



**P U T U S A N**  
**Nomor 04/Pdt.G/2015/PN Bgl**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Klas IA Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ;

**DARNIN alias UCOK bin DIUN AMIN**, Lahir di Medan tanggal 25 Agustus 1961, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Rinjani Raya no. 8 RT 10 RW 003 Kelurahan Jembatan Kecil Kecamatan Singaran, dalam hal ini memberi kuasa kepada **USIN ABDISYAH PUTRA SEMBIRING, S.H., NAZLIAN R, S.H. dan IRVAN YUDHA OKTARA, S.H.**, seluruhnya advokat pada "Kantor Advokat Usin Sembiring & associate " yang beralamat di Jalan Raya Budi Utomo no.38 A RW 002 RT.005 Kelurahan Beringin Raya Kecamatan Muara Bangkahulu Kota Bengkulu, yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Januari 2015 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu 19/SK/IV/2015/PN.Bgl tertanggal 27 Januari 2015, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

**M e l a w a n :**

1. **SAMIRAN bin GORO**, lahir di Wonogiri tanggal 5 Juli 1962, Agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Perumahan Kemiling Permai Blok J-1 No. 406 RT 21 RW 06 Kelurahan Pekan Sabtu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu, dalam hal ini memberi kuasa kepada **HADISASMITA, S.H.**, Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Bintang Biru Bengkulu yang beralamat di Jl. Kenari No. 05 RT IV Kelurahan Kebun Kenanga Kecamatan Ratu Agung Bengkulu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Februari 2015, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;
2. **AGUS SALIM bin TAYIP**, umur 87 Tahun, agama Islam, pekerjaan petani, beralamat di Jl Rinjani RT 10 RW 03 Kelurahan Jembatan Kecil Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu, dalam hal ini diwakili Kuasanya bernama **DESI ALFITA** anak kandung **TURUT TERGUGAT**, yang dalam hal ini berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu No. 02/SK/IV/2015 /PN Bgl tanggal 14 April 2015 tentang Kuasa Insidentil, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

*Halaman 1 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2015/PN.Bgl*



Pengadilan Negeri tersebut;

- Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara;
- Telah mendengar keterangan kedua belah pihak;
- Telah membaca surat-surat bukti kedua belah pihak;
- Telah melakukan pemeriksaan setempat (PS) di lokasi obyek sengketa;
- Telah mendengar keterangan saksi-saksi kedua belah pihak berperkara;
- Telah memperhatikan segala sesuatu yang berhubungan dengan perkara, sebagaimana tercantum didalam Berita Acara Pemeriksaan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

### TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Bengkulu tertanggal 07 Januari 2015 dibawah register Nomor 04/Pdt.G/2015/PN.Bgl telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat memiliki 4 bidang tanah yang semuanya secara berdampingan terletak di Jalan Merapi, Kelurahan Panorama, Kecamatan Singaran Pati, dan tepatnya di belakang Full Bis P.O. Putra Simas Kota Bengkulu.
2. Bahwa keempat bidang tanah tersebut diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Sdr. Pardoni, B.A. dengan harga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), sebagaimana Kwitansi Jual Beli tertanggal 2 Juli 2012.
3. Bahwa secara keseluruhan luas tanah Penggugat tersebut adalah 6.519 m<sup>2</sup>, yang terdiri dari 4 Sertipikat Hak Milik, yakni:
  - Sertipikat Hak Milik No: 02194 atas nama Pardoni, B.A., dengan luas 1.890 m<sup>2</sup>.
  - Sertipikat Hak Milik No: 02196 atas nama Sukessi, dengan luas 1.985 m<sup>2</sup>.
  - Sertipikat Hak Milik No: 02197 atas nama Pardoni, B.A., dengan luas 1.986 m<sup>2</sup>.
  - Sertipikat Hak Milik No: 02299 atas nama Sukessi, dengan luas 655 m<sup>2</sup>
4. Bahwa keempat bidang tanah tersebut di atas, terhadap seluruh sertifikatnya belum dilakukan pembuatan Akta Jual Beli, maupun Perubahan/Balik Nama atas nama Penggugat, dan sebagai bukti adanya perikatan jual beli ataupun peralihan hak antara Penjual kepada Penggugat, adalah dengan diberikannya Kuasa Khusus kepada

Halaman 2 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2015/PN.Bgl



Penggugat dari Penjual tanah tersebut untuk mengurus dan mengelola sepenuhnya terhadap keempat bidang tanah tersebut.

5. Bahwa penyerahan Kuasa Khusus dari Sdr. Pardoni, B.A. dan Sdri. Sukessi selaku Penjual kepada Penggugat, yang dilakukan di hadapan Pejabat Notaris Is Hariani, S.H. pada tanggal 3 Juli 2012. Dalam Surat Kuasa tersebut, menyatakan bahwa Penjual selaku Pemberi Kuasa, menguasakan kepada Penggugat untuk mengurus, mengelola dan mewakili untuk atas nama Pemberi Kuasa serta menyelesaikan permasalahan hukum yang timbul dikemudian hari dengan Pihak Ketiga atau Pihak Lain atas keempat bidang tanah milik Pemberi Kuasa tersebut.
6. Bahwa selain menerima kuasa tersebut di atas, Penggugat juga menerima Kuasa Khusus untuk Menjual dari Penjual, terhadap keempat bidang tanah milik Pemberi Kuasa tersebut, yang dilakukan di hadapan Pejabat Notaris Is Hariani, S.H. pada tanggal 3 Juli 2012.
7. Bahwa pada saat sebelum terjadinya jual beli dengan pemilik tanah sebelumnya, Penggugat telah mengetahui bahwa sebagian bidang tanah yang akan ia beli tersebut dikuasai oleh pihak lain dalam hal ini adalah Tergugat. Akan tetapi, guna untuk meyakinkan Penggugat bahwa tanah milik penjual tersebut memiliki bukti kepemilikan yang sah serta tidak ada permasalahan administrasi lainnya, Penggugat telah melakukan upaya pemeriksaan (*crosscheck*) tentang keabsahan sertipikat dan surat ukur terhadap tanah tersebut ke BPN Kota Bengkulu, melalui Pejabat Notaris dan PPAT Sdri. Is Hariani, S.H., yang hasilnya menyatakan tidak ada permasalahan terkait surat-surat tersebut.
8. Bahwa bentuk penguasaan Tergugat terhadap tanah milik Penggugat tersebut adalah dengan cara mendirikan bangunan pondok/rumah non permanen di atasnya, dan membuat kolam ikan, lahan persawahan, serta menanam beberapa pohon kelapa.
9. Bahwa penguasaan tanah Penggugat oleh Tergugat tersebut didasarkan jual beli dari Turut Tergugat.
10. Bahwa luas lahan yang dikuasai oleh Tergugat seluas 5861 m<sup>2</sup>, atau setidak-tidaknya di atas bidang tanah yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah dengan sertipikat atas nama Pardoni, B.A. dan 1 (satu) bidang tanah dengan sertipikat atas nama Sukessi yang selanjutnya disebut sebagai **"Tanah Objek Sengketa"**.

*Halaman 3 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2015/PN.Bgl*



11. Bahwa tanah Penggugat yang merupakan Tanah Objek Sengketa dan dikuasai oleh Tergugat tersebut, memiliki batas-batas sebagaimana Surat Ukur dalam masing-masing Sertipikat sebagai berikut:

a. Sertipikat Hak Milik Nomor 02194 atas nama Pardoni, B.A., dengan luas 1.890 m<sup>2</sup> dan tanda-tanda batas Patok Besi I sampai dengan VI sebagai berikut:

- Patok I – II : Jalan
- Patok II - III : Jalan
- Patok III - IV : Moudi
- Patok IV - V : Moudi
- Patok V – VI : Moudi
- Patok VI – I : Sukessi

b. Sertipikat Hak Milik Nomor 02196 atas nama Sukessi, dengan luas 1.985 m<sup>2</sup> dan tanda-tanda batas Patok Besi I sampai dengan V sebagai berikut:

- Patok I – II : Rencana Jalan
- Patok II – III : Jalan
- Patok III – IV : Pardoni, B.A.
- Patok IV – V : Moudi
- Patok V – I : Pardoni, B.A.

c. Sertipikat Hak Milik Nomor 02197 atas nama Pardoni, B.A., dengan luas 1.9860 m<sup>2</sup> dan tanda-tanda batas Patok Besi I sampai dengan V sebagai berikut:

- Patok I – II : Rencana Jalan
- Patok II – III : Sukessi
- Patok III – IV : Moudi
- Patok IV – V : Moudi, Barlian, Sukessi
- Patok V – I : B. Sinaga

12. Bahwa sekira pada bulan Juli tahun 2012, atas permohonan Penggugat kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Bengkulu mengenai Pengembalian Batas, sebagaimana Surat Tanda Terima Dokumen Permohonan Pengembalian Batas tertanggal 11 dan 12 Juli 2012, telah dilakukan Pengembalian Batas sebagaimana luas dan batas tanah dalam masing-masing surat ukur dan sertipikat, dengan cara pengukuran ulang serta pemasangan patok batas pada keempat bidang tanah milik Penggugat, termasuk di dalamnya Tanah Objek Sengketa, yang dihadiri oleh Pegawai Kantor Lurah dan Rukun Tetangga setempat.



13. Bahwa pada bulan yang sama (Juli 2012) setelah dilakukannya Pengembalian Batas tersebut, selang beberapa hari kemudian Tergugat bersama keluarganya melakukan perusakan patok batas yang berada di atas Tanah Objek Sengketa, dengan cara mencabut patok-patok batas yang ada, dan berakibat hilangnya patok batas pada tanah Objek Sengketa.
14. Bahwa menurut Tergugat, tindakan pencabutan patok batas tersebut karena Tergugat beralasan telah membeli bidang tanah Objek Sengketa dari Sdr. Agus Salim bin Tayip (Turut Tergugat), sebagaimana surat jual beli tanah persawahan di atas kertas bersegel tertera tahun 1985, tertanggal 5 Juli 1990 dengan harga jual-beli sebesar Rp. 500.000,- (*lima ratus ribu rupiah*), beserta Kwitansi Pembayaran antara Tergugat dengan Turut Tergugat, tertanggal 5 Juni 1990, dengan jumlah pembayaran atas jual beli bidang tanah persawahan sebesar Rp. 500.000,- (*lima ratus ribu rupiah*).
15. Bahwa atas perbuatan Tergugat beserta keluarganya yang melakukan perusakan patok batas serta penguasaan atas tanah milik Penggugat tersebut, telah dilakukan upaya hukum secara pidana oleh Penggugat, dengan melaporkan tindakan/perbuatan Tergugat tersebut kepada pihak Kepolisian Daerah (Polda) Bengkulu pada tanggal 14 Oktober 2012, sebagaimana bukti lapor No. Pol: LP-B/1315/X/2012/SIAGA SPKT, tertanggal 14 Oktober 2012.
16. Bahwa atas laporan Penggugat tersebut, setelah dilakukannya proses penyelidikan dan penyidikan, Tergugat ditetapkan sebagai Tersangka atas dugaan telah melakukan "**tindak pidana penyerobotan tanah**", sebagaimana diatur dalam Pasal 385 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).
17. Bahwa dalam proses penyelidikan/penyidikan terhadap perkara pidana Tergugat tersebut, pihak penyidik Polda Bengkulu pernah memfasilitasi Penggugat dengan Tergugat untuk melakukan perdamaian.
18. Bahwa dalam upaya perdamaian tersebut, Penggugat pernah menawarkan kepada Tergugat kesanggupannya untuk membayarkan sejumlah uang sebesar Rp. 30.000.000,- (*tiga puluh juta rupiah*), sebagai bentuk kompensasi Penggugat atas bangunan atau tanaman milik Tergugat yang berada di atas Tanah Objek Sengketa. Akan tetapi tawaran ini tidak disambut baik oleh Tergugat, bahkan Tergugat bersikeras untuk meminta pembayaran uang kompensasi sebesar Rp. 300.000.000,- (*tiga*

Halaman 5 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2015/PN.Bgl



ratus juta rupiah) kepada Penggugat. Sehingga upaya perdamaian tersebut tidak tercapai, dikarenakan antara masing-masing pihak (Penggugat dan Tergugat) tidak terdapat kesepakatan untuk berdamai.

19. Bahwa atas perkara pidana yang dituduhkan terhadap Tergugat tersebut, berlanjut hingga pemeriksaan di pengadilan tingkat pertama, yaitu pada Pengadilan Negeri Kelas I.A. Bengkulu dengan Register Perkara Nomor 240/Pid. B/2013/PN. Bkl.
20. Bahwa diajukannya Tergugat sebagai Terdakwa di muka persidangan Pengadilan Negeri Bengkulu dan didakwa oleh Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Bengkulu dengan dakwaan tunggal yang pada pokoknya *Tergugat dengan maksud secara melawan hukum menguntungkan diri sendiri atau orang lain, menjual, menukarkan atau membebani dengan creditverband "suatu hak penggunaan sebidang tanah" atau suatu gedung bangunan, penanaman atau pembenihan di atas tanah tersebut, padahal diketahuinya bahwa ada orang lain yang mempunyai hak atau turut serta mempunyai hak atau turut serta mempunyai hak atas sebidang tanah tersebut*, dan perbuatan Tergugat tersebut diatur dan diancam pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 385 Ayat (1) KUHP.
21. Bahwa atas pemeriksaan pengadilan terhadap perkara pidana Tergugat tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I.A. Bengkulu telah menjatuhkan putusan dengan amar putusan salah satu diantaranya adalah *"menyatakan Tergugat tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan oleh Penuntut Umum"* dan putusan tersebut diucapkan pada hari Senin, tanggal 23 September 2013.
22. Bahwa atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I.A. Bengkulu tersebut, Penuntut Umum melakukan Upaya Hukum lain yaitu Kasasi, sebagaimana Register Perkara Nomor 1664 K/Pid/2013.
23. Bahwa atas upaya hukum yang dilakukan oleh Penuntut Umum tersebut, telah adanya Putusan Mahkamah Agung yang amar putusan pada pokoknya *"menolak permohonan Kasasi dari Penuntut Umum tersebut"*. Sehingga putusan pengadilan terhadap perkara pidana Tergugat telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
24. Bahwa selain pembuktian unsur pidana yang dilakukan oleh Penuntut Umum dalam pemeriksaan pengadilan tingkat pertama, telah juga terdapat fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan dan juga menjadi

Halaman 6 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2015/PN.Bgl



pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara pidana Tergugat tersebut, sebagaimana tercantum dalam Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I.A. Bengkulu. Adapun fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan adalah sebagai berikut:

a. Bahwa dalam pertimbangannya Majelis Hakim berpendapat, objek sengketa telah mempunyai alas hak dan telah beralih kepada Penggugat, sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim yang berbunyi sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Damin, saksi Mahudi, saksi Sukimin dan saksi Wardoyo yang berkesesuaian dengan bukti surat berupa sertifikat dengan masing-masing Sertipikat Nomor 02194 dengan luas 1.890 m<sup>2</sup> tahun 1999 a.n. Pardoni, Sertipikat Nomor 02196 dengan luas 1.985 m<sup>2</sup> tahun 1999 a.n. Sukessi dan Sertipikat Nomor 02197 dengan luas 1.985 m<sup>2</sup> a.n. Pardoni dengan demikian Majelis Hakim berpendapat tanah tersebut telah mempunyai alas hak dan telah beralih kepada saksi Damin.”*

b. Bahwa dalam pertimbangannya Majelis Hakim berpendapat, Tergugat dengan sengaja atau dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri merekayasa suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini jual-beli antara Tergugat sebagai Pembeli dengan Turut Tergugat sebagai Penjual tanpa adanya alas hak yang sah (*hak garap ataupun sertipikat*) terhadap objek sengketa tersebut, sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim yang berbunyi sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa dari keterangan para saksi tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat terdakwa Samiran telah merekayasa suatu perbuatan hukum dalam hal ini jual beli antara terdakwa Samiran sebagai pembeli dan saksi Agus Salim sebagai penjual terhadap sebidang tanah yang terletak di JL. Merapi Kel. Panorama Kec. Singaran Pati tepatnya di belakang tempat mangkalnya angkutan mobil Putra Simas dengan alasan si penjual dalam hal ini saksi Agus Salim menerangkan tidak merasa memiliki tanah tersebut bersesuaian dengan keterangan terdakwa Samiran maupun saksi Agus Salim yang tidak dapat memperlihatkan adanya alas hak terhadap tanah tersebut baik berupa hak garap ataupun sertipikat.*



*Menimbang, bahwa perbuatan terdakwa Samiran dalam merekayasa suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini jual beli terhadap sebidang tanah tersebut dilakukan dengan sengaja atau dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri.”*

c. Bahwa dalam keterangan saksi yang terungkap di persidangan, Turut Tergugat menerangkan hal-hal antara lain sebagai berikut:

- Bahwa Turut Tergugat menyatakan dengan tegas tidak pernah memiliki bidang tanah yang menjadi Objek Sengketa, akan tetapi Turut Tergugat hanya mengakui pernah menggarap tanah yang menjadi Objek Sengketa sebelum dikuasai oleh Tergugat, sejak akhir tahun 1989 hingga pertengahan tahun 1990.
- Bahwa Turut Tergugat menyatakan dengan tegas tidak pernah menjual atau mengalihkan hak atas tanah Objek Sengketa kepada Tergugat, serta tidak mengakui adanya Surat Jual Beli atas tanah Objek Sengketa dengan Tergugat.
- Bahwa Turut Tergugat mengakui pada bulan September 2012, pernah menandatangani sebuah surat yang di dalamnya termuat tulisan, atas permintaan Tergugat. Walaupun maksud dan tujuan dari isi surat tersebut Turut Tergugat tidak pernah mengetahui dan memahaminya, hal ini dikarenakan Turut Tergugat tidak bisa bacatulis.

d. Bahwa dalam pertimbangannya Majelis Hakim mengarahkan kepada Penuntut Umum sebagaimana fakta-fakta yuridis, perbuatan Tergugat dapat didakwa menggunakan **Pasal 6 Ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya**, sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim yang berbunyi sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yuridis sebagaimana tersebut di atas, seharusnya Penuntut Umum mendakwa terdakwa dengan Pasal 6 ayat 1 huruf a UU Nomor 51 Prp tahun 1960 dengan acara singkat.”*

25. Bahwa terhadap perjanjian jual beli atas Tanah Objek Sengketa antara Turut Tergugat dengan Tergugat, sudah seharusnya batal demi hukum. Dikarenakan beberapa hal sebagai berikut:

- Bahwa terhadap kesepakatan/persetujuan dari Turut Tergugat dalam perjanjian jual beli Tanah Objek Sengketa diperoleh Tergugat dengan



cara penipuan, maka perjanjian tersebut tidaklah mempunyai kekuatan hukum serta dapat pula menjadi alasan untuk dibatalkan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 dan 1328 KUHPerdata (BW);

- Bahwa tidak adanya kesepakatan antara Turut Tergugat dengan Tergugat, karena Turut Tergugat secara nyata dan tegas membantah telah memiliki bidang Tanah Objek Sengketa dan melakukan jual beli dengan Tergugat. Sehingga syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi dalam hal "*sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*" sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata (BW);
- Bahwa dalam surat perjanjian jual beli yang dimiliki Tergugat, tidak pernah menjelaskan dengan secara rinci lokasi yang dijadikan objek perjanjian (lokasi tanah), karena hanya menyatakan "*sebidang tanah persawahan yang terletak di Kelurahan Panorama Kodya Bengkulu*", tanpa menyebutkan batas-batas tanah tersebut. Sehingga membuat objek tanah yang diperjualbelikan menjadi tidak jelas/kabur, dan syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi dalam hal "*suatu hal tertentu*" sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata (BW);
- Bahwa perbuatan Tergugat yang secara nyata telah dengan sengaja merekayasa suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini jual beli terhadap sebidang Tanah Objek Sengketa, dengan merekayasa mendudukan Turut Tergugat sebagai Penjual dan Pemilik Tanah Objek Sengketa sebelum beralihnya kepemilikan Tanah Objek Sengketa kepada Tergugat. Hal ini berakibat pada persetujuan dalam perjanjian jual beli tersebut merupakan sebab yang dilarang (*tidak halal*), sehingga perjanjian tidak memiliki kekuatan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1335 dan 1337 KUHPerdata (BW).

26. Bahwa klaim kepemilikan tanah yang dilakukan Tergugat tersebut, tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat baik berdasarkan bukti tertulis atau bukti saksi-saksi, begitupun saksi sebatas.

27. Bahwa seluruh tindakan yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut dan telah diuraikan sebelumnya di atas adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dengan bentuk tindakan/perbuatan sebagai berikut:

- a. Adanya perbuatan Tergugat yang dengan sengaja telah melakukan perusakan terhadap patok batas di atas Tanah Objek Sengketa, merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 406 Ayat (1) KUHPidana;

*Halaman 9 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2015/PN.Bgl*



- b. Adanya perbuatan Tergugat yang secara nyata dengan sengaja merekayasa suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini jual beli terhadap sebidang tanah yang merupakan Tanah Objek Sengketa antara Tergugat dengan Turut Tergugat, sebagaimana Surat Penjanjian Jual Beli dan Kuitansi Pembayaran tertanggal 5 Juni 1990, merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 266 jo. Pasal 378 KUHPidana;
- c. Adanya perbuatan Tergugat yang secara nyata melakukan penguasaan serta menggarap lahan di atas Tanah Objek Sengketa dan atau memakai tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang sah, dalam hal ini Penggugat, merupakan perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 2 jo. Pasal 6 Ayat (1) huruf b, dan huruf c, Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya;
28. Bahwa atas perbuatan dan tindakan Tergugat yang secara nyata merupakan Perbuatan Melawan Hukum, telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat sebagai berikut:
- **Materiil**
    - a. Bahwa Perbuatan Tergugat yang telah merusak/mencabut patok batas pada tanah Objek Sengketa, mengakibatkan biaya administrasi dan operasional yang Penggugat keluarkan untuk Pengembalian Batas pada bidang tanah milik Penggugat dalam hal ini Tanah Objek Sengketa, menjadi sia-sia karena rusak/hilangnya patok batas tersebut. Adapun biaya yang telah Penggugat keluarkan untuk Pengembalian Batas tersebut adalah sebesar **Rp. 3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah)**;
    - b. Bahwa dengan harga beli keempat bidang tanah dengan luas keseluruhan 6.519 m<sup>2</sup>, termasuk tanah Objek Sengketa di dalamnya senilai Rp. 250.000.000,-. Maka dapat diketahui bahwa Penggugat telah membeli tanah Objek Sengketa seluas 5.861 m<sup>2</sup> dengan **Harga Beli permeter persegi Rp. 38349.44**. Sehingga biaya keseluruhan yang dikeluarkan Penggugat untuk membeli tanah Objek Sengketa berjumlah **Rp. 224766067.84 (Dua Ratus Dua Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Enam Puluh Enam Ribu Enam Puluh Tujuh Rupiah Delapan Puluh Empat Sen)**. Sedangkan, sejak dibelinya Tanah Objek Sengketa pada tahun 2012 hingga sekarang,



Penggugat belum dapat menguasai tanah tersebut, apalagi untuk memanfaatkan maupun mengurus dan mengelolanya;

- c. Bahwa terhadap sebidang tanah yang dibeli oleh Penguat bersamaan dan berbatasan dengan tanah Objek Sengketa, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 02299 a.n. Sukessi seluas 655 m<sup>2</sup>, telah Penguat memanfaatkan/kelola dengan membangun berupa Bangunan Rumah Toko (Ruko) di atas tanah tersebut, dan sebagian bangunan beserta tanahnya telah dijual kepada pihak lain, dengan harga jual ± Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*). Sehingga, jika harga jual tanah beserta bangunan tersebut dikonversikan dalam taksiran harga jual tanah per meter persegi, maka didapatlah harga taksiran tanah per meter persegi sebesar ± Rp. 150.000,-/m<sup>2</sup>.

Oleh karenanya, jika Tanah Objek Sengketa dengan luas 5861 m<sup>2</sup> ini juga dimanfaatkan/dikelola oleh Penguat dengan cara dijual kepada pihak lain dengan taksiran harga penjualan per meter persegi yang sama (Rp. 150.000,- × 5.861 m<sup>2</sup>), maka Penguat telah mengalami kerugian kesempatan menjual Tanah Objek Sengketa dengan nilai taksiran sebesar Rp. 879150000,- (*Delapan Ratus Tuluh Puluh Sembilan Juta Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah*);

- d. Bahwa dalam mengajukan gugatan perkara perdata ini, Penguat telah juga menggunakan jasa Advokat sebagai Kuasa Hukum, sehingga Penguat harus mengeluarkan biaya jasa sebesar Rp. 150.000.000,- (*Seratus Lima Puluh Juta Rupiah*).

Oleh karenanya, atas seluruh perbuatan dan tindakan Tergugat tersebut Penguat telah mengalami **kerugian materil (jumlah keseluruhan atas kerugian pada huruf a, b, c, d), sebesar Rp. 1.258.916.067,84 (Satu Milyar Dua Ratus Lima Puluh Delapan Juta Sembilan Ratus Enam Belas Ribu Enam Puluh Tujuh Rupiah Delapan Puluh Empat Sen).**

- **Immateriil**

Bahwa atas seluruh perbuatan dan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat terhadap tanah Objek Sengketa yang merupakan milik Penguat, telah membuat waktu, tenaga, serta pikiran Penguat harus dicurahkan secara ekstra, agar hak miliknya tersebut dapat dipertahankan secara utuh. Memang hal ini tidak dapat serta merta dapat dinilai atau dikonversikan dalam bentuk nominal riil, karena



sampai kapanpun waktu, tenaga, serta pikiran tersebut tetap tidak bisa tergantikan. Akan tetapi, jika hal ini boleh dinilai atau diwujudkan dalam nominal rill, maka Penggugat telah mengalami kerugian *immaterial* sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*Satu Milyar Rupiah*). Walaupun dengan nilai ini pun, masih tetap tidak akan pernah sebanding dengan kerugian *immaterial* yang Penggugat diderita.

29. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat, karena Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati Obyek Sengketa sejak tahun 2012 hingga sekarang, maka sudah sepantasnya jika **Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Pengugat** sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 dan Pasal 1367 KUHPerdata (*BW*);
30. Bahwa oleh karena perbuatan menguasai obyek sengketa secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah **Perbuatan Melawan Hukum**, maka sudah sepantasnyalah apabila **Tergugat dihukum untuk Menyerahkan Tanah Obyek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun, baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinya**;
31. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia dan mempunyai kepastian hukum bagi Penggugat, serta adanya kekhawatiran Penggugat terhadap tanah Obyek Sengketa akan beralih kepada pihak lain selama perkara ini diperiksa, dimohon kiranya agar Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Kelas I.A. Bengkulu/Majelis Hakim *a quo* berkenan meletakkan Sita Jaminan terhadap:
  - a. Tanah Objek Sengketa beserta seluruh bangunan yang berada di atasnya, yang terletak di Jalan Merapi, Kelurahan Panorama, Kecamatan Singaran Pati, dan tepatnya di belakang Full Bis P.O. Putra Simas Kota Bengkulu, sebagaimana Sertipikat Hak Milik dan batas-batas sebagai berikut:
    - i. Sertipikat Hak Milik Nomor 02194 atas nama Pardoni, B.A., dengan luas 1.890 m<sup>2</sup> dan tanda-tanda batas Patok Besi I sampai dengan VI sebagai berikut:
      - Patok I – II : Jalan
      - Patok II - III : Jalan
      - Patok III - IV : Moudi
      - Patok IV - V : Moudi



- Patok V – VI : Moudi
  - Patok VI – I : Sukessi
  - ii. Sertipikat Hak Milik Nomor 02196 atas nama Sukessi, dengan luas 1.986 m<sup>2</sup> dan tanda-tanda batas Patok Besi I sampai dengan V sebagai berikut:
    - Patok I – II : Rencana Jalan
    - Patok II – III : Jalan
    - Patok III – IV : Pardoni, B.A.
    - Patok IV – V : Moudi
    - Patok V – I : Pardoni, B.A.
  - iii. Sertipikat Hak Milik Nomor 02197 atas nama Pardoni, B.A., dengan luas 1.985 m<sup>2</sup> dan tanda-tanda batas Patok Besi I sampai dengan V sebagai berikut:
    - Patok I – II : Rencana Jalan
    - Patok II – III : Sukessi
    - Patok III – IV : Moudi
    - Patok IV – V : Moudi, Barlian, Sukessi
    - Patok V – I : B. Sinaga
32. Bahwa berkenaan dengan peletakan Sita Jaminan tersebut di atas, sebagai upaya untuk mencegah kerugian yang semakin banyak terhadap Penggugat maupun Tergugat atas tanah Objek Sengketa, maka sudah sepantasnya dan sepatutnya Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Kelas I.A. Bengkulu/Majelis Hakim *a quo* berkenan untuk memerintahkan Tergugat maupun orang lain atas perintahnya yang menguasai tanah Objek Sengketa tersebut untuk segera menghentikan segala aktifitas yang berlangsung di atas tanah Objek Sengketa serta dengan Segera mengosongkan tanah Objek Sengketa tersebut.
33. Bahwa agar Tergugat menghormati dan sungguh-sungguh melaksanakan putusan ini, dimohon agar **Tergugat dihukum membayar Uang Paksa (*dwangsom*)** sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap hari untuk keterlambatannya melaksanakan putusan ini nantinya.
34. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan Penggugat didasarkan dan disertai pada bukti-bukti yang mempunyai nilai pembuktian sempurna serta otentik dan tidak dapat disangkal oleh Tergugat pun, oleh karenanya beralasan hukum apabila putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu



(*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada bantahan, upaya hukum banding ataupun kasasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 180 H.I.R.

Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan sebelumnya di atas, maka Penggugat memohon dengan hormat dan kerendahan hati kehadiran Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I.A. Bengkulu berkenan untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah Objek Sengketa telah mempunyai alas hak yang sah, sebagaimana:
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 02194 atas nama Pardoni, B.A., dengan luas 1.890 m<sup>2</sup> dan tanda-tanda batas Patok Besi I sampai dengan VI sebagai berikut:
    - Patok I – II : Jalan
    - Patok II – III : Jalan
    - Patok III – IV : Moudi
    - Patok IV – V : Moudi
    - Patok V – VI : Moudi
    - Patok VI – I : Sukessi
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 02196 atas nama Sukessi, dengan luas 1.985 m<sup>2</sup> dan tanda-tanda batas Patok Besi I sampai dengan V sebagai berikut:
    - Patok I – II : Rencana Jalan
    - Patok II – III : Jalan
    - Patok III – IV : Pardoni, B.A.
    - Patok IV – V : Moudi
    - Patok V – I : Pardoni, B.A.
  - c. Sertipikat Hak Milik Nomor 02197 atas nama Pardoni, B.A., dengan luas 1.9860 m<sup>2</sup> dan tanda-tanda batas Patok Besi I sampai dengan V sebagai berikut:
    - Patok I – II : Rencana Jalan
    - Patok II – III : Sukessi
    - Patok III – IV : Moudi
    - Patok IV – V : Moudi, Barlian, Sukessi
    - Patok V – I : B. Sinaga
3. Menyatakan Penggugat memiliki kedudukan hukum secara sah sebagai Penggugat;



4. Menyatakan sah menurut hukum, Penguasaan atas Tanah Objek Sengketa berada pada Penggugat;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat;
6. Menyatakan perjanjian jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat antara Turut Tergugat adalah "Batal Demi Hukum";
7. Menghukum tergugat untuk Membayar Ganti Kerugian atas kerugian *materiil* dan kerugian *immateriil* kepada Penggugat sebesar Rp. 2.258.916.067,84 (*Dua Milyar Dua Ratus Lima Puluh Delapan Juta Sembilan Ratus Enam Belas Ribu Enam Puluh Tujuh Rupiah Delapan Puluh Empat Sen*);
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakan, serta memerintahkan Tergugat maupun orang lain atas perintahnya yang menguasai tanah Objek Sengketa tersebut untuk segera menghentikan segala aktifitas yang berlangsung di atas tanah Objek Sengketa serta dengan Segera mengosongkan tanah Objek Sengketa tersebut;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada bantahan, dan upaya hukum banding atau kasasi;
10. Menghukum tergugat membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap hari untuk keterlambatannya melaksanakan putusan ini;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh Biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I.A. Bengkulu berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari yang telah ditentukan untuk Penggugat telah hadir dan menghadap di persidangan Kuasa Penggugat sebagaimana telah disebut di muka yakni **IRVAN YUDHA OKTARA, S.H.**, untuk pihak Tergugat telah hadir dan menghadap di persidangan kuasa hukumnya yang bernama **HADISASMITA. S.H.**, sedang Turut Tergugat juga hadir Kuasa insidentilnya yakni **DESI ALFITA**;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian terhadap para pihak melalui proses mediasi, dengan menunjuk **MASRIATI, SH** Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu sebagai mediator, akan tetapi ternyata upaya mediasi untuk perdamaian tersebut tidak berhasil, dimana



kedua belah pihak tetap bersikukuh memilih agar perkara ini diperiksa dan diputus dalam proses peradilan perdata, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat dalam persidangan, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban tertulis yang isinya masing-masing sebagai berikut :

- Jawaban Tergugat tertanggal 31 Maret 2015 :

I. Dalam Eksepsi

Adapun yang menjadi alasan Tergugat mengajukan Eksepsi adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat pada tanggal 5 Juni 1990 memperoleh Tanah Rawa yang menjadi Objek sengketa dari Agussalim (Turut Tergugat) dengan cara jual beli seharga Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah), oleh karena Objek Sengketa tersebut banyak Semak Belukar, dan tidak memungkinkan untuk di garap oleh Tergugat sendirian, sehingga ada beberapa orang yang masih keluarga ikut menggarap Tanah Objek Sengketa.
2. Bahwa Objek Sengketa digarap dan di olah di jadikan sawah oleh Tergugat dan pada Bulan Desember Tahun 1990 Saudara Midi numpang menggarap untuk membuat kolam ikan sampai sekarang.
3. Bahwa Pada Tahun 1995 Saudara Johaini numpang menggarap Tanah Rawa tersebut sampai sekarang.
4. Bahwa sekitar Tahun 1996 Saudara Ilman numpang menggarap di Tanah Objek Sengketa sampai sekarang.
5. Bahwa sekitar Tahun 1998 Saudara Daud Ikram numpang menggarap di Tanah Objek Sengketa sampai sekarang;
6. Bahwa yang menggarap di Tanah Objek Sengketa adalah ada beberapa orang bukan Tergugat sendirian yang berarti dalam Gugatan Penggugat sangat tidak Jelas atau kabur (**Obscuure Lible**) sehingga Gugatan Penggugat haruslah ditolak karena Para Pihak tidak lengkap dalam Perkara ini.
7. Bahwa pada Posita hal 2 nomor urut 2 Penggugat memperoleh keempat bidang Tanah tersebut dari Saudara Pardoni,B.A.dengan harga Rp.250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) sebagaimana kwitansi tertanggal 2 Juli 2012, yang seharusnya saudara Pardoni,B.A. ikut di gugat dalam Perkara Aquo,atau setidaknya ditarik sebagai Penggugat karena tidak bisa menguasai Tanah yang dibeli dari saudara Pardoni,B.A.



## II. Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa Tanah Penggugat pada hal 2 Nomor : 3 secara keseluruhan luasnya adalah **6.519** m2 terdiri dari 4 Sertipikat Hak Milik yakni :
  - Sertipikat Hak Milik No: 02194 A.n. Pardoni,B.A..... luas 1.890 m2.
  - Sertipikat Hak Milik No: 02196 A.n. Sukessi. .... luas 1.985 m2.
  - Sertipikat Hak Milik No: 02197 A.n. Pardoni,B.A..... luas 1.986 m2.
  - Sertipikat Hak Milik No: 02299 A.n. Sukessi.
  - Jumlah luas **6.516** m2,yang ada selisih 3 (Tiga) m2 dalam Gugatan Penggugat menunjukkan Penggugat tidak bisa secara rinci menyebutkan luas tanah Penggugat yang sesungguhnya.
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat karena ada selisih luas lahan yang di miliki di Sertipikat berjumlah **6.516 m2**, sedangkan luas keseluruhan Lahan yang di miliki pada Penggugat pada halaman 2 Nomor : 3 berjumlah **6.519 m2**, yang menunjukkan Penggugat tidaklah cermat dalam mendalilkan Gugatannya.
3. Bahwa Tergugat sejak menggarap Tanah tersebut dari Tahun 1990 tidak pernah ada Pardoni atau Sukessi mengklaim Tanah yang di kuasai Tergugat, dan Tergugat tahu setelah ada panggilan dari penyidik Polda Bengkulu bahwa Tanah Objek Sengketa milik Penggugat yang asal jual belinya dari Pardoni dan Sukessi
4. Bahwa Penggugat pada halaman 3 nomor urut 7 menyatakan sebelum terjadi jual beli dengan pemilik tanah sebelumnya, Penggugat telah mengetahui bahwa sebagian bidang tanah yang akan di beli tersebut di kuasai oleh pihak lain dalam hal ini adalah Tergugat, mestinya Penggugat crosschek di lapangan yaitu Objek Sengketa karena yang menguasai Objek Sengketa ada beberapa orang bukan hanya Tergugat saja.
5. Bahwa benar Tergugat mendirikan Pondok di Tanah Objek Sengketa karena sejak Tahun 1990 sampai Tahun 2012 tidak pernah ada orang yang melarang Tergugat menguasai Objek Sengketa, ini menunjukan Saudara Pardoni dan Sukessi di ragukan memiliki Tanah Objek Sengketa.
6. Bahwa benar Tergugat menguasai Tanah Objek Sengketa sejak Tahun 1990 hingga sekarang yang didapat dari jual beli dari Turut Tergugat.
7. Bahwa pada halaman 3 Nomor : 10 Penggugat menyebutkan luas Lahan yang di kuasai Tergugat seluas **5.861 m2**, atau setidaknya diatas bidang tanah yang terdiri dari 2 (Dua) bidang tanah dengan Sertipikat a.n. Pardoni,B.A. dan 1 (Satu) bidang Tanah dengan Sertipikat a.n. Sukessi.



8. Bahwa Penggugat tidaklah cermat dalam menyebutkan bidang tanah yang di kuasai Tergugat karena bertolak belakang antara dalil nomor 10 dan nomor 11, yang mana di poin nomor 10 Penggugat jelas-jelas menyebutkan ada 2 (Dua) bidang tanah yang di kuasai Tergugat yakni a.n. Sdr. Pardoni,B.A. dan a.n. Sukessi, sedangkan pada poin nomor :11 ada 3 (Tiga) sertipikat tanah yang di kuasai Tergugat tersebut, memiliki batas-batas sebagai mana Surat ukur dalam masing-masing Sertipikat sebagai berikut :

a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 02194 atas nama Pardoni,B.A. dengan luas 1.890 m2 dan tanda-tanda batas Patok Besi 1 sampai VI sebagai berikut :

- Patok I – II : Jalan.
- Patok II – III : Jalan.
- Patok III – IV : Moudi.
- Patok IV – V : Moudi.
- Patok V – VI : Moudi.
- Patok VI – I : Sukessi.

b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 02196 Atas Nama Sukessi, dengan luas 1.985 m2 dan tanda-tanda batas Patok Besi I – sampai dengan V sebagai berikut :

- Patok I – II : Rencana Jalan.
- Patok II – III : Jalan.
- Patok III – IV : Pardoni,B.A..
- Patok IV – V : Moudi.
- Patok V – I : Pardoni,B.A.

c. Sertipikat Hak Milik Nomor : 02197 Atas Nama Pardoni,B.A. dengan luas 1.9860 m2

dan tanda-tanda batas Patok Besi I sampai dengan V sebagai berikut :

- Patok I – II : Rencana Jalan.
- Patok II – III : Sukessi.
- Patok III – IV : Moudi.
- Patok IV – V : Moudi, Barlian, Sukessi.
- Patok V – I : B. Sinaga.

9. Bahwa pada hal 3 nomor: 11 hurup a. Sertipikat Hak Milik Nomor: 02194 Atas Nama Pardoni, B.A. luas **1.890 m2**, hurup b. Sertipikat Hak Milik Nomor: 02196 Atas Nama Sukessi luas **1.985 m2**, hurup c. Sertipikat Hak Milik Nomor : 02197 Atas Nama Pardoni, B.A. luas **1.9860 m2**, Jumlah keseluruhan a+b+c menjadi luas lahan Penggugat adalah **23.435 m2** Menunjukkan lahan yang di miliki Penggugat sudah ada rekayasa karena



lahan sudah lebih dari 2 (Dua) Hektar, Pada hal luas lahan Penggugat pada halaman 2 (Dua) Nomor urut 3 (Tiga) luas tanah Penggugat tersebut 6.519 m<sup>2</sup> secara keseluruhan, sehingga tidak ada kesesuaian antara luas lahan yang di miliki dari ke 4 (Empat) Sertipikat pada halaman 2 (Dua) Nomor urut 3 (Tiga) dan halaman 3 (Tiga) nomor urut 11 (Sebelas) yang mana jumlah dari ke 4 (Empat) Sertipikat hanya **6.519 m<sup>2</sup>** kurang dari **1 (Satu) hektar** sedangkan jumlah pada halaman 3 (Tiga) nomor urut 11 (Sebelas) terdiri dari 3 (Tiga) sertipikat jumlah luas lahan **23.435 m<sup>2</sup>** mengalami penambahan lebih dari 2 (Dua) hektar.

10. Bahwa pada halaman 4. Nomor urut 12, pada bulan Juli Tahun 2012, atas permohonan Penggugat kepada BPN Kota yang di hadiri Pegawai Kantor Lurah, dan RT setempat untuk pengukuran pengembalian batas, dalam hal ini Tergugat besok harinya langsung Crosscek ke Kantor Badan Pertanahan Kota Bengkulu untuk menanyakan siapa petugas yang mengadakan Pengukuran di Objek Sengketa Jawaban Pihak BPN Kota tidak ada Petugas Resmi yang mengukur ulang di Objek Sengketa hari yang di sebutkan oleh Penggugat yang berarti petugas BPN tersebut bukanlah petugas Resmi hanya **Oknom saja** dan begitu juga di Kelurahan Panorama Tergugat langsung Crosscek di Kelurahan dan langsung ketemu dengan Kepala Kelurahan dan Sekretarisnya bahwa petugas dari Kelurahan tidak pernah ada menyaksikan ada pengukuran ulang di Objek Sengketa karena Pak Lurah dan Sekretarisnya tidak pernah menerima surat permohonan untuk pengukuran ulang atas Objek Sengketa dan petugas dari Kelurahan belum ada yang mutasi ke tempat lain ini jawaban dari Pihak Kantor Lurah Panorama andaikan ada maka itu adalah Oknum saja bukan petugas RESMI.

11. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya halaman 4 nomor 15 telah melaporkan secara Pidana atas Pengrusakan Patok batas serta penguasaan Tanah Milik Penggugat ke pihak Kepolisian Daerah (Polda) hal ini sudah di jawab sendiri oleh Penggugat pada halaman 5 Nomor urut 21 yang intinya "Menyatakan bahwa Tergugat tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak Pidana sebagai mana di dakwakan oleh Penuntut Umum".

12. Bahwa atas Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1 A Bengkulu maka Jaksa melakukan upaya Hukum Kasasi yang mana telah di jelaskan pula oleh Penggugat pada halaman 6 nomor 23 Putusan Mahkamah Agung yang amar putusan pada pokoknya ***"Menolak permohonan Kasasi dari***



*Penuntut Umum tersebut*” sehingga Tergugat lepas dari jeratan Hukum Pidana.

13. Bahwa pada halaman 6 nomor urut 24 Penggugat telah mengemukakan fakta-fakta Hukum yang terungkap dalam persidangan Pidana terhadap Tergugat pada hurup a. Baris ke sembilan sertipikat nomor : 02197 dengan luas **1.985 m<sup>2</sup>** A.n. Pardoni, disini Penggugat tidak konsisten dengan dalil-dalil Gugatannya karena luas sertipikat Nomor : 02197 a.n. Pardoni, B.A. pada halaman 2 Nomor urut 3 baris ke 5 (Lima) menyebutkan luas **1.986 m<sup>2</sup>**, sedangkan pada halaman 4 hurup c. Sertipikat Hak Milik Nomor : 02197 atas nama Pardoni, B.A. dengan luas **1.9860 m<sup>2</sup>** yang mana dalam 1 (Satu) seri Sertipikat dengan luas yang sangat jauh perbedaan meter bujur sangkarnya, yaitu mulai dari halaman 2 Nomor urut 3 Sertipikat Hak Milik Nomor : 02197 atas nama Pardoni, B.A. dengan luas **1.986 m<sup>2</sup>**, kemudian pada halaman 4 hurup c. Sertipikat Hak Milik Nomor : 02197 atas nama Pardoni, B.A. dengan luas **1.9860 m<sup>2</sup>** disini penambahan luas lahan Penggugat sangat tidak masuk akal sehat karena bertambah **16.916 m<sup>2</sup>** yang asal luas lahan pada halaman 2 (Dua) nomor urut 3 (Tiga) hanya **6.519 m<sup>2</sup>**, kemudian pada halaman 6 nomor urut 24 a. Baris 9 Sertipikat Hak Milik Nomor : 02197 atas nama Pardoni, B.A. turun lagi menjadi **1.985 m<sup>2</sup>**, sehingga sudah sangat jelas Penggugat dalam menyusun Gugatannya sangat kabur dan Patutlah di tolak atau di kesampingkan.
14. Bahwa Penggugat pada halaman 8 nomor urut 26 klaim kepemilikan tanah oleh Tergugat tersebut, tidak di dukung oleh bukti-bukti yang kuat atau saksi-saksi, dengan telah di garapnya Objek Sengketa sejak tahun 1990 itu adalah merupakan bukti nyata bahwa Objek Sengketa tersebut milik Tergugat, karena terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor : 02194 Tahun 1999, Sertipikat Hak Milik Nomor : 02196 Tahun 1999, dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 02197 Tahun 1999 adalah Tanah Pekarangan, hingga saat ini Tanah Objek Sengketa bukan merupakan Tanah Pekarangan melainkan masih sawah dan kolam ikan, yang berarti pembuatan sertipikat pada tahun 1999 tersebut tidak di ukur di lapangan dan ada indikasi persyaratan untuk terbitnya sertipikat adalah rekayasa dari pihak-pihak tertentu, ini terbukti Penjual Sdr. Pardoni, B.A. dan Sdr. Sukessi tidak pernah melarang atau menemui Tergugat agar jangan menggarap di Tanah Objek Sengketa.

Berdasarkan uraian dan dalil-dalil yang Tergugat sampaikan, baik dalam Eksepsi dan Jawaban pada Pokok Perkara, Mohon kiranya Majelis Hakim Yang

*Halaman 20 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2015/PN.Bgl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mulia pada Pengadilan Negeri Kelas 1 A Bengkulu yang memeriksa Perkara Aquo dapat memberikan Putusan :

## I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi / Jawaban dari Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pihak dalam Perkara ini tidak lengkap;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tanah yang dibeli dari Agussalim Bin Tayip sah menurut Hukum;
3. Menyatakan dalam Posita pada halaman 2 baris ke 5 Tanah Penggugat Sertipikat Hak Milik Nomor : 02197 a.n. Pardoni B.A.dengan luas 1.986 m2 sedangkan pada Petitum Nomor : 2. Hurup c. Sertipikat Hak Milik Nomor : 02197 A.n. Pardoni,B.A., dengan luas 1.9860 m2, adalah bertentangan dengan Hukum sehingga haruslah di Tolak;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini;
5. Dan apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya;

- Jawaban Turut Tergugat, tertanggal 14 April 2015;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 21 April 2015 dan selanjutnya atas Replik Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat juga telah mengajukan duplik tertanggal 28 April 2015 yang semuanya terlampir didalam Berita Acara Persidangan dan dianggap sebagai satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat diberi tanda P-1 sampai dengan P-17, yakni:

1. Bukti P-1 : Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 02194 atas nama Pardoni. BA yang terletak di Kelurahan Panorama kecamatan Gading Cempaka Kota Bengkulu seluas 1.890 M2;
2. Bukti P-2 : Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 02196 atas nama Sukessi yang terletak di Kelurahan Panorama kecamatan Gading Cempaka Kota Bengkulu seluas 1.985 M2;
3. Bukti P-3 : Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 02197 atas nama Pardoni. BA yang terletak di Kelurahan Panorama kecamatan Gading Cempaka Kota Bengkulu seluas 1.986 M2;

Halaman 21 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2015/PN.Bgl

#### 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

4. Bukti P-4 : Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 02299 atas nama Sukessi yang terletak di Kelurahan Panorama kecamatan Gading Cempaka Kota Bengkulu seluas 655 M2;
5. Bukti P-5 : Fotocopy kwitansi pembayaran sebidang tanah seluas 6519 M2 di Kelurahan Panorama Bengkulu dari H. Darnin kepada Pardoni;
6. Bukti P-6 : Fotocopy Surat Kuasa dari Drs. Pardoni dan Sukessi kepada DARNIN;
7. Bukti P-7 : Fotocopy Kuasa untuk menjual yang dibuat dihadapan Notaris IS HARIYANI, SH;
8. Bukti P-8 : Tanda terima dokumen dari Kantor Pertanahan Kota Bengkulu tertanggal 12 Juli 2012;
9. Bukti P-9 : Tanda terima dokumen dari Kantor Pertanahan Kota Bengkulu tertanggal 12 Juli 2012;
10. Bukti P-10 : Tanda terima dokumen dari Kantor Pertanahan Kota Bengkulu tertanggal 12 Juli 2012;
11. Bukti P-11 : Tanda terima dokumen dari Kantor Pertanahan Kota Bengkulu tertanggal 11 Juli 2012;
12. Bukti P-12 : Surat Tanda Terima Setoran Wajib Pajak atas nama Drs. Pardoni dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang;
13. Bukti P-13 : Surat Tanda Terima Setoran Wajib Pajak atas nama Sukessi dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang;
14. Bukti P-14 : Surat Tanda Terima Setoran Wajib Pajak atas nama Drs. Pardoni dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang;
15. Bukti P-15 : Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor: 240/Pid.B/2013/PN.Bkl atas nama Terdakwa Samiran Bin Goro;
16. Bukti P-16 : Fotocopy Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1664 K/Pid/2013/PN.Bkl atas nama Terdakwa Samiran Bin Goro;
17. Bukti P-17 : Fotocopy Surat Kuasa dari Pardoni kepada Mahudi L tertanggal 10 Oktober 1995;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk memperkuat dalil sangkalannya, pihak Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-2 yakni :

Halaman 22 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2015/PN.Bgl



1. Bukti T-1 : Photocopy (**sesuai dengan aslinya**) Surat jual beli tanah persawahan tertanggal 5 -6- 1990;
2. Bukti T-2 : Photocopy (**sesuai dengan aslinya**) kwitansi pembayaran sejumlah Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) tertanggal 5 Juni 1990;

Menimbang bahwa bukti surat berupa foto copy, baik dari pihak Penggugat maupun pihak Tergugat yang telah diberi tanda **P-1** sampai dengan **P-17** dan **T-1** sampai dengan **T-2**, di persidangan telah diperintahkan untuk diperlihatkan dan diperiksa asli dari surat-surat tersebut, di mana setelah diperiksa ternyata terdapat fotocopy surat yang bersesuaian dengan aslinya, juga terdapat Fotocopi surat yang tidak diperlihatkan asli surat tersebut, namun demikian seluruh fotocopy surat-surat tersebut baik dari pihak Penggugat maupun Tergugat, setelah ditempel/dilekati meterai yang cukup serta telah dilegalisir, selanjutnya bukti tertulis berupa fotocopy surat-surat tersebut, setelah ditandai dan diberi keterangan dengan paraf hakim pemeriksa, selanjutnya fotokopi surat-surat tersebut seluruhnya diterima dipersidangan sebagai alat bukti surat yang terlampir pada berita acara persidangan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat, kedua belah pihak juga telah mengajukan saksi-saksi yakni :

**I. Saksi-saksi Penggugat :**

1. MAHUDI LAHAT, S.H.
2. Drs. PARDONI;
3. MUHAMMAD SYAFRIE;

**II. Saksi-saksi Tergugat :**

1. SOPIAN;
2. RUKLAINI;

Menimbang bahwa di persidangan seluruh saksi telah memberikan keterangan sebagaimana terurai di bawah ini;

**I. Saksi-saksi Penggugat:**

1. **MAHUDI LAHAT, S.H.**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa benar saksi mengetahui tentang asal-usul tanah obyek sengketa;
  - Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena pada tahun 1980, saksi bersama tiga orang lain, termasuk PARDONI telah membeli tanah dari Hasan Sahari;



- Bahwa pembelian itu yakni, saksi beli seluas krang lebih 300 meter, Ahyan, seluas 1.520 meter, Alidin Toha, saksi lupa berapa luasnya dan Pardoni seluas 6000 meter;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah obyek sengketa tersebut juga dahulunya milik Hasan Sahri yang termasuk dalam tanah yang dibeli Pardoni, pada saat itu masuk dalam wilayah Kelurahan Panorama dan sekarang masuk wilayah Kelurahan Singaran Pati Kecamatan gading Cempaka, tapi letaknya tetap dibelakang Pull PO. Putra Simas;
- Bahwa pada saat itu keadaan tanah masih berupa hutan belukar;
- Bahwa benar pembelian tanah oleh kami berempat tersebut kemudian diuruskan surat-surat tanahnya yang kami serahkan pada saudara Safri (Pegawai Kejaksaan Negeri Bengkulu) hingga masing-masing tanah telah terbit sertifikatnya;
- Bahwa benar pada saat pembelian itu sudah ada surat ukur tahun 1981 atas nama Hasan Sahri;
- Bahwa benar saksi mengenal Pardoni, saat itu bekerja di perusahaan semen di Pulau Baai, kemudian sekitar tahun 1985 pindah ke daerah Lampung;
- Bahwa benar tanah obyek sengketa adalah tanah yang telah dibeli Pardoni tersebut;
- Bahwa benar terhadap tanah tersebut telah ada sertifikat hak milik atas nama Pardoni dan istrinya yang dibuat menjadi empat sertifikat;
- Bahwa benar semenjak Pardoni pindah ke Lampung sekitar tahun 1985 tersebut tanah obyek sengketa, tidak ada yang mengurus, tetapi saksi diberi kuasa untuk memelihara dan menjaganya, serta jika bisa dikavling untuk dijual;
- Bahwa benar tanah tersebut kemudian diserahkan kuasanya pada pihak Penggugat, karena saksi pernah diperlihatkan surat kuasa itu juga Sertifikat-sertifikat Hak milik atas tanah tersebut yang telah diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa benar sepengetahuan saksi tanah obyek sengketa telah dijual kepada Penggugat dengan harga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa benar sebagian tanah tersebut telah dikuasai Tergugat bersama orang-orang lain yang masih keluarga Tergugat;
- Bahwa benar Tergugat Samiran menguasai tanah obyek sengketa tersebut sejak tahun 1989, pada saat itu saksi sudah menegur dan

*Halaman 24 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2015/PN.Bgl*



memperingatkan Tergugat, bahwa tanah tersebut ada yang punya yakni Pardonni yang sudah pindah ke Lampung, tetapi ketika ditegur Tergugat Samiran marah-marrah kepada saksi;

- Bahwa benar saksi pernah melaporkan penguasaan tanah tersebut pada Pardonni, tetapi Pardonni menjawab kalau tanah tersebut sudah ada tanda haknya yakni Sertifikat Hak Milik yang sah dan resmi;

2. **Drs.PARDONI**, di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa benar tanah sengketa yang terletak di pinggir jalan raya Panorama dan tepatnya di belakang poll Bis Putra Simas Bengkulu adalah benar tanah milik saksi, asalnya beli sekitar tahun 1980an, sekarang sudah bersertifikat;
- Bahwa saksi lupa ukuran dan batas tanah tersebut, tapi sudah bersertifikat, seingat saksi bersebelahan dengan rumah sdr. Mahudi;
- Bahwa benar saksi kenal dengan Mahudi, karena sering ke rumah Mahudi, tapi sudah lama tidak bertemu, kurang lebih sudah satu tahun;
- Bahwa benar saksi pernah tinggal di Bengkulu dari tahun 80an sampai 95;
- Bahwa benar sertifikat hak Milik (SHM) sebagaimana diperlihatkan di persidangan ini adalah benar milik saksi;
- Bahwa kwitansi pembayaran dan surat kuasa sebagaimana diperlihatkan dalam sidang adalah benar kwitansi pembayaran tanah dan kuasa yang diterima dan ditandatangani saksi;
- Bahwa benar saksi menjual tanah tersebut seharga Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa benar saksi tidak mengenal Tergugat Samiran juga orang yang bernama Agus salim;
- Bahwa benar tidak pernah ada orang yang minta ijin menggarap tanahnya;

3. **MUHAMMAD SYAFRIE**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa benar saksi mengenal Pardonni, dan pernah tinggal di rumah Pardonni antara tahun 1984 sampai dengan tahun 1985;
- Bahwa benar Pardonni pernah memiliki tanah yang terletak di daerah Panorama;

*Halaman 25 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2015/PN.Bgl*



- Bahwa benar tanah tersebut berbatasan dengan tanah milik Mahudi Lahat;
- Bahwa benar saksi pernah ditawari untuk menjualkan tanah milik Pardoni tersebut;
- Bahwa benar saksi pernah menggarap tanah milik Pardoni tersebut dengan menanami pisang selama kurang lebih satu tahun sekitar tahun 1990 an.
- Bahwa benar saksi pernah diajak Pardoni melihat tanah tersebut .

## II. Saksi-saksi Tergugat :

1. **SOPIAN**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak mengenal Penggugat tetapi mengenal Tergugat sejak tahun 1990.
- Bahwa jarak rumah saksi dengan Tergugat sekitar 70 meteran.
- Bahwa tergugat telah menggarap tanah obyek sengketa sejak saksi mengenalnya.
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada orang lain yang menggarap tanah obyek sengketa selain Tergugat.
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah obyek sengketa.
- Bahwa benar di atas tanah sengketa terdapat kolam, sawah dan tanaman kelapa.

2. **RUKLAINI**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak mengenal Penggugat tapi mengenal Tergugat;
- Bahwa tergugat tinggal satu RT dengan saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah obyek sengketa milik siapa;
- Bahwa benar sepengetahuan saksi hanya Tergugatlah yang menggarap tanah tersebut;
- Bahwa benar saksi tahu kalau Tergugat pernah dilaporkan ke polisi dan saksi menjadi saksi persidangannya;
- Bahwa tergugat adalah adik ipar;
- Bahwa saksi juga tidak tahu tanah tersebut beli dari siapa;

Menimbang bahwa pihak Turut Tergugat di persidangan menyatakan tidak akan mengajukan bukti apapun, dan menyerahkan segala sesuatu pada Pengadilan;



Menimbang bahwa pada hari Rabu tanggal 19 Agustus 2015 Majelis telah melakukan pemeriksaan setempat ( PS) di lokasi obyek sengketa dengan hasil pemeriksaan sebagaimana tertuang dalam berita acara pemeriksaan setempat;

Menimbang bahwa pada akhirnya kedua belah pihak menyampaikan kesimpulannya masing-masing pada persidangan tanggal 16 September 2015, dimana masing-masing menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi melainkan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini haruslah dipandang sebagai sudah termasuk dalam duduknya perkara ini;

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa dari luas sengketa perkara ini baik dari gugatan, jawaban, replik, duplik maupun fakta persidangan hasil pembuktian seluruhnya akan dipertimbangkan sebagaimana terurai di bawah ini:

#### **A. DALAM EKSEPSI**

Menimbang bahwa dalam jawabannya pihak Para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, demikian pula gugatan Penggugat tidak lengkap karena seharusnya orang yang bernama PARDONI harus ditarik sebagai Tergugat atau sebagai pihak Penggugat. Oleh karenanya gugatan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa dari seluruh eksepsi pihak Tergugat tersebut tidak satupun yang menyangkut atau berkenaan dengan kewenangan hakim, oleh karenanya berdasar pada ketentuan pasal 162 RBg (*Rechtsreglement Buitengewesten*), eksepsi yang sedemikian tidak dipertimbangkan dan diputus secara tersendiri dalam putusan sela, akan tetapi dipertimbangkan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkaranya dalam putusan akhir;

Menimbang bahwa setelah Majelis mendengar perdebatan ke dua belah pihak tentang dalil eksepsi tersebut, dan setelah mengikuti fakta persidangan serta pembuktian yang ada selama persidangan, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis mempertimbangkan eksepsi pihak Tergugat tersebut sebagaimana terurai di bawah ini;

Menimbang bahwa tentang gugatan kabur, tidak jelas atau obscur libe, dengan menarik kaedah yurisprudensi yang pada pokoknya menetapkan



bahwa obscur libele atau gugatan tidak jelas /kabur dapat diidentifikasi dari keadaan-keadaan sebagai berikut :

- a. Apabila posita tidak menjelaskan dasar hukum (rechts ground) dan kejadian yang mendasari gugatan (vide pasal 8 RV);
- b. Apabila Obyek yang disengketakan tidak jelas, Obyek Sengketanya tidak disebutkan lokasinya, batas, ukuran dan luas, atau tidak ditemukan obyek sengketa (Putusan MA RI no.1149/K/SIP/1975 tanggal 17 April 1971);
- c. Posita dengan petitumnya saling bertentangan (Putusan MA RI No.550 K/Sip/1979 tanggal 31 Mei 1980;

Menimbang bahwa dari persidangan ini hasil pemeriksaan Majelis terhadap surat gugatan Penggugat ternyata gugatan telah dibuat dengan bahasa dan format yang jelas dan dapat dimengerti, telah disebutkan dengan jelas latar belakang (posita) maupun apa yang dituntut (petitum) di mana antara posita dengan petitumnya juga tidak bertentangan dengan dasar dan kepentingan hukum yang juga telah disebutkan dengan jelas, demikian pula tentang obyek sengketa juga telah disebutkan baik letak, luas dan batas-batasnya. Sedangkan tentang kesalahan hitungan luas obyek sengketa dapat disempurnakan dalam pemeriksaan pokok perkaranya pada persidangan maupun pemeriksaan setempat di lokasi obyek sengketa. Berdasar pada pertimbangan tersebut maka dalil eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan tidak jelas atau kabur adalah tidak relevan dan harus ditolak;

Menimbang bahwa terhadap dalil eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan tidak lengkap karena seharusnya orang yang bernama PARDONI sebagai pihak penjual atau pembuat dan penerima kwitansi pembayaran, ditarik sebagai pihak Tergugat. Majelis memepertimbangkan bahwa suatu gugatan menjadi tidak sempurna jika pihak yang secara hukum seharusnya digugat ternyata tidak ditarik sebagai Tergugat (*Plurium litis consortium*). Hal tersebut selalu dikaitkan dengan fungsi pemeriksaan persidangan dan pelaksanaan putusan. Berkaitan dengan jual beli misalnya, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI menyatakan bahwa secara formil Pihak Ketiga siapa tanah terperkara diperoleh harus ikut digugat. (*lihat Putusan MA.RI no. 275 K/Pdt/ 1983 tanggal 12-12-1984*) akan tetapi jika pihak tersebut ikut diperiksa sebagai saksi, maka secara hukum melepaskan kewajiban hukum bagi Penggugat untuk menarik dan mengikutsertakannya. (*lihat Putusan MA.RI No. 1826/K/Pdt/1984 tanggal 21-11-1985*);



Menimbang bahwa dalil eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan ini kurang pihak karena orang yang bernama PARDONI, dimana Penggugat mendalilkan telah mendapatkan tanah sengketa dengan cara membeli pada orang tersebut, tidak ikut digugat. Ternyata fakta persidangan memperlihatkan bahwa orang yang bernama PARDONI tersebut, telah diajukan sebagai saksi oleh Penggugat, dan telah diperiksa dalam persidangan perkara ini, dengan demikian secara hukum melepaskan kewajiban Penggugat untuk menariknya sebagai Tergugat. Demikian pula setelah memperhatikan posita dan petitum gugatan serta maksud dari gugatan ini, ternyata tidak terdapat satupun dalil atau tuntutan yang diajukan agar orang tersebut melakukan suatu perbuatan tertentu, maka dengan tidak ditariknya pihak tersebut tidak menjadikan gugatan ini kurang pihak;

Menimbang bahwa selanjutnya tentang orang-orang yang disebut dalam eksepsi Tergugat sebagai orang-orang yang ada di atas tanah sengketa dan tidak ikut digugat, hasil persidangan dan pemeriksaan setempat di lokasi tanah obyek sengketa memperlihatkan bahwa ternyata orang-orang tersebut adalah orang atau pihak ketiga yang mendapatkan hak dari dan karena perintah Tergugat, yang secara hukum dikwalifikasikan sebagai bagian dari Tergugat itu sendiri. Dengan demikian tidak ditariknya pihak-pihak tersebut juga tidak menjadikan gugatan ini obscur libele, ataupun tidak lengkap. Dan berdasar pada pertimbangan tersebut maka eksepsi tersebut juga harus ditolak.

Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan terhadap seluruh eksepsi Tergugat tersebut, maka seluruh eksepsi pihak Tergugat adalah tidak relevan dan harus ditolak;

## **B. DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam surat gugatan.

Menimbang bahwa inti sengketa perkara ini pada pokoknya Penggugat mendalilkan :

- Bahwa pada tanggal 2 Juli 2012, Penggugat telah membeli 4 (empat) bidang tanah milik Pardonni dan Sukessi yang terletak di Jl. Merapi Kelurahan Panorama Kecamatan Singaran Pati, tepatnya di belakang Pol Bis P.O. Putra Simas Bengkulu tersebut, yakni:
  1. SHM (Sertifikat Hak Milik ) no. 02194 atas nama PARDONI luas 1.890 M2



2. SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 02196 atas nama SUKESSI luas 1.985 M2
3. SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 02197 atas nama PARDONI luas 1.986 M2
4. SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 02299 atas nama SUKESSI luas 655 M2; Seluruhnya dihargai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) telah dibayar lunas Penggugat .
  - Bahwa untuk menjaga dan memelihara tanah tersebut, sambil menunggu proses balik nama, maka dibuat surat kuasa khusus dari Pardonni dan Sukessi kepada penggugat untuk mengelola dan mengurus tanah tersebut serta menyelesaikan masalah hukumnya dengan pihak ketiga;
  - Bahwa Penggugat mengetahui kalau Tergugat telah menguasai sebagian tanah tersebut, dengan dalih telah membelinya dari pihak Turut Tergugat, sedangkan Turut Tergugat bukanlah pemilik ataupun orang yang berhak atas tanah tersebut;
  - Bahwa oleh karena itu Penggugat menuntut agar Pengadilan menyatakan bahwa penguasaan tanah obyek sengketa adalah sah berada pada Penggugat dan Tergugat agar dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat;

Sedang pihak Tergugat menyangkal dan menyatakan :

- Bahwa Tergugat menguasai tanah obyek sengketa sejak tahun 1990, adalah membeli dari Turut Tergugat;
- Bahwa sejak tahun 1990 saat Tergugat menggarap tanah obyek sengketa hingga ada panggilan dari Polda, tidak pernah ada klaim atau teguran dari orang yang bernama Pardonni maupun Sukessi, sehingga status kepemilikan orang tersebut secara hukum diragukan;
- Berdasar pada hal-hal tersebut maka Tergugat mohon agar Pengadilan menolak seluruh gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa tanah yang dibeli dari Turut Tergugat adalah sah menurut hukum;

Menimbang bahwa dari inti sengketa kedua belah pihak tersebut, maka dapat dirumuskan masalah hukum yang menjadi dasar pertimbangan dari setiap dalil dan petitum gugatan Penggugat adalah: "apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?";

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan apakah benar ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan apakah ada hak pada Penggugat untuk menuntut hal seperti itu



pada Tergugat? Dengan kata lain apakah ada dasar hukum atau kepentingan Penggugat untuk berdiri di pengadilan menuntut hal seperti itu terhadap Tergugat atau yang disebut dengan *legitima persona standi in judicio* atau apakah legal standing Penggugat telah sah menurut hukum;

Menimbang bahwa demikian pula sebelum menentukan legal standing Penggugat, maka perlu ditegaskan lebih dahulu tentang status tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang bahwa dari bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4, dihubungkan dengan keterangan saksi M. Pardoni, Mahudi Lahat dan Muhammad Syafrie, serta hasil pemeriksaan setempat (PS) di lokasi tanah obyek sengketa, diperoleh fakta bahwa tanah obyek sengketa saat ini telah bersertifikat Hak Milik (SHM) yakni (SHM) No. 02194 atas nama PARDONI luas 1.890 M2, SHM No. 02196 atas nama SUKESSI luas 1.985 M2, SHM No. 02197 atas nama PARDONI luas 1.986 M2 dan SHM No. 02299 atas nama SUKESSI luas 655 M2, yang hingga pemeriksaan perkara ini tidak pernah dinyatakan batal atau tidak sah oleh putusan pengadilan. Oleh karenanya berdasar pada fakta dan pertimbangan tersebut, maka petitum Penggugat pada angka 2 (dua) agar tanah obyek sengketa dinyatakan telah mempunyai alas hak yang sah adalah petitum yang layak untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa fakta persidangan dari bukti P-5 berupa kwitansi pembayaran tertanggal 2 Juli 2012 dari Penggugat kepada Drs. Pardoni dimana di persidangan dibenarkan keberadaannya oleh saksi Drs. Pardoni sendiri, saksi Mahudi Lahat yang pada pokoknya menerangkan bahwa benar tanah sengketa tersebut adalah milik Pardoni yang telah dijual kepada Penggugat. Demikian pula berdasarkan bukti P-6 dan P-7 berupa Surat Kuasa Khusus dari Drs. Pardoni kepada Penggugat yang dibuat dihadapan Notaris Is Hariyani, S.H. tanggal 3 Juli 2012, yang juga dibenarkan saksi Drs. Pardoni di persidangan yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah yang saat ini menjadi sengketa adalah benar miliknya yang telah dijual kepada Penggugat, tapi hingga hari ini belum dibalik nama karena alasan biaya dan kesempatan karena tempat tinggal saksi yang jauh dari Bengkulu yakni di daerah Lampung, menjadi fakta bahwa secara hukum kepemilikan tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02194 atas nama PARDONI luas 1.890 M2, SHM No. 02196 atas nama SUKESSI luas 1.985 M2, SHM no. 02197 atas nama PARDONI luas 1.986 M2 dan SHM No. 02299 atas nama SUKESSI luas 655 M2 adalah telah beralih kepada Penggugat karena jual beli yang sah;



Menimbang bahwa oleh karena kepemilikan atas tanah sengketa secara hukum telah beralih kepada Penggugat maka penguasaan tanah obyek sengketa oleh Penggugat adalah sah, demikian pula jika Penggugat mengajukan gugatan terhadap tanah obyek sengketa tersebut, adalah memiliki dasar hukum dan kepentingan yang relevan. Dengan kata lain Penggugat memiliki legal standing yang sah dan cukup untuk mengajukan gugatan ini. Berdasar pada pertimbangan tersebut maka petitum Penggugat pada angka 3 (tiga) dan 4 (empat) yang pada pokoknya menuntut agar pengadilan menyatakan Penggugat memiliki kedudukan hukum secara sah sebagai Penggugat dan menyatakan sah menurut hukum penguasaan atas tanah obyek sengketa berada pada Penggugat adalah petitum yang beralasan dan layak untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya tentang perbuatan melawan hukum, dalam hukum Perdata Indonesia dasar hukum yang menguraikan tentang perbuatan melawan hukum termuat dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya mengakibatkan kerugian tersebut, untuk mengganti kerugian itu”;

Menimbang bahwa dalam perkembangan Yurisprudensi, terutama setelah tahun 1919, Perbuatan melawan hukum diartikan tidak hanya sebagai perbuatan yang melanggar Undang-undang, akan tetapi meliputi pula hal-hal sebagai berikut:

- Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik;

Menimbang bahwa fakta persidangan dan pertimbangan tentang tanah obyek sengketa dan kepemilikan atas tanah tersebut, maka konstatir bahwa tanah obyek sengketa tersebut bukan milik Tergugat, dalih Tergugat yang menyatakan bahwa tanah obyek sengketa tersebut telah dibelinya dari Turut Tergugat, menjadi terbantahkan karena di persidangan pihak Turut Tergugat menyatakan dalil Tergugat tersebut tidak benar dan Turut Tergugat tidak pernah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat karena Turut Tergugat bukan pemilik tanah obyek sengketa itu. Bahkan terhadap bukti Surat T-1 dan T-2 Turut Tergugat menyatakan surat tersebut tidak pernah dibuatnya karena Turut



Tergugat tidak bisa baca tulis. Demikian pula dihubungkan dengan bukti P-15 berupa Putusan Perkara Pidana No. 240/Pid.B/2013/PN.Bkl, tentang keterangan saksi dalam putusan tersebut, pada pokoknya menyatakan bahwa tidak benar Turut Tergugat menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat. Dengan demikian dapat dikonstruir bahwa penguasaan tergugat selama ini terhadap tanah obyek sengketa adalah tanpa dasar dan alas hak yang sah. Perbuatan Tergugat yang menguasai dan mengelola serta mengambil hasil dari tanah obyek sengketa, sedangkan faktanya Tergugat bukanlah pemilik, atau Tergugat tidak memiliki dasar dan alas hak yang sah, perbuatan tersebut menurut hukum adalah perbuatan yang melanggar hak orang lain, juga perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya yang harus dilakukan dalam pergaulan masyarakat yang baik. Dengan demikian petitem Penggugat pada angka 5 (lima) agar perbuatan Tergugat dinyatakan sebagai Perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat adalah juga petitem yang layak untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa demikian pula terhadap petitem angka 6 (enam) yang pada pokoknya Penggugat menuntut agar perjanjian jual beli yang dilakukan Tergugat dengan Turut Tergugat adalah batal demi hukum, dengan mendasarkan pertimbangan hukum di muka tentang jual beli tersebut, maka petitem Penggugat pada angka 6 (enam) tersebut juga layak untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap petitem angka 7 (tujuh) ternyata selama persidangan jumlah kerugian tersebut tidak dibuktikan secara rinci dan pasti, oleh karenanya jumlah kerugian sebagaimana disebut dalam petitem angka 7 (tujuh) tersebut haruslah ditolak .

Menimbang bahwa terhadap petitem gugatan pada angka 8 (delapan) ternyata selama persidangan tidak pernah diajukan permohonan secara tertulis dan tersendiri tentang sita jaminan sehingga sita jaminan tersebut tidak pernah dilaksanakan hingga perkara ini diputuskan. Dengan demikian petitem angka 8 (delapan) khususnya tentang sita jaminan juga harus ditolak, sedangkan petitem selainnya dalam Petitem angka 8 tersebut yakni petitem agar Tergugat ataupun orang lain yang menguasai tanah obyek sengketa agar segera menghentikan segala aktifitas di atas tanah sengketa dan segera mengosongkan tanah obyek sengketa, dihubungkan dengan fakta dan pertimbangan bahwa tanah obyek sengketa tersebut ternyata secara hukum telah sah menjadi milik dan sah pada penguasaan pihak Penggugat maka terhadap petitem tersebut layak untuk dikabulkan;



Menimbang bahwa tuntutan Penggugat pada angka 9 (sembilan) agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada bantahan, upaya hukum banding maupun kasasi (uitvoobaar bijvoorradd), selama persidangan ternyata tidak terdapat keadaan yang memenuhi syarat untuk dilakukannya tindakan tersebut sebagaimana ditentukan oleh hukum. Dengan demikian petitum Penggugat pada angka 9 (sembilan) juga ditolak;

Menimbang bahwa tentang uang paksa (dwangsom), ternyata dalam petitum Penggugat tidak terdapat satupun perbuatan atau tindakan nyata yang dituntut harus dilakukan Tergugat, oleh karenanya uang paksa (dwangsom) juga tidak relevan dan harus ditolak;

Menimbang bahwa dari seluruh pertimbangan tersebut di atas, dapat dinyatakan di sini bahwa gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selebihnya, oleh karenanya biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada pihak Tergugat;

Memperhatikan segala peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

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

**A. DALAM EKSEPSI;**

- Menolak eksepsi pihak Tergugat untuk seluruhnya;

**B. DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa tanah obyek sengketa telah mempunyai alas hak yang sah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02194, 02196 dan No.02197;
3. Menyatakan bahwa Penggugat memiliki kedudukan hukum secara sah sebagai Penggugat;
4. Menyatakan sah menurut hukum, penguasaan atas tanah obyek sengketa berada pada Penggugat;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
6. Menyatakan perjanjian jual beli yang telah dilakukan antara Tergugat dengan Turut Tergugat adalah batal demi hukum;
7. Memerintahkan Tergugat maupun pihak ketiga atau siapapun yang mendapatkan hak dari Tergugat agar menghentikan aktifitas di atas tanah obyek sengketa dan segera mengosongkannya serta menyerahkannya kepada Penggugat;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
9. Menghukum pihak Tergugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.131.000,00 (satu juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah);

*Halaman 34 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2015/PN.Bgl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu pada hari **Senin** tanggal **28 September 2015** oleh kami **ITONG ISNAENI HIDAYAT, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis **MASRIATI, S.H.** dan **DIAH TRI LESTARI, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **8 Oktober 2015** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh **MASRIATI, S.H.** dan **DIAH TRI LESTARI, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota dibantu **ZUBAIDAH** selaku Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat;

Hakim – Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

dto

dto

1. **MASRIATI, S.H.**

**ITONG ISNAENI HIDAYAT, S.H., M.H.**

dto

2. **DIAH TRI LESTARI, S.H.**

Panitera Pengganti,

dto

**ZUBAIDAH**

## Rincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK	:	Rp.	50.000,-
3. Relas Panggilan	:	Rp.	540.000,-
4. Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	500.000,-
5. Redaksi	:	Rp.	5.000,-
6. Materai	:	Rp.	6.000,-
Jumlah	:	Rp.	<b>1.131.000,-</b>

(terbilang: Satu juta sebelas ribu ribu rupiah)

Salinan Resmi Putusan ini  
Diberikan untuk kepentingan dinas  
Panitera

**ZAILANI SYAHIB, SH;**

NIP. 19590314.198606.1.001-

Halaman 35 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2015/PN.Bgl

### 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)