



P U T U S A N
Nomor 1 / PDT / 2020 / PT TJK

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini, dalam perkara antara:

- 1. Nengah Ruminten**, bertempat tinggal di Bujung Dewa RT. 001, RW. 001, Desa Bujung Dewa Kec. Pagar Dewa, Kab. Tulang Bawang Barat, Lampung

Dalam hal ini Pembanding semula Tergugat III memberikan kuasa kepada SUSANTO HUTAMA, S.H., M.H. & MADE SUARTE, SH Para Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat TRIMURTI LAW OFFICE beralamat kantor di Komplek Perdagangan Beras Cipinang Blok HA 14 Kel. Pisangan Timur, Kec. Pulogadung, Kotamadya Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Desember 2019 Selanjutnya disebut sebagai----- **Pembanding semula Tergugat III;**

L a w a n

- 1. Joko Supreh Tiono Bin Agus Suradi**, bertempat tinggal di RT. 01 RW.01 Kampung Lebuhan Dalem Kec. Menggala Timur, Kab. Tulang Bawang,

Dalam hal ini Terbanding semula Penggugat memberikan kuasa kepada SUKARMIN, SH., MH., EBRICK, SH., MH., ICEN AMSTERLY, SH., MH., AFRINANDO HASAN SAINI, SH., MH., BERLIAN ARISTA, SH., DWI PUTRA RITZI YANTO, SH. I Para Advokat dan Penasehat Hukum dari Kantor “LEMBAGA BANTUAN HUKUM 74 WA”, yang beralamat di Jln. Kh. Mas Mansyur No. 70. Kel. Rawa Laut, Kec. Enggal Kota, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Februari 2019, selanjutnya disebut sebagai Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, Selanjutnya disebut sebagai----- **Terbanding semula Penggugat ;**

- 2. Panitia Pembuatan Komitmen Pengadaan Tanah Jalan Tol Terbanggi Besar Pematang Panggang II**, bertempat di Jl. Dr Cipto Mangunkusumo No. 19 Sumur Batu Teluk Betung Utara, Bandar Lampung



Provinsi Lampung, sebagai , selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Tergugat I;

3. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung selaku Ketua Pengadaan Tanah Tol Terbanggi Besar Pematang Panggang II, bertempat di Jl. Basuki Rahmat Kelurahan Talang Kec. Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;- -----

Telah membaca berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor : 1/Pen.Pdt/2020/PT TJK tanggal 6 Januari 2020, tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Mengutip serta memperhatikan uraian uraian tentang hal hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Menggala Nomor : 8/Pdt.G/2019/PN.Mgl tanggal 4 Nopember 2019, yang amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II dan Tergugat III sebagai perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 20.000 M² yang terletak di Desa Lesung Bakti Jaya Kec. Menggala Kab. Lampung Utara Provinsi Lampung yang saat ini berubah menjadi Desa Bujung dewa Kecamatan Pagar Dewa Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. M. 535/ LBJ/MGL yang disertai dengan Surat Ukur No: SU. 535/ LBJ/1982 atas nama sertifikat BUSRO (Alm) dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik : Sekarang Nengah Ruminten;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan : jalan;
 - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik : Atok;



- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik : dahulu H.aliyun sekarang

NengahRuminten ;

4. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk merubah penerima ganti rugi pembebasan jalan TolTerbanggi Besar Pematang Panggang II yang semula atas nama Tergugat III menjadi atas nama Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I, II dan Tergugat III membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, setiap Tergugat I, II dan Tergugat III lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan di ucapkan sampai di laksanakan;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II,Tergugat III, untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp. 7.725.000,00 (Tujuh Juta Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Membaca Akta Permohonan Pernyataan Banding Nomor : 8/Pdt.G/2019/PN. Mgl, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Menggala tanggal 20 November 2019 Pembanding semula Tergugat III telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Menggala tanggal 4 November 2019 Nomor : 8/Pdt.G/2019/PN Mgl;

Membaca Surat permohonan delegasi dari Pengadilan Negeri Menggala Nomor : W9-U7/1549/Hk.02/XI/2019 tanggal 21 November 2019, yang menerangkan bahwa Juru Sita di Pengadilan Negeri Tanjungkarang diminta untuk melaksanakan pemberitahuan Akta Banding perkara perdata Nomor : 11/Pdt.G/2019/PN Mgl kepada Turut Pembanding. I,II;

Membaca relas pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 8/Pdt.G/2019/PN Mgl, yang menerangkan bahwa permohonan banding Pembanding semula Tergugat III telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 12 Desember 2019, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II masing masing pada tanggal 25 November 2019 yang telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri TanjungKarang;



Membaca Tanda Terima Memori Banding No: 8/Pdt.G/2019/PN.Mgl tanggal 4 November 2019, yang menerangkan bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding Semula Tergugat III telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Menggalapada tanggal 26 Desember 2019;

Membaca relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 8/Pdt.G/2019/PN Mgl, yang menerangkan bahwa Memori Banding Pembanding semula Tergugat III telah diberitahukan dan diserahkan salinannya kepada Terbanding I Semula Penggugat pada tanggal 06 Januari 2019 dan Kepada Turut Terbanding I dan II semula Tergugat I,II masing masing tanggal 31 Desember 2019 yang dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tanjungkarang;

Membaca Surat Permohonan delegasi dari Pengadilan Negeri Menggala Nomor : W9-U6/1665/Hk.02/XII/2019 tanggal 6 Desember 2019, yang menerangkan bahwa Juru Sita di Pengadilan Negeri Tanjungkarang diminta untuk melaksanakan pemberitahuan mempelajari berkas (Inzaqe) banding perkara perdata Nomor : 8/Pdt.G/2019/PN Mgl, kepada Turut Terbanding I,II Semula Tergugat I dan II serta membaca relas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding Nomor : 8/Pdt.G/2019/PN.Mgl, yang menerangkan bahwa telah memberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat III pada tanggal 13 Desember 2019 dan kepada Terbanding semula Penggugat tanggal 12 Desember 2019 dan kepada Turut Terbanding I,II semula Tergugat I,II masing masing pada tanggal 10 Desember 2019 untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Tanjungkarang yang dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Menggala dan Pengadilan Negeri Tanjungkarang;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding Semula Tergugat III diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara Formal dapat diterima;



Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah, memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Menggala Nomor : 8/Pdt.G/2019/PN.Mgl tanggal 4 November 2019, memori banding dari Pembanding/semula Tergugat III, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Menimbang bahwa, Pengadilan Tingkat pertama dalam amar putusannya antara lain menyatakan , mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian , menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai perbuatan melawan hukum; menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 20.000 m2 yang terletak di Desa Lesung, Bakti Jaya ,Kec. Menggala Kab.Lampung Utara, Propinsi Lampung yang saat ini berubah menjadi Desa Bujung Dewa, Kecamatan Pagar Dewa Kabupaten Tulang Bawang Barat Propinsi Lampung berdasarkan Sertifikat Hak milik No. M.535/LBJ/Mgl yang disertai dengan surat ukur No. SU 535/LBJ/082 atas nama Busro (Alm) dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk merubah penerima ganti rugi pembebasan Jalan Tol Terbanggi Besar, Pematang Panggang II yang semula atas nama Tergugat III menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang bahwa pertimbangan pertimbangan Hakim Tingkat pertama yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian adalah sebagai berikut :

- Bahwa bukti P1 berupa fotocopy Kartu tanda penduduk atas nama Joko Supreh Tiono (Penggugat) Bukti P-2 berupa fotokopi surat keterangan kematian dan Bukti P-3 berupa surat Keterangan Ahli waris, didapat fakta hukum orang tua Penggugat yang bernama Agus Suradi telah meninggal dunia pada tanggal 11 Januari 2005 dan Penggugat adalah selaku ahli warisnya:
- Bahwa Bukti P-4 menerangkan pada tanggal 5 Juli 1984 telah terjadi jual beli lepas antara Busro selaku penjual dengan Agus Suradi selaku pembeli atas sebidang tanah beserta tanam tumbuh diatasnya



yang terletak di Desa Lesung Bhakti Jaya dengan luas tanah \pm 20.000 m² (Dua Hektar) dengan harga Rp. 270.000,00 (Dua Ratus Tujuh Puluh Ribu Rupiah) jual beli tersebut disaksikan tua tua kampung yang bernama Kerto, Selamat dan Sutarno, pada saat jual beli juga dilakukan penyerahan SHM No. 535/LBJ/MGL atas nama Busro Tahun 1982 kepada Agus Suradi (vide bukti P-5);

- Bahwa menurut Hukum Adat, jual beli tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang nama pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli, pada saat itu pembeli membayar harga walaupun hanya sebagian jual beli tersebut telah dianggap sah, sedangkan menurut ketentuan pasal 1457, 1458 dan 1459 KUH Perdata, bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang dimana salah satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah, dari pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan diikuti dengan penyerahan.

Bahwa selain ketentuan diatas terdapat syarat yang harus dipenuhi agar jual beli atas sebidang tanah tersebut sah menurut hukum, yaitu diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, syarat sahnya peralihan hak atas tanah melalui jual beli yaitu

Pertama : Syarat material dimana pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan dan tanah yang diperjual belikan tidak dalam sengketa ;

Kedua : Syarat Formil yaitu setelah syarat materiil terpenuhi lalu dibuatlah Akta Jual belinya oleh PPAT;

Menimbang, bahwa dari ketentuan ketentuan diatas Hakim Pengadilan Negeri berpendapat, Jual Beli lepas antara Busro selaku penjual dengan Agus Suradi selaku pembeli atas sebidang tanah beserta tanam tumbuh diatasnya yang terletak di Desa Lesung Bhakti Jaya dengan luas tanah \pm 20.000 meter persegi (2 hektar) dengan harga Rp. 270.000,00 (Dua ratus tujuh puluh



ribu rupiah) yang diasaksikan oleh tua tua kampung yang bernama Karto, Selamat dan Sutarno dan dilanjutkan dengan penyerahan SHM No. 535/CBJ/MGL atas nama Busro Tahun 1982 kepada Agus Suradi adalah sah menurut hukum;

Menimbang bahwa, selengkapnya amar putusan Pengadilan tingkat pertama aquo, sebagaimana telah dicantumkan diatas;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan terlebih dahulu bukti P-4 berupa surat keterangan jual beli lepas atas sebidang tanah antara Busro selaku penjual dengan Agus Suradi selaku pembeli tertanggal 5 Juli 1984, karena pembuktian ini akan sangat menentukan petitum petitum gugatan Terbanding/semula Penggugat yang lainnya;

Menimbang, bahwa apakah surat Keterangan jual beli lepas atas sebidang tanah antara Busro selaku penjual dengan Agus Suradi selaku pembeli tertanggal 5 Juli 1984 sudah memenuhi syarat sehingga dikatakan sah menurut hukum dan dijadikan alas hak untuk menuntut ganti rugi pembebasan jalan Tol Terbanggi besar Pematang Panggang II yang semula atas nama Tergugat III menjadi atas nama Terbanding/semula Penggugat Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan pasal 1457 KUH Perdata Jual Beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian pasal 1457 KUH Perdata, jual beli termasuk "Perjanjian " Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai pasal 1320 KUH Perdata adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (Syarat Subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan,



sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (Syarat Objektif) tidak dipenuhi maka suatu perjanjian batal demi hukum;

Menimbang, bahwa pengertian jual beli tanah menurut pasal 5 UUPA Nomor 5 tahun 1960 adalah jual beli menurut hukum adat yaitu pemindahan hak atas tanah bersifat terang dan tunai , terang berarti perbuatan pemindahan hak atas tanah tersebut harus dilakukan dihadapan kepala Adat yang berperan sebagai Pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnyanya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga diketahui oleh umum, Tunai maksudnya perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak walaupun belum lunas tetap dianggap tunai;

Menimbang, bahwa, setelah Pengadilan Tinggi meneliti dan mencermati bukti P-4 berupa surat Keterangan jual beli lepas atas sebidang tanah antara Busro selaku penjual dengan Agus Sutardi selaku pembeli tertanggal 5 Juli 1984 dihubungkan dengan syarat sahnyanya jual beli tanah sebagaimana telah diuraikan diatas , Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa bukti P-4 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dijadikan sebagai alas hak kepemilikan atas Sertifikat Hak milik No. M. 535/LBJ/MGL Surat Ukur No. SU.535/LBJ/ 1982 atas nama Busro (Alm) yang dijadikan dasar menuntut uang ganti rugi pembebasan Jalan tol Terbanggi besar – Pematang Panggang II oleh Terbanding/semula Penggugat dengan alasan alasan sebagai berikut :

- Surat Keterangan jual beli lepas (bukti P.4) tersebut adalah pernyataan sepihak dari Busro (Alm) sehingga tidak memenuhi ketentuan pasal 1457 dan pasal 1320 KUH Perdata tentang jual beli dan Syarat sahnyanya suatu perjanjian (harus ada pihak pihak);
- Surat keterangan jual beli lepas (bukti P-4, tersebut tidak sesuai dengan pasal 5 UUPA Nomor 5 tahun 1960 karena tidak dilakukan dengan terang, dihadapan kepala Adat yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnyanya pemindahan hak tersebut



sehingga diketahui oleh umum sedangkan dalam bukti P-4 tersebut hanya tercantum saksi tua tua (bukan kepala Adat);

- Bahwa objek perkara tidak pernah dikuasai/ digarap oleh Terbanding/semula Penggugat dari dahulu sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan bukti P-4 berupa Surat Keterangan jual beli lepas atas sebidang tanah antara Busro selaku penjual dengan Agus Suradi selaku pembeli tertanggal 5 Juli 1984 tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dijadikan sebagai alas hak kepemilikan atas Sertifikat hak milik No. M. 535/LBJ/MGL surat ukur No. SU 535/LBJ/1982 atas nama Busro, maka Terbanding /semula Penggugat tidak bisa membuktikan bahwa Terbanding/semula Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah objek perkara karena itu petitum point 3 gugatan Terbanding /semula Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa karena petitum petitum lainnya dari gugatan Terbanding /semula Penggugat berhubungan erat dengan petitum point 3 tersebut dan petitum nomor 3 tersebut sudah dinyatakan ditolak, maka tanpa perlu mempertimbangkan bukti bukti dan petitum petitum yang lain, gugatan Terbanding /semula Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dalil dalil bantahan dan bukti bukti dari Pemanding/semula Tergugat III terutama:

- mengenai asal usul tanah yang dikuasai oleh Pemanding/semula Tergugat III dan prosedur terbitnya sertifikat nomor 82 Bujung Dewa atas nama Ruminten (bukti TIII-03);
- Prosedur perubahan letak tanah objek perkara dari Desa Lesung Bakti Jaya, Kecamatan Menggala, Kabupaten Lampung Utara menjadi Desa Bujung Dewa, Kecamatan Pagar Dewa, Kabupaten Tulang Bawang Propinsi Lampung;



- Apa sebabnya tanah yang diakui sebagai miliknya oleh Terbanding /semula Penggugat tidak diurus/ ditelantarkan + 35 tahun,

tidak dipertimbangkan oleh Hakim tingkat pertama sehingga putusan yang demikian dinyatakan sebagai putusan yang kurang pertimbangan (onvoldoende gemotiveerd)

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana telah diuraikan diatas Pengadilan Tinggi berpendapat, putusan Pengadilan Negeri Menggala Nomor :8/Pdt.G/2019/PN.MGL tanggal 4 November 2019 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa karena Terbanding/ semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding jumlahnya disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan Undang- undang R.I Nomor UU 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, juncto Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, ketentuan ketentuan dalam Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura (R.Bg/Rechtsreglement voor de Buitengewesten) dan peraturan peraturan hukum lainnya yang berkaitan :

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat III;-
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Menggala Nomor : 8/Pdt.G/20129/PN.MGL tanggal 4 November 2019 yang dimohonkan banding tersebut :



MENGADILI SENDIRI

- Menolak gugatan Terbanding/semula penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Terbanding/ Semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, pada hari Senin tanggal 13 Januari 2020 oleh: I NYOMAN SUPARTHA, S.H., sebagai hakim Ketua, SOFYAN SYAH, S.H., M.H. dan DR. MADE SUWEDA, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim anggota, putusan mana diucapkan pada hari senin tanggal 20 Januari 2010 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh hakim Ketua didampingi oleh Hakim hakim anggota tersebut, dibantu oleh JULI ASTRA, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. SOFYAN SYAH, S.H., M.H.

I NYOMAN SUPARTHA, S.H.,

2. Dr. MADE SUWEDA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,



JULI ASTRA, S.H., M.H.

Perincian ongkos perkara:

- Redaksi putusan	Rp. 10.000,-
- Meterai putusan	-" 6.000,-
- Biaya proses	-" 134.000,-
Jumlah	Rp.150.000,-
(Seratus lima puluh ribu rupiah).- =====	