



**PUTUSAN**

Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.Tjk

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Imas Liasari, SH., MH.**, bertempat tinggal di H. Said No. 31 A, RT.006 Kel. Kota Baru Kecamatan Tanjungkarang Timur Kota Bandar Lampung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ujang Tommy, SH., MH., Heri Alfian SH., MH., dan Riwanto Hutagalung, SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Tommy & Partners Advocates and Legal Consultant beralamat di Jalan Pulau Legundi No.203 A Sukarame Kota Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2017, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

**Lawan**

- 1. Riamadhona**, sepengetahuan Penggugat bernama **Maradona**, beralamat di Jl. H. Said No. 3, RT.006 Kelurahan Kota Baru Kecamatan Tanjungkarang Timur Kota Bandar Lampung, selanjutnya disebut sebagai Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi;
- 2. Delima**, beralamat di Jl. H. Said No. 3, RT.006 Kelurahan Kota Baru Kecamatan Tanjungkarang Timur Kota Bandar Lampung, selanjutnya disebut sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- 3. Maulana**, yang dikenal oleh Penggugat bernama Wulan, beralamat di Jl. H. Said No. 3, RT.006 Kelurahan Kota Baru Kecamatan Tanjungkarang Timur Kota Bandar Lampung, selanjutnya disebut sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Halaman 1 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.Tjk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adv. Handri Martadinata, SH., dan Adv. Febri Fauzan, SH., Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Yayasan lembaga Bantuan Hukum Transparansi Akuntabilitas Publik Provinsi Lampung (YLBH TAP) beralamat di Jalan M. Saleh No.10/95 Kel. Kota Baru, Kec. Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2017, selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Juli 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada tanggal 28 Juli 2017 dalam Register Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.Tjk, dengan perbaikan gugatan pada tanggal 4 Oktober 2017 telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### a. Kedudukan Hukum Penggugat.

1. Bahwa Penggugat merupakan subjek hukum perorangan yang oleh hukum dijamin hak-haknya untuk mempertahankan kedudukannya terhadap suatu benda yang dimiliki penggugat sebagaimana dimaksud pasal 548 KUH Perdata;
2. Bahwa penggugat adalah subjek hukum yang hak-hak atas kepemilikan terhadap tanah telah dijamin oleh undang-undang untuk menguasainya, menikmati dan memindahtangankan benda yang dimilikinya secara bebas kepada pihak lain;
3. Bahwa Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah seluas 256 M<sup>2</sup> (*dua ratus lima puluh enam meter persegi*) yang terletak di Jl. H. Said No. 3, Kota Baru, Tanjungkarang Timur, Bandar Lampung, Provinsi Lampung berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2621 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tanggal 22 Oktober 2013 surat ukur Nomor : 00042/Kota Baru/2013 Nomor Peta Pendaftaran : 48.2-06.104-02-5 tanggal 26 Juli 2013 atas nama Imas Liasari, SH., MH;
4. Bahwa tanah seluas 256 M<sup>2</sup> (*dua ratus lima puluh enam meter persegi*) terletak di Jl. H. Said No. 3, Kota Baru, Tanjungkarang Timur, Bandar

Halaman 2 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.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

Lampung, Provinsi Lampung berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2621 terbit tanggal 22 Oktober 2013 surat ukur Nomor : 00042/Kota Baru/2013 Nomor Peta Pendaftaran : 48.2-06.104-02-5 tanggal 26 Juli 2013 atas nama Imas Liasari, SH., MH dengan batas-batas, yaitu sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Pekarangan Rendra;

Sebelah Timur berbatasan dengan Hj. Nurmaili Amayudin;

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. H. Said;

Sebelah Barat berbatasan dengan Yusnal Tahir;  
disebut sebagai objek sengketa;

5. Bahwa Penggugat memperoleh objek sengketa dari transaksi jual beli dengan ibu Zuraidah Putri Efendi Zaini anak dari Bpk. Efendi Arsi sebagai pemilik awal/asal objek sengketa, sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 11/AJB/TKT/VI/2012 tanggal 06 Juni 2012.

Bahwa tanah a quo yang dibeli Penggugat masih merupakan tanah mentah dengan alas hak hanya berupa Surat Keterangan Tanah saja, dalam artian tanah a quo belum pernah terbit Sertifikat Hak Milik;

6. Bahwa dengan dasar SKT dan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Zuraidah Putri Efendi Zaini, kemudian Penggugat mengurus objek sengketa di Kantor BPN Kota Bandar Lampung agar ditingkatkan menjadi Sertifikat;

Bahwa pada tanggal 22 Oktober 2013 terbitlah Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa, dengan dasar Sertifikat Hak Milik Nomor : 2621 a/n. IMAS Imas Liasari tanah seluas 256 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. H. Said No. 3, kelurahan Kota Baru, Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, dengan Surat Ukur Nomor : 00042/Kota Baru/2013 dengan Nomor Peta Pendaftaran : 48.2-06.104-02-5 tanggal 26 Juli 2013.

7. Bahwa sejak Penggugat membeli objek sengketa, Penggugat tidak dapat menikmati, menguasai dan mempergunakan objek sengketa, padahal Penggugat adalah pemilik sah tanah a quo dimaksud sesuai SHM Nomor : 2621 a/n. Imas Liasari tanah seluas 256 M<sup>2</sup>, dengan Surat Ukur Nomor : 00042/Kota Baru/2013 dengan Nomor Peta Pendaftaran : 48.2-06.104-02-5 tanggal 26 Juli 2013 oleh sebab tanah a quo dikuasai oleh para Tergugat.

Halaman 3 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.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)



**b. Perbuatan Melawan Hukum Oleh Para Tergugat.**

1. Pada sekira tahun 1983 Bpk. Marjani (Alm) orang tua Para Tergugat menempati dengan menumpang untuk bertempat tinggal bersama keluarganya diatas tanah milik Bpk. Efendi Arsi yang sudah  $\pm$  30 tahun tidak ada pembayaran sewa tanah dan ijin untuk membangun bangunan permanen;
2. Bahwa setelah Bpk. Marjani (Alm) meninggal dunia, para Tergugat notabene sebagai anak-anak Bpk. Marjani masih menempati rumah diatas tanah milik Bpk. Efendi Arsi yang saat ini sudah dimiliki Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 11/AJB/TKT/VI/2012 tanggal 06 Juni 2012 yang telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor :2621 dan sampai saat ini para Tergugat masih tinggal diatas tanah dimaksud;
3. Bahwa sekira tahun 2010 telah disepakati sewa jual beli secara angsuran antara Penggugat dengan Ny. Zuraidah Putri Efendi Zaini selaku anak kandung Bpk. Efendi Arsi sebagai pemilik objek sengketa;
4. Dengan dasar Akta Jual Beli yang dibuat oleh Camat Kecamatan Tanjungkarang Timur, beralihlah hak kepemilikan atas objek sengketa dari atas nama Ny. Zuraidah Putri Efendi Zaini beralih kepada a/n. Penggugat Imas Liasari, SH., MH sebagaimana SHM Nomor : 2621 terbit tanggal 22 Oktober 2013 surat ukur Nomor : 00042/Kota Baru/2013 dengan Nomor Peta Pendaftaran : 48.2-06.104-02-5 tanggal 26 Juli 2013, dengan dasar Akta Jual Beli Nomor : 11/AJB/TKT/VI/2012 tanggal 06 Juni 2012; Bahwa peralihan hak keperdataan atas tanah menjadi keatas nama penggugat telah sesuai dengan ketentuan hukum dan yang disyaratkan dalam pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
5. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tanpa hak menempatitanah a quo dan tidak mau pindah dari objek sengketa secara melawan hukum. Padahal Penggugat telah memperingatkan para Tergugat agar segera pindah dari lokasi tanah a quo, sebab objek sengketa akan digunakan oleh Penggugat untuk dibangun rumah yang didasarkan pada Sertifikat Hak Milik Nomor : 2621 terbit tanggal 22 Oktober 2013 surat ukur Nomor : 00042/Kota Baru/2013 dengan Nomor Peta Pendaftaran : 48.2-06.104-02-5 tanggal 26 Juli 2013;
6. Bahwa Penggugat pernah meminta bantuan pihak kepolisian Sektor Tanjungkarang Timur agar melakukan mediasi terhadap perbuatan

*Halaman 4 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.Tjk*



melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat agar permasalahan ini dapat diselesaikan secara kekeluargaan dengan jalan musyawarah mufakat supaya Para Tergugat dapat pindah secara baik-baik. Akan tetapi Tergugat I, II dan Tergugat III tidak hadir serta tidak mau pindah dari lokasi tanah a quo, tanpa ada alasan yang jelas dan terang;

7. Bahwa perbuatan Para Tergugat sebagaimana yang telah di uraikan tersebut diatas dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang telah memenuhi unsur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang unsur-unsurnya adalah :

- a. Adanya suatu Perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Bahwa Perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kaidah tatasusila, bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan warga masyarakat atau terhadap harta benda milik orang lain dan perbuatan tersebut bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan perundang-undangan.

8. Bahwa Para Tergugat merasa tanah a quo yang ditempatinya adalah milik Para Tergugat yang didapat dari warisan orang tuanya, sehingga para Tergugat tidak pindah-pindah dari lokasi objek sengketa yang membuat Penggugat sangat dirugikan.

9. Bahwa akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I. II dan Tergugat III, Penggugat mengalami defresi dan menderita kerugian baik secara materiil dan atau secara immateriil yang cukup besar.

10. Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah dengan hilangnya hak penguasaan dan menikmati tanah yang sah adalah miliknya atas sebidang tanah seluas 256 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. H. Said No. 3, Kota Baru, Tangjungkarang Timur, Bandar Lampung, Provinsi Lampung berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2621 terbit tanggal 22 Oktober 2013 surat ukur Nomor : 00042/Kota Baru/2013 tanggal 26 Juli 2013 atas nama Imas Liasari, SH., MH. Maka jika dirinci dengan nilai Rupiah kerugian materiel ditanggung oleh Penggugat adalah sebagai berikut :

*Halaman 5 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.Tjk*



- a. Harga tanah seluas 256 M<sup>2</sup> X Rp. 2.500.000,- permeter persegi =  
Rp. 640.000.000,- (enam ratus empat puluh juta rupiah);
  - b. Uang Sewa sejak tahun 2013 sampai sekarang = 4 Tahun.  
Rp. 30.000.000,- X 4 Tahun = Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah).
  - c. Penggugat telah menghitung sewa selama perkara a quo ini sampai mempunyai hukum tetap dengan waktu selama 5 tahun, maka Penggugat rinciannya adalah :  
Rp. 30.000.000,- X 5 tahun = Rp. 150.000.000,-  
Jadi kerugian materiil Penggugat Rp. 640.000.000,- + Rp. 120.000.000,- +  
150.000.000 = Rp. 910.000.000,- (sebilan ratus sepuluh puluh juta rupiah).
11. Bahwa disamping kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat, Penggugat juga mengalami kerugian secara immaterial, dimana secara fhisikis Penggugat mengalami depresi atas dikuasainya tanah dimaksud secara melawan hukum oleh Tergugat I, II dan Tergugat III.
12. Sementara untuk kerugian immaterial yang sebenarnya tidak dapat diukur atau dinilai dengan rupiah, namun untuk memudahkan penghitungannya. Maka Penggugat mohon Kepada yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini supaya menghukum Tergugat I, II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar kerugian immaterial kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
13. Bahwa jika perbuatan Tergugat I, II dan Tergugat III dibiarkan begitu saja, bukan tidak mungkin dapat menimbulkan kerugian bagi warga masyarakat lain disekitar wilayah tersebut dan kalau perbuatan para Tergugat tidak segera dihentikan serta diselesaikan, dikawatirkan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi bagi Penggugat.

Maka berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas Penggugat mohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjungkarang cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah seluas 256 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. H. Said No. 3, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan

Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2621 a/n. Imas Liasari, SH., MH terbit tanggal 22 Oktober 2013 surat ukur Nomor : 00042/Kota Baru/2013 dengan Nomor Peta Pendaftaran : 48.2-06.104-02-5 tanggal 26 Juli 2013;

4. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III segera pindah dan membongkar bangunan yang berdiri objek sengketa tanah seluas 256 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. H. Said No. 3, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2621 a/n. IMAS Imas Liasari, SH., MH terbit tanggal 22 Oktober 2013 surat ukur Nomor : 00042/Kota Baru/2013 dengan Nomor Peta Pendaftaran : 48.2-06.104-02-5 tanggal 26 Juli 2013 untuk dikuasai, dinikmati dan dipergunakan Penggugat;
5. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mengosongkan objek sengketa dari bangunan yang ada dan berdiri diatas tanah seluas 256 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. H. Said No. 3, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2621 a/n. Imas Liasari, SH., MH terbit tanggal 22 Oktober 2013 surat ukur Nomor : 00042/Kota Baru/2013 dengan Nomor Peta Pendaftaran : 48.2-06.104-02-5 tanggal 26 Juli 2013 secara sukarela dan tanpa syarat;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp. 910.000.000,- (sebilan ratus sepuluh puluh juta rupiah) 14 hari sejak dibacakan putusan ini;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar kerugian secara immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,00. (lima ratus juta rupiah).
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar biaya perkara.

## ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

*Halaman 7 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi masing-masing menghadapi Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan Salman Alfarazi SH. MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 September 2017, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

## A. Dalam Konvensi

### I. Dalam Eksepsi

I.1. Bahwa Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil Penggugat Konvensi secara keseluruhan kecuali yang di akui kebenarannya oleh Para Tergugat.

I.2. Dalil Gugatan Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi kabur (*Obscuur Libel*) :

- Bahwa dalam gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada posita huruf a angka 3 dan angka 4 mendalilkan jika Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan pemilik sah atas tanah seluas 256 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. H. Said No.3, Kota Baru, Tanjungkarang Timur, Bandarlampung, hal mana alamat yang dimaksud oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak jelas dan kabur, karena faktanya Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi saat ini berada dan mendiami bangunan milik Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang beralamat di Jl. Hi. Said No.9 Kotabaru, bukan nomor 3 seperti yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam dasar gugatannya.

Halaman 8 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.Tjk



- Bahwa pada posita huruf a angka 4, batas-batas objek sengketa yang di dalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang didasari Sertifikat Hak Milik Nomor :2621 terbit tanggal 22 Oktober 2013, faktanya tidak jelas atau kabur dan atau berbeda dengan fakta di lapangan.
- Bahwa pada posita huruf a angka 5 dan angka 6, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan jika diperolehnya objek sengketa berdasarkan transaksi jual beli dengan Ibu Zuraidah Putri Efendi Zaini anak dari Bpk. Efendi Arsi sebagai pemilik awal/asal objek sengketa, sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 11/AJB/TKT/VI/2012 tanggal 06 Juni 2012, sedangkan dalam posita huruf b angka 1 dan 2 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mendalilkan jika objek sengketa adalah milik Bpk. Efendi Arsi, dan faktanya benar jika objek sengketa adalah milik Bpk. Efendi Arsi bukan milik Ibu Zuraidah Putri Efendi Zaini. Sehingga tampak jelas jika dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi saling bertentangan dan tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*). Oleh karenanya, gugatan kabur itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## II. Dalam pokok Perkara

II.1. Bahwa hal-hal yang telah di kemukakan dalam eksepsi mohon di anggap diajukan pula dalam pokok perkara, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam konvensi ini;

II.2. Bahwa Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyangkal secara keseluruhan dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya karena dalil-dalil yang dikemukakan tersebut tidak berdasarkan fakta-fakta atas kejadian yang sebenarnya dilapangan dan tanpa didukung oleh bukti-bukti yang sah dan dapat diterima menurut hukum;

II.3. Bahwa dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada posita huruf b angka 1, dapat Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanggapi bahwa, tidak benar dan mengada-ada apa yang dalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, karena faktanya sekira pada tahun



1983 orang tua Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi Ibu Karimah Binti A. Rifai (Alm) telah membeli sebidang bangunan

rumah tinggal yang berada di atas tanah sewa milik Bpk. Effendi Arsy dari saudara Bachori Halim yang hal tersebut telah diketahui serta disetujui oleh Bpk. Effendi Arsy, dan selanjutnya dilakukan pembuatan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanah antara mendiang kedua orang tua Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Bpk. Effendi Arsy selaku pemilik tanah. Dan hal ini dapat dan akan dibuktikan oleh Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada proses persidangan selanjutnya.

II.4. Bahwa dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang mendalilkan jika mendiang orang tua dan Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selama lebih kurang 30 tahun tidak pernah membayar sewa tanah serta tidak memiliki ijin membangun bangunan permanen, juga dalil yang mengada-ada, karena faktanya Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sudah beberapa kali melakukan pembayaran sewa dan sampai dengan saat ini perjanjian sewa menyewa tanah tersebut belum pernah diputus atau berakhir, dan hal ini dapat Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi buktikan pada proses selanjutnya.

II.5. Bahwa dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada posita huruf b angka 4 yang mendalilkan bahwa dengan dasar Akta Jual Beli Nomor : 11/AJB/TKT/VI/2012 tanggal 06 Juni 2012 yang dibuat oleh Camat Kecamatan Tanjungkarang Timur selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beralihlah hak kepemilikan objek sengketa dari atas nama Ny. Zuraida Putri Efendi Zaini beralih kepada a/n. Imas Liasari, SH, MH, bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut sangatlah membingungkan, tidak jelas dan sudah semestinya jika Akta Jual Beli tersebut batal demi hukum, karena atas dasar hukum apa kepemilikan objek sengketa yang sebelumnya telah didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi jika objek sengketa adalah milik Bpk. Efendi Arsy dan faktanya bahwa objek sengketa tersebut adalah benar milik Bpk. Effendi Arsy yang belum pernah dialihkan kepada siapapun ahli

*Halaman 10 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.Tjk*



warisnya, namun faktanya PPAT Kecamatan Tanjungkarang Timur Kota Bandar Lampung telah menerbitkan Akta Jual Beli Nomor :

11/AJB/TKT/VI/2012 tanggal 06 Juni 2012, yang *nota bene* cacat hukum sehingga menjadi tidak absah.

II.6. Bahwa berdasarkan fakta dan bukti-bukti yang akurat dan otentik, yang akan Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ungkap dalam proses persidangan selanjutnya, sangatlah terang dan jelas jika proses peralihan hak kepemilikan atas objek sengketa sebagaimana telah didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya, Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi meyakini jika proses peralihan hak kepemilikan atas objek sengketa tersebut khususnya dalam proses penerbitan Akta Jual Beli, sarat dan terindikasi adanya manipulasi dan atau pemalsuan surat-surat dan atau dokumen dalam proses peralihan hak kepemilikan objek sengketa tersebut.

II.7. Bahwa sebagai wujud keyakinan Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas adanya dugaan penyimpangan dalam proses penerbitan Akta Jual Beli Nomor : 11/AJB/TKT/VI/2012 tanggal 06 Juni 2012 tersebut, Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga telah melakukan upaya hukum dengan melakukan pelaporan di Kepolisian Resort Kota Bandar Lampung mengenai adanya Dugaan Tindak Pidana Penipuan, Penggelapan dan Pemalsuan Dokumen atas terbitnya Akta Jual Beli yang telah diterbitkan oleh PPAT Kecamatan Tanjungkarang Timur terhadap objek sengketa.

II.8. Bahwa dengan adanya penyimpangan yang melanggar ketentuan dan peraturan perundang-undangan terhadap proses penerbitan Akta Jual Beli tersebut sangatlah jelas dan terang jika Akta Jual Beli yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai dasar kepemilikan adalah batal demi hukum sehingga proses terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 2621 a/n. Imas Liasari, SH, MH. Juga sudah selayaknya jika dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

II.9. Bahwa dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada posita huruf b angka 5 dan 7 yang mendalilkan jika Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak memiliki hak menempati

*Halaman 11 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.Tjk*



objek sengketa, adalah sangat keliru dan dalil yang tidak memiliki dasar hukum, hal mana justru sebaliknya Para Tergugat

Konvensi/Penggugat Rekonvensi faktanya sangat memiliki hak atas bangunan rumah tinggal yang berada di atas objek sengketa dan masih memiliki hak atas tanah sewa (objek sengketa) karena hingga saat ini perjanjian sewa menyewa tanah tersebut oleh pemilik tanah Bpk. Effendi Arsy maupun ahli warisnya belum pernah diputus atau berakhir.

II.10. Bahwa dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang mendalilkan jika Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, juga sangat tidak benar dan mengada-ada, dan bahkan sebaliknya bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi lah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata atas dugaan perbuatan dalam melakukan proses peralihan kepemilikan objek sengketa yang tidak sesuai dengan ketentuan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

II.11. Bahwa dalil gugatan Penggugat Konvensi pada posita huruf b angka 9, 10, 11, 12 dan 13, Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak akan menanggapi karena mengada-ada dan mohon agar dapat dikesampingkan.

**B. Dalam Rekonvensi**

1. Bahwa Para Tergugat Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat dalam Rekonvensi untuk keadilan dalam perkara ini;
2. Bahwa segala dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi diatas, mohon dianggap dan dipergunakan kembali untuk alasan gugatan dalam Rekonvensi ;
3. Bahwa bangunan rumah tinggal sebagaimana telah diuraikan sebelumnya di atas diperoleh mendiang orang tua Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan cara membeli sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah (Di atas tanah sewa) tertanggal 04 Maret 1983 dari saudara Bachori Halim, yang diketahui dan dilakukan di hadapan pamong setempat dan diketahui serta disetujui oleh Ahli Waris pemilik tanah sewa yakni Bapak Effendi Arsy.

*Halaman 12 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.Tjk*



4. Bahwa Bangunan Rumah tinggal yang berada di atas objek sengketa sebelumnya adalah benar milik saudara Bachori Halim yang berdiri di atas tanah sewa kepunyaan Almarhum Haji Abdulrachman Sjamsudin dan atau orang tua dari Bapak Effendi Arsy, setelah bangunan rumah tersebut di jual kepada mendiang orang tua Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu Almarhumah Karimah Binti A. Rifai, maka Perjanjian Sewa Menyewa Tanah antara Bapak Bachori Halim dan pemilik tanah, dilanjutkan oleh mendiang kedua orang tua Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan sampai saat ini perjanjian tersebut belum pernah diputuskan dan atau dibatalkan.
5. Bahwa selain surat jual beli bangunan rumah sebagaimana disebutkan di atas, sekira pada tanggal 03 Mei 1983, Perjanjian Sewa Menyewa Tanah antara pemilik tanah Haji Abdulrachman Sjamsudin yang dikuasakan melalui ahli warisnya yaitu Bapak Effendi Arsy dengan mendiang orang tua Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, hingga kini pun masih berjalan.
6. Bahwa berdasarkan klausul dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tertanggal 03 Mei 1983 antara Bapak Effendi Arsy selaku kuasa dari orang tuanya, dengan mendiang orang tua Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dalam Pasal 4 Surat Perjanjian Sewa Menyewa tersebut memuat bahwa “ Atas Biaya sendiri pihak penyewa diperkenankan untuk mendirikan bangunan (bangunan rumah tinggal)..dst... dan pihak yang menyewakan menyetujui dan atau memberi persetujuan terkait perizinan kepada instansi terkait dalam mendirikan bangunan rumah tersebut “. Dan dalam Pasal 7 Perjanjian Sewa tersebut menyebutkan bahwa “ apabila penyewa akan menjual bangunannya, terlebih dahulu memberitahukan kepada pemilik tanah atau ahli warisnya, maka prioritas pertama yang ditawarkan adalah kepada pemilik tanah, demikian pula sebaliknya “.
7. Bahwa disebabkan karena adanya klaim kepemilikan atas objek sengketa oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka sekira pada tanggal 1 Mei 2015 Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendatangi Kediaman Bapak Effendi Arsy selaku yang menyewakan tanah di umahnya Jl. Raden Intan No 94 Tanjung Karang dan diterima oleh Putra Putri Beliau yang bernama Ibu Wiwin dan Bapak Indra Utama (Ahli Waris), dan langsung menanyakan apakah benar objek sengketa saat ini telah

*Halaman 13 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.Tjk*



dialihkan kepemilikannya kepada Imas Liasari (Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi).

8. Bahwa Setelah ditanyakan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Pak Indra Utama selaku salah satu ahli waris Bapak Effendi Arsy sekaligus pemegang Kuasa Istimewa dari Effendi Arsy, menjawab dan mengatakan : “ bahwa saya merasa tidak pernah menjual tanah tersebut kepada siapapun karena saya yang punya kuasa, jadi kalian tetap tinggal dan jangan pindah dan juga jangan mau diusir usir oleh orang yang mengaku telah pembeli “.
9. Bahwa selain keterangan yang telah disampaikan oleh salah satu ahli waris Bpk. Effendi Arsy yaitu Pak Indra Utama, Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga memperoleh keterangan dan penjelasan langsung dari Ibu Zuraida Putri Effendi Zaini yang mengatakan bahwa” saya tidak pernah menjual objek sengketa kepada siapapun, karena objek sengketa tersebut merupakan tanah warisan, dan saya tidak memiliki kewenangan untuk menjualnya dan saya belum pernah bertemu dengan yang namanya Imas Liasari (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi).”
10. Bahwa berdasarkan bukti dan fakta-fakta sebagaimana telah disebutkan di atas, maka Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sangat berkeyakinan dan sangat terang serta jelas jika proses peralihan hak kepemilikan objek sengketa dan terbitnya Akta jual Beli Nomor : 11/AJB/TKT/VI/2012 tanggal 06 Juni 2012 adalah cacat hukum dan atau tidak sah sehingga sudah seharusnya juga batal demi hukum.
11. Bahwa dengan adanya gugatan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang diajukan di Pengadilan Negeri Tanjungkarang kepada Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, telah menyebabkan Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi merasa tercemar nama baik dan telah mengalami kerugian baik secara materil maupun immateril.
12. Bahwa jika diperhitungkan kerugian Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada butir angka 11 di atas yaitu :
  - Kerugian materil sebagai akibat tersitanya waktu dan keluarnya biaya dalam pengurusan perkara sekira sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).
  - Kerugian Immateril karena tercemarnya nama baik Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Keluarga, yang sebenarnya tidak dapat diukur dengan uang, namun jika dinilai dengan nominal uang

*Halaman 14 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.Tjk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka kerugian immaterial tersebut jumlahnya sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).

Berdasarkan uraian-uraian dan penjelasan yang telah disebutkan di atas, Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, pada Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjungkarang, kiranya berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut.

## A. Dalam Konvensi

### Dalam Eksepsi

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya atau setidaknya Tidak dapat diterima (*(niet ontvenkelijke verklaad)*).

### Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*(niet ontvenkelijke verklaad)*).
2. Menyatakan sah dan berharga Surat Perjanjian Jual Beli Rumah (Di atas Tanah Sewa) tertanggal 4 Maret 1983 antara Bachori Halim dan Karimah Binti A. Rifai, yang diajukan Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi.
3. Menyatakan sah dan berharga Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tertanggal 3 Mei 1983 antara Mardjani Abd/Karimah.AR dengan Effendi Bin Abdulrachman Sjamsuddin (Effendi Arsy), yang diajukan Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi.
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 11/AJB/TKT/VI/2012 tanggal 06 Juni 2012 adalah cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum.
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 2621 tertanggal 22 Oktober 2013 a/n. Imas Liasari, tidak memiliki kekuatan hukum.
6. Menyatakan bahwa Bangunan Rumah Tinggal yang ditempati dan dikuasai oleh Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi saat ini adalah sah dan berharga milik Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang diperoleh dari waris.
7. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.

## B. Dalam Rekonvensi

Halaman 15 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.Tjk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 11/AJB/TKT/VI/2012 tanggal 06 Juni 2012 adalah cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum.
3. Menyatakan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menyatakan Sah dan Berharga Surat Perjanjian Jual Beli Rumah (di atas tanah sewa) tertanggal 4 Maret 1983 dan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tertanggal 3 Mei 1983 yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 2621 tertanggal 22 Oktober 2013 a/n. Imas Liasari, tidak memiliki kekuatan hukum.
6. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil dan immaterial sebesar Rp.1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah), selambat-lambatnya 30 (tigapuluh) hari setelah putusan dibacakan.
7. Menyatakan putusan serta merta dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun dilakukan upaya banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voerraad*).
8. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor :125/Pdt.G/2017/PN.Tjk, berpendapat lain, mohon supaya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan alat bukti surat berupa fotocopy:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 2621 atas nama Imas Liasari, SH., MH. (diberi tanda P-1);
2. Surat tanda terima pembayaran pajak bumi dan bangunan (diberi tanda P-2);
3. Kwitansi pembayaran tanah berjumlah total Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) (diberi tanda P-3 hingga P-9);

Menimbang, bahwa pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan alat bukti surat berupa fotocopy :

1. Surat perjanjian jual beli rumah diatas tanah sewa (objek sengketa) (diberi tanda T.I.II.III-1);

Halaman 16 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.Tjk



2. tentang surat perjanjian sewa menyewa tanah (objek sengketa) (diberi tanda T.I.II.III-2);
3. T.I.II.III-3 dan T.I.II.III -5 tentang surat perjanjian sewa menyewa tanah (diberi tanda T.I.II.III-3 dan T.I.II.III-5);
4. Surat pernyataan dari Zuraidah Putri Efendi Zaini yang menyatakan tidak pernah menjualbelikan objek sengketa kepada siapapun (diberi tanda T.I.II.III-4);
5. Kuitansi pembayaran sewa tanah (objek sengketa) (diberi tanda T.I.II.III-6, T.I.II.III-7, T.I.II.III-8, T.I.II.III-9, T.I.II.III-14, T.I.II.III-15, T.I.II.III-16, T.I.II.III-17);
6. Kuitansi pembayaran ganti kerugian penebangan pohon di atas tanah sengketa (diberi tanda T.I.II.III-10, T.I.II.III-11);
7. Kuitansi pembayaran pembelian sebuah rumah diatas tanah sewa (objek sengketa) (diberi tanda T.I.II.III-12, T.I.II.III-13);
8. Surat keterangan kematian/Pemakaman atas nama Marjani (diberi tanda T.I.II.III-18) dan atas nama Karimah (diberi tanda T.I.II.III-19);
9. Surat keterangan kewarisan (diberi tanda T.I.II.III-20);
10. Data surat untuk pemasangan listrik pada bangunan rumah milik Ny. Karimah yang berada di atas tanah sewa milik Bpk. Efendy Arsy (diberi tanda T.I.II.III-21);
11. Bukti pelunasan pembayaran IPEDA atas tanah sewa dan bangunan rumaholeh Marjani (diberi tanda T.I.II.III-22 dan diberi tanda T.I.II.III-23);
12. Akta jual beli nomor 11/AJB/VI/2012 tertanggal 06 Juni 2012 (diberi tanda T.I.II.III-24);

Menimbang, bahwa pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, telah menghadirkan saksi, yaitu 1. Saksi Usman yang pada pokoknya menerangkan tanah adalah milik Effendi Arsy yang dijual oleh anaknya bernama Zuraidah sedangkan dasar Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bertempat tinggal disitu saksi tidak mengetahui, 2. Saksi A. Rahman yang pada pokoknya menerangkan tanah sudah dibeli oleh Imas Liasari (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dari Zuraidah, 3. Saksi Randianto yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah yang ditempati Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sudah dijual ke Darma (suami Imas Liasari) oleh Dewi dimana Dewi merupakan anak dari Effendi Arsy;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan bukti berupa bukti saksi-saksi yaitu 1. Halwani yang

*Halaman 17 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.Tjk*



pada pokoknya menerangkan di tahun 1979 tanah disewa oleh oleh Buchari dari

HJ. Abdurahman Syamsudin (orang tua Efendi Arsi) yang kemudian oleh Buchari persewaan diserahkan ke Marjani (orang tua para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi), juga menurut kakak Delima (Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi) yang bernama Lina tanah sengketa sudah dijual oleh Zuliana Dewi (yang merupakan anak Efendi Arsi) ke Darma (suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) lebih kurang pada bulan Januari tahun 2015, dan sekira di tahun 1987-1988 atas perintah kakak Efendi Arsi persewaan tanah dihentikan karena konflik keluarga, 2. Lukman Fashah yang menerangkan bahwa tanah yang ditempati para Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi adalah tanah Abdurahman (orang tua Efendy Arsy) yang disewakan kepada Marjani (orang tua Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) dimana oleh Zulyana Dewi (anak Efendy Arsy) telah dijual kepada Darma (suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi), dan 3. Zuhdi menerangkan bahwa sebelum dijual tanah tersebut disewakan oleh Efendy Arsy ke Marjani (orang tua para Tergugat) dan sejak tahun 1998 hingga sekarang tidak ada pembayaran uang sewa, hingga akhirnya sekira akhir tahun 2013 Darma membeli tanah yang saat ini masih ditempati oleh para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dari Zulyana Dewi seharga Rp.97.500.000,00 (Sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan sudah disertifikatkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas obyek sengketa serta untuk menghindari terjadinya Non Executable dalam menjalankan putusan Pengadilan, maka berdasarkan pasal 153 HIR/180 RBg Jo SEMA No.7 Tahun 2001, Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat pada hari Senin, tanggal 18 Desember 2017, yang dihadiri oleh suami Penggugat prinsipal serta kuasa hukumnya, para Tergugat prinsipal dengan kuasa hukumnya dan aparat Kelurahan serta keamanan, yang hasilnya sebagai berikut :

- Lokasi objek sengketa berada di jalan H. Said No.9 Kelurahan Kota Baru Kecamatan Tanjungkarang Timur Kota Bandar Lampung, dimana pada sebelah Utara berbatasan dengan tanah Rendra, Selatan dengan jalan H. Said, Timur dengan tanah Nurmaili dan Barat dengan Yusnal Tahir;
- Status tanah disekitar objek sengketa adalah masih menyewa kepada Efendi Arsy;

*Halaman 18 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.Tjk*



- Diatas tanah sengketa terdapat pondasi baru yang dibangun oleh Darma (suami Penggugat) pada bulan November 2016 dan rumah /bangunan tua yang dihuni oleh para Tergugat beserta anak dan pasangannya;
- Para Tergugat tidak memiliki alas hak kepemilikan atas tanah sengketa tersebut;
- Para Tergugat tidak mempermasalahkan keberadaan pondasi yang dibangun oleh Darma (suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);

Menimbang bahwa selanjutnya kedua belah pihak menyatakan cukup dan telah mengajukan kesimpulannya sebagaimana yang terlampir dalam Berita Acara Persidangan, dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi tentang gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kabur (obscuur libel) karena alamat objek sengketa tidak jelas, para Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang mendiami tanah sengketa, batas-batas objek sengketa tidak jelas dan perolehan objek sengketa tidak jelas ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi dari Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tentang gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kabur (obscuur libel) karena alamat objek sengketa tidak jelas, para Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang mendiami tanah sengketa, batas-batas objek sengketa tidak jelas, setelah Majelis Hakim melihat bukti surat P-3, P-4, P-5, P-6, P-7. P-8 dan P-9 ternyata keseluruhan kuitansi tersebut ditujukan untuk pembayaran sebidang tanah di jalan H. Said nomor 9 Kelurahan Kota Baru Tanjung Karang Timur Bandar Lampung, dan setelah melakukan pemeriksaan setempat yang hasilnya ternyata alamat, letak dan batas-batas objek sengketa berada pada lokasi yang sesuai dengan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sehingga terhadap eksepsi ini Majelis Hakim patut untuk menolaknya;

*Halaman 19 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.Tjk*



Menimbang, bahwa eksepsi mengenai perolehan objek sengketa oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak jelas, ternyata berdasarkan bukti surat P-1 telah jelas terlihat bahwa objek sengketa berasal dari konversi pengakuan hak, sehingga terhadap eksepsi ini Majelis Hakim patut untuk menolaknya;

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim menolak seluruh eksepsi Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi;

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan dari gugatan penggugat adalah telah diuraikan sebagaimana dalam surat gugatan penggugat;

Menimbang bahwa dalil pokok penggugat dalam gugatannya adalah tentang perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh para tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menyatakan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum perlu dibuktikan terlebih dulu kepemilikan atas objek sengketa dan apakah perbuatan para Tergugat Konvensi telah memenuhi kualifikasi yang ditentukan sebagai perbuatan melawan hukum ?;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai kepemilikan atas sebidang tanah seluas 256 M2 di jalan H. Said No. 3 tersebut;

Menimbang, berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim mendapatkan fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa tanah sengketa terletak di jalan H. Said No.9 (setelah bersertifikat menjadi nomor 3) Kelurahan Kota Baru Kecamatan Tanjungkarang Timur Kota Bandar Lampung, dengan batas sebelah Utara berbatasan dengan tanah Rendra, sebelah Timur berbatasan dengan tanah Nurmaili Amayudin, sebelah Selatan berbatasan dengan jalan H. Said, dan sebelah Barat berbatasan dengan Yusnal Tahir ;
- Bahwa terhadap tanah sengketa tersebut telah dijual oleh Zulyana Dewi kepada suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bernama Darma senilai ± Rp.97.500.000,00 (Sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana keterangan saksi pihak Tergugat, dan bukti surat P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8 dan P-9;

*Halaman 20 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.Tjk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap tanah sengketa tersebut telah terbit sertifikat Hak Milik No.2621 atas nama pemegang hak Imas Liasari, SH., MH. (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);
- Bahwa Zulyana Dewi adalah anak kandung dari Efendy Arsy;
- Bahwa terhadap tanah tersebut, sebelum dibeli oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tanah telah disewakan oleh HJ. Abdurahman Syamsudin (orang tua Efendi Arsi) kepada Buchari sejak tanggal 3 Mei 1979 hingga 3 Mei 1984 (sebagaimana bukti T.I.II.III.2), kemudian pada tanggal 4 Maret 1983 oleh Buchari persewaan tersebut dijual kepada Karimah Binti A. Rifai (istri Marjani) (sebagaimana bukti T.I.II.III.1);
- Bahwa kemudian pada tanggal 3 Mei 1983 hingga 2 Mei 1986 tanah disewakan oleh Efendi Bin HJ. Abdurahman Syamsudin kepada Marjani (sebagaimana bukti T.I.II.III.3);
- Bahwa kemudian pada tanggal 1 Januari 1981 hingga 31 Desember 1983 tanah disewakan oleh Efendi Bin HJ. Abdurahman Syamsudin kepada Tahir (sebagaimana bukti T.I.II.III.5);
- Bahwa Marjani telah meninggal dunia pada Agustus 1991, sedangkan Karimah Binti A. Rifai meninggal dunia pada September 2012 (sebagaimana bukti T.I.II.III.18 dan T.I.II.III.19), dan anak-anaknya yaitu para Tergugat tetap berdiam di tanah sengketa tersebut;
- Bahwa sekira tahun 1987-1988 atas perintah kakak Efendi Arsi persewaan tanah diberhentikan karena konflik keluarga sehingga tidak ada pembayaran sewa atas tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai petitum pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dikabulkan tidaknya petitum angka 1 dan petitum angka 2 baru bisa diketahui setelah petitum lainnya dipertimbangkan;

Menimbang, petitum angka 3 menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah seluas 256 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. H. Said No. 3, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2621 a/n. Imas Liasari, SH., MH terbit tanggal 22 Oktober 2013 surat ukur Nomor : 00042/Kota Baru/2013 dengan Nomor Peta Pendaftaran : 48.2-06.104-02-5 tanggal 26 Juli 2013;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti P-1 yang merupakan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dimana berdasarkan Pasal 19

*Halaman 21 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.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)



Undang-Undang RI Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menguraikan bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian

surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, penjelasan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, ternyata selama persidangan pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak ada menyampaikan bukti-bukti sebaliknya baik data fisik dan data yuridis atas tanah tersebut, dengan demikian terhadap petitum angka 3 Majelis Hakim layak untuk mengabulkannya;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut ternyata Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui kuasa hukumnya dapat membuktikan dalil gugatannya maka Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi dapat dikatakan melakukan PMH (Perbuatan Melawan Hukum) dengan pertimbangan sebagaimana terurai di bawah ini;

Menimbang bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum apabila perbuatan yang dilakukan memenuhi kualifikasi untuk dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana dimuat dalam Yurisprudensi HR sejak tahun 1919 (Arrest Lindebauw Chohen, tanggal 31 Januari 1919) yang telah menjadi ilmu hukum di Indonesia dan menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, antara lain:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- Melanggar hak subyektif orang lain;
- Melanggar kaidah tata susila;
- Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati;

Menimbang, bahwa ternyata keempat hal tersebut terpenuhi dalam perbuatan Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 dan angka 5 berupa perintah kepada para Tergugat untuk segera pindah, membongkar bangunan dan mengosongkan objek sengketa dari bangunan yang ada berdiri diatas



tanah sengketa, dikarenakan memiliki keterkaitan dengan dikabulkannya petitum angka 3 maka Majelis menilai layak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 dan angka 7 agar para Tergugat membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Majelis Hakim menilai layak untuk tidak dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi berada pada pihak yang kalah maka sudah selayaknya pihak Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dibebani untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2, angka 3, angka 4 dan angka 5 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum selebihnya harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian;

## **DALAM REKONVENSİ**

Menimbang bahwa Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi melalui kuasa hukumnya telah mengajukan gugatan rekonvensi yang untuk selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi mendalilkan Akta Jual Beli Nomor : 11/AJB/TKT/VI/2012 tanggal 06 Juni 2012 (bukti T.I.II.III-24) adalah cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum karena salah satu ahli waris bapak Effendi Arsy yang juga pemegang kuasa istimewa bapak Effendi Arsy yaitu Indra Utama mengatakan 'tidak pernah menjual tanah tersebut kepada siapapun karena saya yang punya kuasa, jadi kalian tetap tinggal dan jangan pindah dan juga jangan mau diusir oleh orang yang mengaku telah pembeli';

Menimbang, Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi juga mendalilkan bahwa bangunan rumah yang berdiri di atas tanah sengketa diperoleh mendiang orang tua Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi dengan membeli di atas tanah sewa sebagaimana Surat perjanjian

*Halaman 23 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.Tjk*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli rumah tanggal 04 Maret 1983 (sebagaimana bukti T.I.II.III.1), sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 2621 tertanggal 22 Oktober 2013 atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Imas Liasari) tidak memiliki kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan pernyataan Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai (bukti T.I.II.III-24) Akta Jual Beli Nomor : 11/AJB/TKT/VI/ 2012 tanggal 06 Juni 2012 yang ditandatangani oleh Zuraida Putri Effendi Zaini (salah satu anak dari Effendi Arsy) dan Imas Liasari, perlu ada pembuktian mendalam untuk menyatakan akta tersebut cacat hukum, karena berdasarkan akta tersebut telah terbit Serifikat Hak Milik atas nama Imas Liasari;

Menimbang, bahwa mengenai bukti T.I.II.III-4 berupa surat pernyataan Zuraida Putri Effendi Zaini (salah satu anak dari Effendi Arsy) yang menyatakan tidak pernah melakukan ransaksi jual beli dan atau perbuatan hukum apapun terhadap objek sengketa kepada siapapun dan atau pihak manapun, terhadap hal ini Majelis mempertimbangkan bahwa ternyata pihak Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi telah membeli tanah tersebut dan membayarnya kepada Zulyana Dewi yang juga anak dari Effendy Arsy (sebagaimana bukti kuitansi P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9), batas nama bahkan telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi (bukti P-1);

Menimbang, bahwa keberadaan bukti T.I.II.III.1 berkaitan dengan bukti T.I.II.III.2, dimana bukti T.I.II.III.2 lahir lebih dulu dari bukti T.I.II.III.1 dan merupakan surat perjanjian sewa tanah antara HJ. Abdurahman Syamsudin (orang tua Efendi Arsi) selaku pemilik sewa dengan Buchari selaku penyewa, surat perjanjian ini ditandatangani para pihak dan mulai berlaku sejak tanggal 3 Mei 1979 hingga 3 Mei 1984, namun sebelum perjanjian sewa ini berakhir oleh Buchari selaku penyewa tanah dengan status sewa tersebut dijual kepada istri Marjani yang bernama Karimah Binti A. Rifai (yang merupakan ibu Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi) pada tanggal 4 Maret 1983 dan penjualan sewa ini tertuang dalam surat perjanjian jual beli rumah (di atas tanah sewa) sebagaimana bukti T.I.II.III.1;

Menimbang, bahwa kemudian sejak tanggal 3 Mei 1983 orang tua Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi yaitu Marjani menyewa tanah tersebut dari Efendi Bin HJ. Abdurahman Syamsudin hingga tanggal 2 Mei 1986 (sebagaimana bukti T.I.II.III.3);

*Halaman 24 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.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)



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.II.III.1, T.I.II.III.2 dan T.I.II.III.3, ternyata status tanah tersebut adalah tanah sewa, dan Marjani selaku orang tua Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi diberi batasan

waktu sewa hingga 2 Mei 1986, namun kenyataannya hingga kedua orang tua Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi meninggal, Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi yang merupakan anak dari Marjani masih tinggal di atas tanah tersebut;

Menimbang, bukti T.I.II.III-6, T.I.II.III-7, T.I.II.III-8, T.I.II.III-9, T.I.II.III-14, T.I.II.III-15, T.I.II.III-16, T.I.II.III-17 merupakan bukti yang menunjukkan bahwa benar tanah yang disengketakan adalah tanah sewa milik Effendy Arsy;

Menimbang, berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi tidak berhasil membuktikan gugatan bantahannya sehingga gugatan Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi harus ditolak seluruhnya;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi dikabulkan sebagian, sedangkan gugatan Rekonvensi ditolak seluruhnya sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 157 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

### **DALAM KONVENSI**

#### **Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

#### **Dalam Pokok Perkara:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah seluas 256 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. H. Said No. 3, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2621 a/n. Imas Liasari, SH., MH terbit tanggal 22 Oktober 2013 surat ukur Nomor : 00042/Kota Baru/2013

*Halaman 25 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.Tjk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Nomor Peta Pendaftaran : 48.2-06.104-02-5 tanggal 26 Juli 2013;

4. Memerintahkan Para Tergugat segera pindah dan membongkar bangunan yang berdiri di atas tanah seluas 256 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. H. Said No. 3, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2621 a/n. IMAS Imas Liasari, SH., MH terbit tanggal 22 Oktober 2013 surat ukur Nomor : 00042/Kota Baru/2013 dengan Nomor Peta Pendaftaran : 48.2-06.104-02-5 tanggal 26 Juli 2013;
5. Memerintahkan Para Tergugat untuk mengosongkan tanah tersebut dari bangunan yang ada dan berdiri di atasnya dan menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat secara sukarela dan tanpa syarat;
6. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

## DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.831.000,00 (dua juta delapan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang, pada hari Senin, tanggal 29 Januari 2018, oleh kami, Siti Insirah, S.H., sebagai Hakim Ketua, Jhony Butar-Butar, S.H., M.H., dan H. Zuhardi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 30 Januari 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, M. Yusuf S.H., M.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, serta kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi.

Hakim-hakim Anggota:

dto,

Jhony Butar-Butar, S.H., M.H.

dto,

H. Zuhardi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Hakim Ketua,

dto,

Siti Insirah, S.H.

Halaman 26 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.Tjk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dto,

M. Yusuf S.H., M.H.

Perincian biaya :

|                              |  |
|------------------------------|--|
| 1. Panggilan .....           | Rp.1.140.000,00;   |
| 2. ATK .....                 | Rp. 50.000,00;   |
| 3. Pemeriksaan Setempat..... | Rp.1.500.000,00;   |
| 4. Sumpah .....              | Rp. 100.000,00;  |
| 5. Materai putusan.....      | Rp. 6.000,00;  |
| 6. PNBP.....                 | Rp. 30.000,00;   |
| 7. Redaksi .....             | Rp. 5.000,00;  |
| Jumlah .....                 | Rp.2.831.000,00 (dua juta delapan ratus ribu tiga puluh satu ribu rupiah); |

Halaman 27 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2017/PN.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)