanah, batas-batas tanah serta riwayat tanah objek sengketa tersebut dan Penggugat juga telah dapat menunjukkan aslinya dari bukti-bukti surat tersebut pada saat di persidangan;

Menimbang, bahwa di persidangan telah pula didengarkan keterangan Saksi-Saksi, yakni Saksi Asnawi dan Saksi Asra'i Effendi dengan dibawah sumpah, dimana Saksi Asnawi menyatakan jika ia sempat menyewa tanah sengketa dari Tergugat I namun uang sewa tersebut akhirnya dikembalikan oleh Penggugat dan Sdr. Asnawi menyerahkan tanah yang ia sewa kepada Penggugat (bukti P-4 dan P-5) padahal Saksi Asnawi memberikan uangnya kepada Tergugat I, selain itu Saksi Asra'i Effendi yang merupakan Sekretaris Desa tempat objek sengketa berada menyatakan jika pada sekitar Tahun 2011-2012 Saksi pernah dihubungi Penggugat yang ingin membeli tanah objek sengketa walaupun akhirnya Saksi Asra'i Effendi tidak menyaksikan secara langsung proses jual-beli tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I melalui jawabannya telah mengemukakan dalili-dalil sangkalannya yang menyatakan bahwa tanah sengketa dalam perkara *a quo* merupakan hak milik dari Tergugat I yang diperoleh dengan cara jual beli pada tahun 2012 dari Hi. Sahid Effendi dengan harga 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan biaya sendiri, namun sangkalan Tergugat I tersebut tidak didukung oleh bukti lainnya, Tergugat I hanya mengajukan bukti surat terkait proses pengalihan hak atas tanah objek sengketa kepada Tergugat II (TI.1-TI.4), namun Tergugat I tidak dapat membuktikan darimana Tergugat I mendapatkan hak atas tanah objek sengketa tersebut sebelumnya;

Menimbang, bahwa di persidangan pada saat menyerahkan kesimpulannya, Tergugat I telah melampirkan surat pernyataan dari Hi. Sahid Effendi selaku pemilik tanah sengketa sebelumnya yang menyatakan jika telah menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I, namun menurut Majelis Hakim Surat Pernyataan tersebut merupakan alat bukti akta dibawah tangan yang pembuktian bersifat formil, artinya akta tersebut menjadi sah dan mempunyai kekuatan hukum

Putusan. No.17/PDT.G/2017/PN.Gns Hal 14 dari 21



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tetap bila tanda tangan yang tertera pada surat-surat tersebut diakui secara langsung oleh para pihak, sedangkan di persidangan ini Tergugat I tidak dapat menghadirkan Hi. Sahid Effendi selaku pihak yang membuat ataupun yang ada dalam surat pernyataan tersebut maupun saksi-saksi lain yang mengetahui proses dibuatnya surat pernyataan tersebut, sehingga isi dari surat pernyataan tersebut tidaklah dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, oleh sebab itu surat pernyataan tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, maka Majelis Hakim menyatakan jika Tergugat I tidak dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya, begitu pun dengan Tergugat II yang hanya mengetahui jika tanah objek sengketa tersebut menurutnya adalah milik Tergugat I tanpa memeriksa surat-suratnya terlebih dahulu pada saat proses jual-beli, serta tanpa dapat menjelaskan asal-usul tanah objek sengketa tersebut maupun proses peralihannya dari pemilik sebelumnya;

Menimbang, bahwa dengan adanya kuitansi jual beli (bukti P-3) yang tidak dapat disangkal oleh Para Tergugat serta adanya surat pernyataan dari Saksi Asnawi (bukti P-4 dan P-5) serta adanya asli bukti-bukti kepemilikan tanah seperti AJB, Berita Acara Tua Tua Kampung, Surat Setoran Bea Hak atas Tanah, serta pemberitahuan terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (P-1 dan P-2) yang berada di tangan Penggugat, dan di lain pihak Tergugat I maupun Tergugat II tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya, maka Majelis Hakim menarik kesimpulan jika tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* yang paling berhak adalah Penggugat dengan kata lain bahwa tanah objek sengketa tersebut adalah benar milik Penggugat yang diperoleh melalui proses jual beli dari pemilik sebelumnya, yakni Hi. Sahid Effendi dengan harga 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dimana pada waktu penyerahan uang tersebut oleh Penggugat dipercayakan melalui Tergugat I (P-3). Selain itu adanya bukti Akte Jual Beli (AJB), Berita Acara Pemeriksaan Tua-Tua Kampung, Surat setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB) (bukti P-1) dan Surat pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (bukti P-2) serta Surat pernyataan pengembalian uang gadai tanah beserta tanahnya tersebut dari Sdr. Asnawi selaku penyewa (bukti P-4 dan P-5) dimana asli dari surat-surat tersebut ada pada Penggugat, maka hal tersebut menambah keyakinan Majelis Hakim jika tanah objek sengketa tersebut adalah benar milik Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah menjawab inti permasalahan dalam perkara *a quo*, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu-persatu petitum dari Penggugat, apakah dapat dikabulkan atau tidak, yakni sebagai berikut;

Putusan. No.17/PDT.G/2017/PN.Gns Hal 15 dari 21



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan petitum kesatu, Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum lainnya terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 2 terlebih dahulu, yakni “*apakah Tergugat II adalah Pembeli yang tidak beritikad baik?*”;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya, pembeli yang beritikad baik harus dilindungi Undang-Undang (hukum), namun demikian tidak semua pembeli dapat dikatakan pembeli yang beritikad baik, melainkan ada persyaratannya, yakni :

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
  - o Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
  - o Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
  - o Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
    - Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
    - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
  - o Pembelian dilakukan dengan harga yang layak
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
  - o Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - o Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - o Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  - o Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa kedua persyaratan tersebut (huruf a dan b) bersifat kumulatif, jadi harus dilaksanakan dua-duanya, tidak boleh hanya salah satu saja, dengan kata lain, seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya

Putusan. No.17/PDT.G/2017/PN.Gns Hal 16 dari 21



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa di persidangan diketahui jika Tergugat II dalam melakukan jual beli tanah dengan Tergugat I tidak sesuai dengan prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya tidak memeriksa secara seksama terhadap fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, dengan kata lain tidak ada kehati-hatian yang dilakukan oleh Tergugat II dalam melakukan transaksi jual beli tanah objek sengketa tersebut, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan jika Tergugat II tidak memenuhi persyaratan seorang pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, dan Majelis Hakim menyatakan jika Tergugat II bukanlah Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang, oleh sebab itu petitum kedua ini dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 3, yakni *"apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat?"*;

Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW"), dalam Buku III BW, pada bagian "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang", yang berbunyi: *"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."*, sehingga unsur-unsurnya adalah:

- (a) ada perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
- (b) ada kesalahannya (*schuldelement*);
- (c) ada kerugian (*schade*);
- (d) ada hubungan timbal balik;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Hoge Raad (Mahkamah Agung Belanda) tanggal 31 Januari 1919, menyatakan bahwa pengertian perbuatan melawan hukum diperluas dimana termasuk pula suatu perbuatan yang melanggar hak-hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau bertentangan dengan kesusilaan.

Menimbang, bahwa sehingga berdasarkan uraian tersebut, suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, apabila:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain

Putusan. No.17/PDT.G/2017/PN.Gns Hal 17 dari 21



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bertentangan dengan kesusilaan
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian sebelumnya, telah disimpulkan jika Tergugat I tidak dapat membuktikan proses beralihnya tanah dari pemilik sebelumnya, yakni Hi. Sahid Effendi kepada Tergugat I sendiri, oleh sebab itu Majelis Hakim telah menyatakan jika yang paling berhak terhadap tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Penggugat atau dengan kata lain tanah objek sengketa tersebut adalah milik Penggugat, oleh sebab itu perbuatan Tergugat I yang telah mengalihkan/menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat II tersebut telah melanggar hak subjektif Penggugat dan merugikan Penggugat, sehingga dapat dikatakan jika Tergugat I telah melakukan *perbuatan melawan hukum*, selanjutnya perbuatan Tergugat II yang telah membeli tanah dengan tidak memperhatikan asal-usul tanah dan surat-surat tanah tersebut (karena diketahui jika surat-surat asli tanah sengketa tersebut pada saat transaksi jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II ada di tangan Penggugat), maka perbuatan Tergugat II tersebut telah bertentangan dengan kepatutan, ketelitian serta kehati-hatian dalam melakukan transaksi jual beli tanah yang dapat merugikan orang lain, yang dalam hal ini adalah Penggugat sehingga perbuatan Tergugat II tersebut haruslah dinyatakan Perbuatan Melawan Hukum, dengan demikian petitum angka 3 tersebut dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 4, yakni *"apakah jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II atas sebidang tanah milik Penggugat dapat dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum?"*;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan sebelumnya, dimana Majelis Hakim telah menyatakan jika tanah objek sengketa tersebut adalah milik Penggugat, maka segala proses pengalihan tanah objek sengketa tersebut yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh sebab itu petitum angka 4 ini dapatlah dikabulkan dengan adanya perbaikan amar terkait luas dan batas-batas tanah yang telah mengalami perubahan yang mana telah dibenarkan dan disepakati para pihak pada saat pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa terkait petitum angka 5, mengenai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa yang terletak di Desa Tanjung Ratu Ilir Kecamatan Way Pengubuan Kabupaten Lampung Tengah, oleh karena sebelumnya telah terjawab pada saat mempertimbangkan inti permasalahan dalam perkara *a quo* maka Majelis Hakim akan mengambil alih pertimbangan tersebut dan menyatakan

Putusan. No.17/PDT.G/2017/PN.Gns Hal 18 dari 21



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jika petitum angka 5 tersebut dapatlah dikabulkan dengan adanya perbaikan amar terkait batas-batas tanah yang telah mengalami perubahan yang mana telah dibenarkan dan disepakati para pihak pada saat pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa terkait petitum angka 6 yang pada pokoknya memerintahkan Tergugat II untuk menyerahkan tanah obyek sengketa, karena petitum ini berkaitan erat dengan petitum sebelumnya dan menurut Majelis Hakim tidak bertentangan dengan hukum, maka dapatlah dikabulkan dengan adanya perbaikan amar terkait batas-batas tanah yang telah mengalami perubahan yang mana telah dibenarkan dan disepakati para pihak pada saat pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa terkait petitum angka 7 yang menyatakan bahwa 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).

Maka menurut hemat Majelis Hakim kerugian materiil tersebut haruslah dibuktikan secara jelas dan terperinci sehingga Majelis Hakim mengetahui secara pasti kerugian yang diderita oleh Penggugat, sebab Majelis Hakim secara *ex-officio* tidak memiliki hak untuk mengira-ngira atau menetapkan nominal kerugian, oleh sebab itu petitum angka 7 tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terkait petitum angka 8 terkait sita jaminan dalam perkara a quo, oleh karena pada saat proses awal persidangan hingga proses pembuktian di persidangan pihak Penggugat maupun kuasanya tidak mengajukannya tahapan-tahapan/ prosedur untuk itu, maka terkait permintaan sita jaminan ini haruslah dikesampingkan, namun nantinya apabila gugatan penggugat telah dikabulkan, maka Penggugat dapat mengajukan permohonan eksekusi dengan cara memasukan permintaan, baik dengan lisan maupun tertulis kepada Ketua Pengadilan Negeri, oleh sebab itu petitum angka 8 tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Penggugat telah dikabulkan, maka Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama berada di pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng

Menimbang bahwa berdasarkan rangkaian seluruh pertimbangan petitum diatas, maka gugatan penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak selain

Putusan. No.17/PDT.G/2017/PN.Gns Hal 19 dari 21



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan selebihnya, dengan demikian petitum angka 1 gugatan penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, ketentuan-ketentuan tertentu dalam Reglemen Hukum Acara Perdata untuk Daerah Luar Jawa dan Madura, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I

### 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;
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

Putusan. No.17/PDT.G/2017/PN.Gns Hal 20 dari 21



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gunung Sugih pada hari **Selasa**, tanggal **02 Januari 2018**, oleh kami, **R. ZAENAL ARIEF, SH, MH.**, sebagai Hakim Ketua, **DWI AVIANDARI, SH., MH.**, dan **GALANG SYAFTA ARSITAMA, SH. MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gunung Sugih Nomor 17/Pen.Pdt.G/2017/PN.Gns, tanggal 14 Agustus 2017, putusan tersebut pada hari **Kamis**, tanggal **04 Januari 2018**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **ROHAILAWATI, SH.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Gunung Sugih, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat I, tanpa dihadiri Tergugat II.

Hakim-Hakim Anggota:

**DTO**

**1. DWI AVIANDARI, SH., MH**

**DTO**

**2. GALANG SYAFTA ARSITAMA, SH. MH**

Hakim Ketua,

**DTO**

**R. ZAENAL ARIEF, SH, MH**

Panitera Pengganti,

**DTO**

**ROHAILAWATI, SH**

Rincian Biaya :

Biaya pendaftaran : Rp 30.000,-

PNBP Panggilan : Rp 15.000,-

Biaya Panggilan : Rp 1.325.000,-

Biaya Pem. Setempat : Rp. 1.425.000,-

Biaya Proses : Rp 50.000,-

J u m l a h : Rp. 2.845.000,- (dua juta delapan ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Putusan. No.17/PDT.G/2017/PN.Gns Hal 21 dari 21

**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)