



PUTUSAN
Nomor 43/Pdt.G/2018/PN Bgl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

M.TOYIB AHYAT, Umur: 68 tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, pekerjaan Pedagang, Alamat: Desa Remban Dusun 02 Kecamatan Rawas Ulu Kabupaten Musi Rawas;
Selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat;**

LAWAN

1. H. MAHYUDIN SHOBRI, S.E., Umur: 60 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, pekerjaan Wiraswasta, Alamat: Jln. Danau No. 07 Kelurahan Panorama Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu;
Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yaitu AHMAD KUSWANDI, S.H. dan IRWAN, S.H. masing – masing adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum AHMAD KUSWANDI, S.H. & PARTNERS, yang berkedudukan di Jalan Danau Raya Nomor 19 Panorama Kota Bengkulu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Oktober 2018 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu tanggal 02 Oktober 2018 dengan Register Nomor 449/SK/X/2018/PN Bgl;
Selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat I;**

2. JONI DORES HUTAURUK, Umur: 40 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Swasta, Alamat: Jln. Soekarno Hatta No. 142 Kota Bengkulu dan Jln. R.E. Martadinata RT/ RW 02/01 Kelurahan Kandang Kecamatan Kampung Melayu Kota Bengkulu;
Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II;**

Halaman 1 dari 31 halaman Putusan Perdata Nomor 43/Pdt.G/2018/PN Bgl



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 November 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu pada tanggal 27 Agustus 2018 dalam Register Nomor 43/Pdt.G/2018/PN Bgl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT mempunyai sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Lingkar Timur Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu berdasarkan Surat Keterangan Hak Milik Adat Nomor : 006/M.A/PAN/III/80, tanggal 06 Maret 1980 atas nama AMNAH Binti AIM, dan kwitansi pembelian PENGGUGAT kepada AMNAH Binti AIM tertanggal 20 Mei 1978 seluas lebih kurang 2.400 M². Tanah tersebut berbatasan dengan tanah Perumnas Lingkar Timur Kota Bengkulu.
2. Bahwa tanah tersebut yang tertera dalam surat yang sama-sama disepakati oleh adiknya SALEHA Binti AIM dengan batas-batas dan ukurannya sebagai berikut :
 - Sebalah Utara dengan tanah SALEHA ± 27 Meter ;
 - Sebelah Selatan dengan tanah Jln. Lingkar Timur ± 34 Meter ;
 - Sebelah Timur dengan tanah RIFA'I ± 93 Meter ;
 - Sebelah Barat dengan tanah BURHANUDIN ± 76 Meter ;
3. Bahwa anak AMNAH Binti AIM dengan suaminya yang bernama (Alm) BAHANAN Bin JATI. Dikarunia 1 (satu) orang anak yang masih hidup yaitu: MUHAMMAD Bin BAHANAN. Telah membuat Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 04 Mei 2011 yang membenarkan Almarhumah AMNAH Binti AIM ada meninggalkan 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jalan Salak Kelurahan Lingkar Timur Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu dengan luas ± 2.577 M² (Panjang 84,5 Meter dan Lebar 30,5 Meter) sesuai dengan Surat Keterangan Hak Milik Adat Nomor : 006/M.A/PAN/III/80, tanggal 06 Maret 1980.
4. Bahwa oleh karena tanah tersebut sudah dijual dan PENGGUGAT telah membelinya bahkan sebelum Surat Keterangan Hak Milik Adat tersebut terbit, maka PENGGUGAT berupaya membuat Surat Pemindahan Penguasaan Tanah pada tanggal 04 Mei 2011. Pihak Pertama

Halaman 2 dari 31 halaman Putusan Perdata Nomor 43/Pdt.G/2018/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MUHAMMAD, Pihak Kedua M. TOYIB AHYAT saksi dari Kelurahan RUSTAM EFFENDI, Mengetahui Lurah Lingkar Timur LIZA HARI ADIOS, S.Sos, Mengetahui Camat Singaran Pati A. MAJID ALI, S.Sos.

5. Bahwa sehubungan dengan Surat Keterangan Hak Milik Adat Nomor : 006/M.A/PAN/III/80, tanggal 06 Maret 1980, walau lokasinya benar dan tidak berubah, tetapi ada kekeliruan tentang penyebutan batas tanah orangtuanya AMNAH Binti AIM, maka MUHAMMAD Bin BAHANAN membuat Surat Pernyataan tanggal 16 April 2015.

Batas-batas yang sebenarnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jln. Salak Raya Lingkar Timur \pm 34 Meter ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah BURHAN Bin SABANA \pm 27 Meter ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah RIFA'I \pm 76 Meter ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah SALEHA Binti AIM \pm 93 Meter;

6. Bahwa gugatan Penggugat ini kepada Tergugat satu (1) dan Tergugat Dua (2) selaku ahli waris A. HUTAURUK telah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Akta Jual Beli PPAT SIDI ZAINUDIN No. 495/XI/KBL/PPAT/1985 Tanggal 13 November 1985, yaitu BURHAN Bin SABANA yang diwakili oleh M. TOYIB AHYAT berdasarkan Surat Kuasa Tanggal 30 Januari 1982 sebagai Penjual dan A. HUTAURUK, umur 38 Tahun, pekerjaan Anggota Kepolisian, Alamat Jln. Sukarno Hatta No. 142 B Bengkulu sebagai pembeli. Yang diperjual belikan adalah tanah seluas 626 M².

7. Bahwa adalah Akta Jual Beli No. 495/XI/KBL/PPAT/1985 Tanggal 13 November 1985. BURHAN Bin SABANA diwakili oleh M. TOYIB AHYAT berdasarkan Surat Kuasa tanggal 30 Januari 1982. Diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 15 Agustus 1983 No. 239/1983, luas tanah 626 M² dan berbatasan disebelah :

- Utara : Dengan jalan ;
- Timur : Dengan Prumnas ;
- Selatan : Dengan Jalan Pepaya ;
- Barat : Dengan Perumnas

8. Bahwa dalam Surat Kuasa tanggal 30 Januari 1982 BURHAN Bin SABANA memberi kuasa kepada M. THOYIB AHYAT untuk menggugat, membangun, menandatangani, menerima keuangan dari tanah rawa yang dibeli oleh Pihak Kesatu pada tahun Seribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Dua. Maksud

Halaman 3 dari 31 halaman Putusan Perdata Nomor 43/Pdt.G/2018/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Surat Kuasa tersebut adalah menjual tanah tersebut dan sekaligus menerima keuangannya.

9. Bahwa sebenarnya yang dijual adalah tanah rawa milik BURHAN SABANA, sesuai dengan kewenangan Penggugat yaitu menjual tanah rawa.
10. Bahwa apa yang terjadi dalam Akta Jual Beli No. 495/XI/KBL/PPAT/1985 Tanggal 13 November 1985 adalah tanah bukan milik BURHAN SABANA tetapi adalah tanah AMNAH Binti AIM dengan bukti Surat Keterangan Hak Milik Adat No : 006/M.A/III/80. Maka dengan sendirinya Akta Jual Beli PPAT Sidi Zainudin No. 495/XI/KBL/PPAT/1985 Tanggal 13 November 1985 adalah cacat hukum dan batal demi hukum.
11. Bahwa setelah A. HUTAURUK meninggal maka ahli waris dari A. HUTAURUK yaitu JONI DORES HUTAURUK menjual tanah tersebut kepada H. MAHYUDIN SHOBRI, SE pada tahun 2010, sesuai dengan Akte Jual Beli No. 495/XI/KBL/PPAT/1985 Tanggal 13 November 1985 seluas 626 M².
12. Bahwa dikarenakan tanah Penggugat sesuai dengan Surat Keterangan Hak Milik Adat No : 006/M.A/III/80 atas nama AMNAH Binti AIM, sebagiannya telah dijual seluas 626 M² oleh Tergugat Dua (II) kepada Tergugat I pada tahun 2010 tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik tanah tersebut. Maka penjualan tersebut adalah perbuatan melawan hukum.
13. Bahwa Tergugat Satu (I) setelah membeli tanah tersebut dari Tergugat II pada tahun 2011 Tergugat Satu (I) membangun Ruko 5 Pintu yang sampai sekarang berarti telah berjalan 7 (Tujuh) Tahun lamanya.
14. Bahwa Penggugat baru mengetahui tanah tersebut telah dibangun oleh Tergugat Satu (I) pada tahun 2015. Dan pada tahun itu juga baru Penggugat mengetahui kalau tanah Penggugat itu sebagiannya telah dibangun Ruko Lima Pintu, dan Penggugat langsung menemui Tergugat satu untuk penyelesaiannya dan mengikut sertakan ATR/BPN Pertanahan Kota Bengkulu tapi tidak berhasil.
15. Bahwa Penggugat meminta pengukuran ulang atas tanah dan bangunan kepada saksi pengukuran Pertanahan Kota Bengkulu dan tanah tersebut pada tanggal 14 Mei 2018, telah diukur ulang. Berita Acara Pengukuran Bidang Tanah Guna penyelesaian Sengketa No. 09/2018.
16. Bahwa Penggugat memohon kepada Kepala Kantor ATR/BPN Pertanahan Kota Bengkulu untuk menengahi permasalahan Penggugat dan Tergugat Satu (I) dan terhitung sejak tanggal 05 Juni 2018 s/d 05 September 2018 memberi tenggang waktu bagi Penggugat dan Tergugat Satu (I) untuk

Halaman 4 dari 31 halaman Putusan Perdata Nomor 43/Pdt.G/2018/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)



berdamai. Apabila tidak tercapai kesepakatan maka Penggugat boleh mengajukan gugatan perkara perdata ke Pengadilan Negeri Bengkulu.

17. Bahwa atas perbuatan Tergugat Dua (II) dan Tergugat Satu (I) menjual tanah milik Penggugat merupakan perbuatan yang tidak sah menurut hukum atau melanggar hukum sehingga mengakibatkan kerugian yang nyata bagi Penggugat.
18. Bahwa kerugian materil yang dialami Penggugat dengan dijualnya tanah milik Penggugat yang dijual oleh Tergugat Dua (II) kepada Tergugat Satu (I) adalah tanah milik Penggugat seluas 626 M² yang nilainya cukup tinggi sekarang ini.
19. Bahwa mengingat gugatan Penggugat sekarang ini berdasarkan hukum, maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada banding, kasasi atau verzet dari Tergugat Dua (II) dan Tergugat Satu (I).

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kelas IA Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Dua (II) menjual tanah kepada Tergugat Satu (I) yaitu tanah dalam Akta Jual Beli No. 495/XI/KBL/PPAT/1985 Tanggal 13 November 1985 adalah tanah bukan milik BURHAN SABANA, tetapi tanah AMNAH Binti AIM.
3. Menyatakan bahwa tanah yang terletak di jalan salak raya berbatas dengan lokasi tanah Perumnas Kota Bengkulu yang tertera dalam surat keterangan Hak Milik Adat No.006/M.A/PAN/3/80 tanggal 06 Maret 1980 atas nama AMNAH Binti AIM adalah syah milik M. TOYIB AHYAT
4. Menyatakan perbuatan Tergugat Dua (II) dan Tergugat Satu (I) adalah perbuatan melawan hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
5. Menghukum Tergugat Satu (I) mengembalikan tanah dan bangunan 5 (lima) ruko kepada Penggugat bila perlu dengan bantuan polisi.
6. Menghukum Tergugat Satu (I) dan Tergugat Dua (II) membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) perhari jika lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.
7. Menghukum Tergugat Satu (I) dan Tergugat Dua (II) untuk membayar biaya perkara.

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat hadir sendiri dipersidangan dan Tergugat I diwakili oleh kuasanya sedangkan Tergugat II hadir sendiri dipersidangan;

Menimbang, bahwa sebagai pelaksanaan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah menjelaskan mengenai kewajiban Para Pihak untuk melakukan Mediasi dan selanjutnya telah menunjuk Mediator yaitu BOY SYAILENDRA, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu, berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim No. 43/Pdt.G/2018/PN.Bgl, tanggal 09 Oktober 2018 untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, namun proses mediasi tersebut tidak menghasilkan kesepakatan damai di antara para pihak yang berperkara berdasarkan laporan Hakim Mediator tertanggal 09 Oktober 2018 demikian halnya, Majelis Hakim telah pula berupaya mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara selama proses persidangan, tetapi tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah memberikan Jawaban dan gugatan Rekonpensi tanggal 13 November 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa gugatan penggugat, Pengadilan Negeri Bengkulu kelas 1A tidak berwenang mengadili (Kompetensi Absolut) :

Bahwa dalil gugatan penggugat pada poin 6, poin 7, pada intinya berdasarkan surat kuasa dari Burhan Bin Sabana penggugat telah menjual tanah milik Burhan Bin Sabana kepada A.Hutauruk sesuai dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT Sidi Zainudin tertanggal 13 November 1985 dibawah Nomor : 495/XI/KBL/PPAT/1985, pada poin 10 penggugat dengan tegas menyatakan bahwa yang terjadi pada akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Sidi Zainudin bukanlah tanah milik Burhan Bin Sabana melainkan milik Amnah Binti Aim sesuai dengan surat keterangan hak milik adat No. 006/M.A/PAN/III/80 dan menyatakan dengan tegas Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT Sidi Zainudin tertanggal 13 November 1985 no. 495/XI/KBL/PPAT/80 adalah cacat hukum dan batal demi hukum;

Bahwa oleh karena dalil gugatan penggugat menyatakan dengan tegas Akta Jual beli Nomor : 495/XI/KBL/PPAT/1985 tanggal 13 November 1985 yang dibuat oleh PPAT Sidi Zainudin adalah cacat hukum dan batal demi



hukum, maka seharusnya penggugat membatalkan Akta jual beli tersebut melalui putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dan tidak berwenang membatalkan sendiri dengan pernyataan dan/atau Pengadilan Negeri Bengkulu kelas 1A tidak berwenang menyatakan atau mengadilinya;

2. Bahwa Surat gugatan penggugat adalah tidak cermat, kabur (obscuur libel), karena :

Bahwa surat gugatan penggugat antara posita yang satu dengan posita yang lainnya tidak sinkron serta tidak jelas sehingga membuat kaburnya surat gugatan, sebagaimana dalam surat gugatannya pada poin 1 mendalilkan luas tanah milik penggugat berdasarkan surat keterangan hak milik adat No. 006/M.A/PAN/III/80 tanggal 06 Maret 1980 adalah seluas 2.400 M2, sementara disisi lain pada poin 3 mendalilkan luas tanah berdasarkan surat keterangan ahli waris Amnah Binti Aim yang bernama Muhammad Bin Bahanan tertanggal 04 Mei 2011 adalah seluas \pm 2.577 M2;

Bahwa surat gugatan penggugat tidak jelas uraiannya, sebagaimana penggugat mendalilkan membeli sebidang tanah dari Amnah Binti Aim sesuai dengan kwitansi pembelian tanggal 20 Mei 1978, sedangkan surat/dokumen tanah yang dibeli yaitu surat keterangan hak milik adat atas nama Amnah Binti Aim baru terbit tanggal 06 Maret 1980 dibawah Nomor : 006/M.A/PAN/III/80, kemudian atas hak milik tanah tersebut diterbitkan lagi oleh ahli waris Amnah Binti Aim yang bernama Muhammad Bin Bahanan dengan surat keterangan ahli waris tertanggal 04 Mei 2011;

Logikanya jika penggugat membeli tanah dari Amnah Bin Aim pada tahun 1978, maka kepemilikan tanah tersebut sudah beralih kepada penggugat dan ahli waris Amnah Binti Aim yang bernama Muhammad Bin Bahanan tidak mempunyai hak atas tanah yang sudah dibeli penggugat dan tidak berhak menerbitkan surat-surat atas tanah tersebut seperti surat keterangan ahli waris (kecuali surat-surat tersebut sebagai rentetan rekayasa);

disinilah letak ketidak cermatan penggugat dalam menyusun surat gugatan yang mengakibatkan kaburnya gugatan penggugat, karena tidak jelas berapa luas yang sebenarnya tanah hak milik penggugat /tanah sengketa, dalam keadaan demikian menjadikan gugatan penggugat menjadi tidak sempurna atau kabur (obscuur libel) dan oleh karena itu gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet owwankelijke verklaard);

Bahwa setiap gugatan yang diajukan harus jelas karena apabila tidak jelas maka gugatan tersebut menjadi kabur dan mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima (Niet owwankelijkverklaard) sebagaimana dinyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 1149 K/Sip/1970 tanggal 17 April 1979:

“Oleh karenanya berdasarkan alasan hukum serta uraian hukum tersebut diatas maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat II secara keseluruhan harus dinyatakan gugur demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijkverklaard) karena kabur;

Menurut M. YAHYA HARAHAP, SH. “Surat gugatan haruslah jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (rechtelijke grond) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (feitelijke grond) yang terjadi di sekitar hubungan hukum yang dimaksud”.

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa semua yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas dianggap termuat kembali dalam pokok perkara ini;
- Bahwa tergugat 1, menolak semua dalil-dalil gugatan penggugat dalam surat gugatannya tanggal 27 Agustus 2018 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu Kelas IA tanggal 27 Agustus 2018 dibawah Nomor : 43/Pdt.G/2018/PN.Bgl. kecuali yang diakui secara tegas oleh tergugat 1;

- Bahwa tanggapan tergugat 1 atas dalil-dalil gugatan penggugat, yaitu sebagai berikut :

- Pada point 1 dan 2, Dalil Penggugat :

Bahwa penggugat mempunyai sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Lingkar Timur Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu berdasarkan surat keterangan hak milik adat Nomor : 006/M.A/PAN/III/80, tanggal 06 Maret 1980 atas nama AMNAH Binti AIM , dan kwitansi pembelian penggugat kepada Amnah Binti Aim tertanggal 20 Mei 1978 seluas lebih kurang 2.400 M2 tanah tersebut berbatasan dengan tanah Perumnas Lingkar Timur Kota Bengkulu;

Bahwa tanah tersebut yang tertera dalam surat yang sama-sama disepakati oleh adiknya Saleha Binti Aim dengan batas-batas dan ukurannya sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan tanah Saleha \pm 27 Meter ;
- Sebelah Selatan dengan tanah Jln Lingkar Timur \pm 34 Meter;
- Sebelah Timur dengan tanah Rifa'i \pm 93 Meter ;
- Sebelah Barat dengan tanah Burhanudin \pm 76 Meter;

Halaman 8 dari 31 halaman Putusan Perdata Nomor 43/Pdt.G/2018/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)



Tanggapan Tergugat 1 :

Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut adalah tidak ada kaitannya dengan tanah milik tergugat 1 (objek sengketa) karena tanah milik tergugat 1 (objek sengketa) adalah benar milik tergugat 1 yang diperoleh dengan cara membeli dari Tergugat 2 selaku ahli waris dari Asirun Hutauruk, sesuai dengan Akta Jual Beli tertanggal 06 Mei 2010 dibawah Nomor : 247/2010;

Bahwa dalil gugatan penggugat tersebut adalah mengada-ada dan bahkan kami menghawatirkan dalil gugatan tersebut hanya sebuah rekayasa, hal ini terbukti dengan beberapa kejanggalan, yaitu :

1. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah yang diperoleh berdasarkan kwitansi pembelian antara penggugat dengan Amnah Binti Aim tertanggal 20 Mei 1978; sementara Surat keterangan hak milik adat Nomor : 006/M.A/PAN/III/80 diterbitkan tanggal 06 Maret 1980 atas nama Amnah Binti Aim, Kalau surat keterangan hak milik adat tersebut dibuat dengan niat baik atau dibuat dengan sebenarnya tidak mungkin atas nama Amnah Binti Aim karena tanah tersebut sejak tanggal 20 Mei 1978 sudah dibeli oleh M.Toyib Ahyat (Penggugat) artinya Penjual Amnah Binti Aim sejak jual beli tidak berwenang atau tidak mempunyai hak lagi atas tanah tersebut;
2. Bahwa jika penggugat mendalilkan gugatannya sebatas dengan yang dimaksud dalam surat gugatan yang tertera dalam surat yang sama-sama disepakati oleh adiknya Soleha Binti Aim disebutkan: sebelah selatan berbatas dengan Jalan Lingkar Timur \pm 34 Meter, maka objek tanah yang dimaksud dalam gugatan bukan termasuk objek tanah sengketa/ tanah milik tergugat 1, karena jalan lingkar timur berada di bagian utara objek sengketa.

Pada point 3, dalil Penggugat :

Bahwa anak Amnah Binti Aim dengan suaminya yang bernama (Alm) Bahanan Bin Jati dikarunia 1 (satu) orang anak yang masih hidup yaitu Muhammad Bin Bahanan, telah membuat surat keterangan ahli waris tanggal 04 Mei 2011 yang membenarkan Almarhumah Amnah Binti Aim ada meninggalkan 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jalan Salak Kelurahan Lingkar Timur Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu dengan luas \pm 2.577 M2. (panjang 84,5 Meter dan lebar 30,5 Meter) sesuai dengan surat keterangan hak milik adat No : 006/M.A/PAN/III /80, tanggal 06 Maret 1980;



Tanggapan Tergugat 1 :

Bahwa dalil gugatan penggugat antara poin 1 dengan poin 3 tidaklah sama, yang mana pada poin 1 luas tanah yang dibeli adalah lebih kurang 2.400 M2. Sedangkan pada poin 3 luas tanah berdasarkan surat keterangan ahli waris adalah \pm 2.577 M2. Bahwa dalil gugatan penggugat sangat lah tidak dapat diterima secara logika murni, karena pada tanggal 06 Maret 1980 diterbitkan surat keterangan hak milik adat atas nama Amnah Binti Aim, sementara transaksi jual beli antara Amnah Binti Aim dengan Penggugat telah terjadi pada tahun sebelumnya yaitu tanggal 20 Mei 1978, selanjutnya lebih tidak jelas lagi pada tanggal 04 Mei 2011 ahli waris Amnah yang bernama Muhammad membuat lagi surat keterangan ahli waris pada objek yang sama;

Dan oleh karenanya dalil gugatan tersebut haruslah dikesampingkan;

- Pada point 4, dalil Penggugat :

Bahwa oleh Karena tanah tersebut sudah dijual dan penggugat telah membelinya bahkan sebelum surat keterangan hak milik adat diterbitkan, maka penggugat berupaya membuat surat pemindahan penguasaan tanah pada tanggal 04 Mei 2011. Pihak pertama Muhammad, Pihak kedua M Toyib Ahyat, saksi dari kelurahan Rustam Efendi, mengetahui Lurah Lingkar Timur, Miza Hari Adios SSos, mengetahui camat singaran pati H Majid Ali S.sos.

Tanggapan Tergugat 1 :

Bahwa jikapun penggugat berupaya membuat surat pemindahan penguasaan tanah pada tanggal 04 Mei 2011 yang disaksikan oleh Rustam Efendi dan diketahui oleh Lurah Lingkar Timur serta camat Singaran Pati adalah merupakan perbuatan yang tidak benar dan dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum, karena jelas secara kasat mata diatas tanah sengketa sudah ada pemilik yang sah dan telah pula dikuasai oleh pemiliknya dengan cara membangun 5 (lima) unit ruko pada tahun 2010, diantara 5 (lima) unit ruko diatas tanah sengketa, tergugat 1 peroleh dengan cara membeli dari pemilik sebelumnya dalam Perumnas sesuai dengan sertifikat hak milik atas nama Samsurizal, sedangkan 2 (dua) unit ruko dibangun oleh tergugat 1 diatas tanah yang diperoleh dengan cara membeli dari ahli waris Asirun Hutaaruk yaitu Tiama Simanungkalit dan Joni Dore Hutaaruk (Tergugat 2) seluas 304 M2, sesuai dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT Rizfitriani Alamsyah tertanggal 06 Mei 2010 dibawah Nomor : 247/2010;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan fakta diatas, maka surat pemindahan penguasaan tanah tertanggal 04 Mei 2011, jikapun benar disaksikan oleh Rustam Efendi, diketahui Lurah Lingkar Timur serta diketahui Camat Singaran Pati, sudah pasti tidak mengetahui dengan jelas lokasi tanah yang sebenarnya dan hanya berdasarkan surat serta dokumen yang diajukan oleh penggugat saja, sementara surat serta dokumen yang diajukan oleh penggugat sangat sulit diyakini kebenarannya;

Dan oleh karenanya dalil gugatan tersebut haruslah dikesampingkan;

- Pada point 5, dalil Penggugat :

Bahwa sehubungan dengan surat keterangan hak milik adat Nomor : 06/M.A/PAN/III/80, tanggal 06 Maret 1980, walau lokasinya benar dan tidak berubah , tetapi ada kekeliruan tentang penyebutan batas tanah orang tuanya Amnah Binti Aim, maka Muhammad Bin Bahanan membuat surat pernyataan tanggal 16 April 2015.

Batas-batas yang sebenarnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jln. Salak Raya Lkr Timur ± 34 M.;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Burhan Bin Sabana ± 27 M;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Rifa'l ± 76 M;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Saleha Binti Aim ± 93 M.

Tanggapan Tergugat 1 :

Bahwa dalil penggugat dengan membuat surat pernyataan dari Muhammad Bin Bahanan tertanggal 16 April 2015, adalah menambah jelas kekhawatiran kami hanya rekayasa semata atau jika bisa lebih ekstrim kami katakan adalah manipulasi data, walaupun kami yakin surat pernyataan tanggal 16 April 2015 yang dibuat sendiri adalah sulit diyakini kebenarannya serta tidaklah mempunyai kekuatan hukum;

- Pada point 6, 7, 8, 9 dan 10 , dalil penggugat pada intinya adalah :

Bahwa penggugat berdasarkan surat kuasa dari Burhan Bin Sabana tertanggal 30 Januari 1982 telah menjual tanah kepada A.Hutauruk, sesuai dengan Akta Jual Beli No. 495/XI/KBL/PPAT/1985 tanggal 13 November 1985, tanah mana yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 15 Agustus 1983, Nomor 239/1983, seluas 626 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan Jalan
- Timur : dengan Perumnas
- Selatan : dengan jalan Pepaya
- Barat : dengan Perumnas

Halaman 11 dari 31 halaman Putusan Perdata Nomor 43/Pdt.G/2018/PN Bgl



Bahwa apa yang terjadi dalam Akta Jual Beli No. 495/XI/KBL/PPAT/1985 tanggal 13 November 1985 adalah tanah bukan milik Burhan Sabana tetapi adalah tanah Amnah Binti Aim;

Tanggapan Tergugat 1 :

Bahwa dalil gugatan penggugat sangat tidak konsisten, sebagaimana dalil poin 6 dan 7, penggugat selaku kuasa dari Burhan Bin Sabana telah melakukan transaksi jual beli tanah dengan A.Hutauruk, sesuai dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT Sidi Zainuddin Nomor : 495/XI/KBL/PPAT/1985 tanggal 13 November 1985, disisi lain pada poin 10 penggugat menyatakan bahwa tanah yang dijual berdasarkan Akta Jual Beli dibuat oleh PPAT Sidi Zainuddin Nomor : 495/XI/KBL/PPAT/1985 tanggal 13 November 1985 adalah bukan milik Burhan Bin Sabana, tetapi milik Amnah Binti Aim sesuai dengan surat keterangan hak milik adat No. 006/M.A/III/80, maka dengan sendirinya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT Sidi Zainudin Nomor : 495/XI/KBL/PPAT/1985 tanggal 13 November 1985 adalah cacad hukum dan batal demi hukum.

Bahwa dalil gugatan penggugat yang menyatakan apa yang terjadi dalam akta jual-beli no 495/XI/KBL/PPAT/1985 tanggal 13 November 1985 adalah bukan milik Burhan bin Sabana tapi milik Amnah Binti Aim adalah tidak beralasan, karena tanah yang dijual oleh penggugat selaku kuasa dari Burhan Bin Sabana yaitu lokasi tanahnya sebagian dari gambar situasi tanah tanggal 15 Agustus 1983 Nomor 239/1983 dan SKPT tanggal 15 Agustus 1983 Nomor 594.1.275/1983, sebagaimana gamabar situasi tanah Nomor 239/1983 tersebut diajukan oleh penggugat selaku kuasa dari Burhan bin sabana (gambar situasi tanah Nomor 239/1983 yang diajukan oleh penggugat selaku kuasa Burhan Bin Sabana) terlampir

Bahwa dalil gugatan penggugat yang menyatakan apa yang terjadi dalam akta jual-beli no 495/XI/KBL/PPAT/1985 tanggal 13 November 1985 adalah bukan milik Burhan bin Sabana tapi milik Amnah Binti Aim adalah tidak sesuai dengan fakta hukum karena penggugat dengan tegas telah mengakui sesuai dengan kesepakatan antara penggugat dan tergugat 1 tertanggal 20-02-2015 yang intinya berbunyi sebagai berikut:

1. Pihak Pertama (tergugat 1) Menyerahkan Pengurusan Sertifikat Tanah milik Pihak Pertama yang telah dibangun Ruko, kepada pihak ke Dua (penggugat).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Pihak Kedua (penggugat) Berjanji akan menyelesaikan sertifikat Tanah Hak milik pihak pertama (tergugat 1) yang telah dibangun ruko, sebagaimana dimaksud pada poin 1 di atas.
3. Sebagai kompensasi dari pengurusan sertifikat tersebut, pihak kedua (penggugat) mendapatkan sisa tanah dari bangunan Ruko pihak pertama (tergugat 1).

Diperkuatkan lagi dengan Kesepakatan antara penggugat dan tergugat 1 tertanggal 21-08-2017 pada poin Keempat yang berbunyi sebagai berikut: Pihak kedua (penggugat) mengakui bahwa tanah seluas lebih kurang \pm 300 M2. Yang telah berdiri diatasnya 2(dua) unit Ruko yang telah dibangun oleh pihak pertama adalah milik pihak pertama (tergugat 1).

Argumen:

Penggugat tidak berwenang menyatakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT Sidi Zainudin Nomor : 495/XI/KBL/PPAT/1985 tanggal 13 November 1985 adalah cacad hukum dan batal demi hukum, seharusnya penggugat untuk menyatakan Akta Jual beli yang dibuat oleh PPAT itu cacad hukum dan batal demi hukum setelah ada putusan pengadilan yang berwenang yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara;

- Pada point 11 dan 12, dalil Penggugat :

Bahwa tergugat 2 menjual tanah kepada tergugat 1 sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 495/XI/KBL/PPAT/1985 tanggal 13 November 1985 pada tahun 2010 tanpa sepengetahuan penggugat adalah perbuatan melawan hukum;

Tanggapan Tergugat 1 :

Bahwa dalil penggugat tersebut tidak beralasan, karena transaksi jual beli antara tergugat 1 dengan tergugat 2 adalah sah secara hukum, oleh karenanya dalil gugatan penggugat tersebut haruslah dikessampingkan;

- Pada point 13, dalil Penggugat :

Bahwa Tergugat 1 setelah membeli tanah kepada tergugat 2 pada tahun 2011 membangun ruko 5 pintu;

Tanggapan Tergugat 1 :

Bahwa dalil penggugat tersebut tidak benar, karena tergugat 1 membeli tanah dari tergugat 2 adalah tanggal 06 Mei 2010, sesuai dengan akta jual beli Nomor : 247/2010 dan membangun 2 (dua) unit ruko, sedangkan 3 (tiga) unit ruko dibangun tergugat 1 diatas tanah yang sudah ada sertifikat atas nama Samsurizal yang diperoleh penggugat 1 dengan cara membeli

Halaman 13 dari 31 halaman Putusan Perdata Nomor 43/Pdt.G/2018/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

dari Samsurizal, sedangkan Samsurizal memperoleh dari pembelian dari Perum Perumnas dan tidak ada hubungannya dengan penggugat.

- Pada point 14, dalil Penggugat :

Bahwa penggugat baru mengetahui tanah tersebut telah dibangun oleh tergugat 1 pada tahun 2015, dan pada tahun itu juga baru penggugat mengetahui kalau tanah penggugat itu sebagiannya telah dibangun ruko 5 pintu dan penggugat langsung menemui tergugat 1 untuk penyelesaiannya dan langsung mengikut sertakan ATR/BPN Pertanahan Kota Bengkulu tapi tidak berhasil;

Tanggapan Tergugat 1 :

Bahwa dalil Penggugat tidak masuk akal (berbohong), terbukti pada saat tergugat 1 mengajukan penerbitan sertifikat hak milik pada tahun 2012 diatas tanah yang tergugat beli dari ahli waris A.Hutauruk dan telah pula dibangun 2 (dua) unit Ruko, Penggugat membuat sanggahan pada Badan Pertanahan Kota Bengkulu, artinya Penggugat telah mengetahui bahwa tanah tersebut telah dikuasai oleh Tergugat 1 setidaknya sejak tahun 2012 tersebut;

- Pada point 15 dan 16 dalil Penggugat adalah tidak perlu tanggapan dari Tergugat 1;
- Pada point 17 dalil penggugat:

Bahwa atas perbuatan tergugat 2 dan tergugat 1 menjual tanah milik penggugat merupakan perbuatan yang tiddak sah menurut hukum atau melanggar hukum sehingga mengakibatkan kerugian yang nyata bagi Penggugat

Tanggapan Tergugat 1 :

Bahwa dalil gugatan penggugat tersebut justru sebaliknya sebagaimana tindakan/perbuatan penggugat lah melanggar hukum yang selalu menghambat Tergugat 1 untuk memperoleh sertifikat hak milik dan melanggar beberapa kesepakatan yang telah dibuat bersama antara Tergugat 1 dan Penggugat. dikatakan perbuatan yang melanggar hukum menimbulkan kerugian Tergugat 1

- Pada point 18 dan 19 dalil Penggugat adalah tidak perlu tanggapan dari Tergugat 1;

Dalam Rekonpensi

- Bahwa semua yang telah diuraikan dalam pokok perkara diatas dianggap termuat kembali dalam rekonpensi ini;

Halaman 14 dari 31 halaman Putusan Perdata Nomor 43/Pdt.G/2018/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

- Bahwa Tergugat 1 dalam konpensi untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Penggugat 1 dalam rekonpensi dan Penggugat dalam konpensi mohon disebut sebagai Tergugat dalam rekonpensi;
- Bahwa akibat dari gugatan penggugat / tergugat rekonpensi dalam perkara ini, maka penggugat 1 rekonpensi telah mengalami kerugian materil yaitu transportasi dan akomodasi selama mengikuti sidang sebelum menggunakan jasa pengacara/Advokat ditambah saat ini menggunakan /membayar jasa pengacara/Advokat yang jika dirinci secara keseluruhan adalah sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa akibat dari gugatan penggugat / tergugat rekonpensi dalam perkara ini, maka penggugat 1 rekonpensi menjadi tercemar dan merasa terganggu, sehingga merasa dirugikan secara inmateriil yang jika dinilai dengan uang sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Berdasarkan hal-hal diatas, kiranya berkenanlah yang mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Konpensi

Dalam Eksepsi

- Menerima dan mengabulkan eksepsi tergugat 1 untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Owvankelijke Verklaasd);
- Menghukum penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonpensi

- Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat rekonpensi untuk seluruhnya;
- Menghukum tergugat rekonpensi untuk membayar kepada penggugat 1 rekonpensi kerugian materil sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
- Dan kerugian inmateriil yang jika dinilai dengan uang sebesar Rp. 1.000. 000.000,- (satu milyar rupiah);

Dalam Konpensi Dan Dalam Rekonpensi

- Menghukum penggugat dalam konpensi / tergugat dalam rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Et Aequo Et Bono.

Halaman 15 dari 31 halaman Putusan Perdata Nomor 43/Pdt.G/2018/PN Bgl



Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

Eksepsi

1. Bahwa penggugat telah salah menggugat atau menuntut kepada saya sendiri (tergugat II), karena yang menjual tanah kepada Bapak Mahyudin Shobri/tergugat I adalah bukan saya sendiri melainkan bersama dengan Ibu saya yang bernama Tiama Simanungkalit selaku ahli waris dari A.Hutauruk, maka oleh karena itu gugatan penggugat adalah kurang pihak tergugat, karena Ibu saya yang bernama Tiama Simanungkalit tidak ditarik sebagai pihak tergugat juga, sedangkan ia ikut menjual dan sekarang masih hidup.

Bahwa oleh karena itu maka tergugat II memohon kepada Majelis Hakim agar tidak menerima gugatan penggugat karena kurang pihak tergugat.

Pokok Perkara

1. Bahwa benar orang tua saya yang bernama A.Hutauruk telah membeli tanah dari Burhan Bin Sabana melalui kuasanya yang bernama M.Toyib Ahyat (Penggugat) sesuai dengan Akta Jual Beli No. 495/XI/KBL/PPAT/1985 tanggal 13 November 1985, tanah mana yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 15 Agustus 1983, Nomor 239/1983, seluas 626 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : dengan Jalan
 - Timur : dengan Perumnas
 - Selatan : dengan Jalan Pepaya
 - Barat : dengan Perumnas
2. Bahwa benar saya yang bernama Joni Dores Hutauruk dan mengakui bersama dengan Ibu saya yang bernama Tiama Simanungkalit selaku ahli waris dari A.Hutauruk telah menjual tanah tersebut kepada Bapak Mahyudin Shobri (Tergugat I).
3. Bahwa tanah yang kami jual kepada Bapak Mahyudin Shobri terletak di kelurahan Panorama Kecamatan Gading Cempaka Kota Bengkulu tepatnya sekarang beralamat di Jalan Salak Kelurahan Lingkar Timur Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu yang saat ini digugat oleh Penggugat yang bernama M.Toyib Ahyat.
4. Bahwa tanah yang kami jual telah dicatat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Rizfitriani Alamsyah pada tanggal 6 Mei 2010 dengan Akta Jual Beli Nomor : 247/2010.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa luas tanah yang kami jual kepada Bapak Mahyudin Shobri adalah sebagian dari luas tanah orang tua kami A.Hutauruk yaitu seluas 304 Meter dan sisanya masih milik kami para ahli waris;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi, Jawaban dan gugatan Rekonvensi Tergugat I serta Eksepsi dan Jawaban Tergugat II tersebut, Penggugat telah menyampaikan Replik tanggal 27 November 2018 dan Tergugat I telah pula mengajukan Duplik tertanggal 18 Desember 2018 sedangkan Tergugat II tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa Tergugat I di dalam Eksepsiya telah menyampaikan eksepsi mengenai kompetensi absolut yang pada pokoknya :

1. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 6, point 7, pada intinya berdasarkan surat kuasa dari Burhan Bin Sabana penggugat telah menjual tanah milik Burhan Bin Sabana kepada A.Hutauruk sesuai dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT Sidi Zainudin tertanggal 13 November 1985 dibawah Nomor : 495/XI/KBL/PPAT/1985, pada poin 10 penggugat dengan tegas menyatakan bahwa yang terjadi pada akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Sidi Zainudin bukanlah tanah milik Burhan Bin Sabana melainkan milik Amnah Binti Aim sesuai dengan surat keterangan hak milik adat No. 006/M.A/PAN/III/80 dan menyatakan dengan tegas Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT Sidi Zainudin tertanggal 13 November 1985 no. 495/XI/KBL/PPAT/80 adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
2. Bahwa oleh karena dalil gugatan penggugat menyatakan dengan tegas Akta Jual beli Nomor : 495/XI/KBL/PPAT/1985 tanggal 13 November 1985 yang dibuat oleh PPAT Sidi Zainudin adalah cacat hukum dan batal demi hukum, maka seharusnya penggugat membatalkan Akta jual beli tersebut melalui putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dan tidak berwenang membatalkan sendiri dengan pernyataan dan/atau Pengadilan Negeri Bengkulu kelas 1A tidak berwenang menyatakan atau mengadilinya;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela No. 43/Pdt.G/2018/PN Bgl tanggal 8 Januari 2019 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menolak eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bengkulu berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut

Halaman 17 dari 31 halaman Putusan Perdata Nomor 43/Pdt.G/2018/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

3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan perkara ini;

4. Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat I mengenai Kewenangan Mengadili ditolak maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan acara pembuktian Para Pihak ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Fotocopy (sesuai dengan aslinya) Surat Keterangan Hak Milik Adat, Nomor : 006/M.A/Pan/III/80 tanggal 06 Maret 1980;
2. Bukti P-2 : Fotocopy (sesuai dengan aslinya) Kwitansi Tanggal 20 Mei 1978 sejumlah Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);
3. Bukti P-3 : Fotocopy (sesuai dengan aslinya) Surat keterangan ahli waris tanggal 04 Mei 2011 atas nama Muhammad Bin Bahanan;
4. Bukti P-4 : Fotocopy (sesuai dengan aslinya) Surat Pemindahan Penguasaan Tanah tanggal 04 Mei 2011 Pihak Pertama Muhammad, Pihak Kedua M. Toyib Ahyat;
5. Bukti P-5 : Fotocopy (sesuai dengan aslinya) surat Pernyataan tanggal 16 April 2015 atas nama Muhammad Bin Bahanan;
6. Bukti P-6 : Fotocopy (sesuai dengan aslinya) Surat Kuasa tanggal 30 Januari 1982 Pemberi Kuasa Burhan Sabanah, Penerima Kuasa M. Thayib Ahyat;
7. Bukti P-7 : Fotocopy (sesuai dengan aslinya) Akta Jual Beli No. 495/XI/KBL/PPAT/1985 tanah Burhan Bin Sabana;
8. Bukti P-8 : Fotocopy (sesuai dengan aslinya) Surat Keterangan penyerahan tanah tanggal 5 Oktober 2007 Pihak Kesatu T. Simanungkalit Hutaeruk, Pihak Kedua M. Thoyib Ahyat;
9. Bukti P-9 : Fotocopy (copy dari fotocopy) surat Keterangan Jual beli tanggal 29 November 1972 yang menjual Basrin Bin Jamik yang membeli Burhan Bin Sabana;
10. Bukti P-10 : Fotocopy (sesuai dengan aslinya) Surat Pernyataan tanggal 31 Agustus 1983 yang memberikan pernyataan Basri Jamik, yang menerima pernyataan Hambali Dali;
11. Bukti P-11 : Fotocopy (sesuai dengan aslinya) Berita acara Pengukuran Bidang Tanah Guna Penyelesaian Sengketa No. 09/2018

Halaman 18 dari 31 halaman Putusan Perdata Nomor 43/Pdt.G/2018/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

tanggal 14-05-2018 oleh Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kota Bengkulu (Ponidi) Mengetahui Defiandi Gustian, ST., MH;

12. Bukti P-12 : Fotocopy (sesuai dengan aslinya) Gambar Pengukuran Bidang Tanah Guna Penyelesaian sengketa tanggal 14-05-2018 Kantor Pertanahan Kota Bengkulu;
13. Bukti P-13 : Fotocopy (sesuai dengan aslinya) Akta Jual Beli No. 599/XI/KBL/PPAT/1983 M. Thoyib Ahyat berdasarkan Surat Kuasa tanggal 30 Januari 1982 atas nama Burhan Bin Sabana (Penjual). Berlian Ibnu (Pembeli) Seluas 150 M² Perbandingan Tanda tangan.
14. Bukti P-14 : Fotocopy (sesuai dengan aslinya) surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 11 Januari 2013, yang membuat pernyataan Muhammad Bin Bahanan;
15. Bukti P-15 : Fotocopy (sesuai dengan aslinya) Surat Akta Jual Beli No. 495/XI/KBL/PPAT/1985;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut di atas, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi MUCHTAR

- Bahwa saksi mengetahui adanya sengketa kepemilikan tanah antara Penggugat dan Tergugat yang lokasi tanahnya terletak di Lingkar Timur, Kota Bengkulu ;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah yang disengketakan karena saksi pernah membersihkan lokasi tanah tersebut sekitar tahun 1991 dan saksi sering melewati lokasi tanah tersebut ketika akan berangkat kerja ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti luas tanah yang disengketakan dan tidak tahu kenapa tanah tersebut menjadi sengketa Penggugat dan Tergugat karena setahu saksi tanah tersebut adalah milik Penggugat M. Toyib Ahyat;
- Bahwa saksi tidak bisa menjelaskan batas-batas tanah tersebut karena saksi tidak paham akan arah mata angin, namun apabila saksi dibawa ke lokasi tanah sengketa, saksi bisa menjelaskan batas-batas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa sekarang sudah ada Masjid dan rumah di atas tanah sengketa tersebut;

Halaman 19 dari 31 halaman Putusan Perdata Nomor 43/Pdt.G/2018/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

- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan Tergugat menguasai tanah yang disengketakan ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapinya di dalam kesimpulan;

2. Saksi RUSTAM EFFENDI

- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adanya sengketa kepemilikan tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pasti dimana lokasi tanah sengketa tersebut;
- Bahwa pada tahun 2011 sampai dengan tahun 2013 saksi menjabat sebagai Lurah Lingkar Timur dan pada tahun 2013 saksi ikut menandatangani Surat Pemindahan Penguasaan Tanah dari Muhammad kepada Penggugat M.Toyib Ahyat
- Bahwa luas tanah yang saksi tanda tangani Surat Pemindahan Penguasaan tanahnya tersebut adalah 2.400 m²;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal usul tanah tersebut;
- Bahwa saksi hanya menandatangani surat Pemindahan Penguasaan Tanah yang diantarkan oleh M. Toyib Ahyat sendiri tanpa tahu lokasi tanahnya di lapangan;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapinya di dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa adapun untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda sebagai berikut;

1. Bukti T1-1 : Fotocopy (copy dari fotocopy) Surat Keterangan No. 594.1.275/1983 dan gambar situasi tanah No. 239/1983;
2. Bukti T1-2 : Fotocopy (sesuai dengan aslinya) Akta jual beli No. 495/XI/KB/L/PPAT/1985 ;
3. Bukti T1-3 : Fotocopy (sesuai dengan aslinya) Akta Jual Beli No. 247/2010;
4. Bukti T1-4 : Fotocopy (sesuai dengan aslinya) Surat Kesepakatan tertanggal 20 Februari 2015;
5. Bukti T1-5 : Fotocopy (sesuai dengan aslinya) surat Kesepakatan Tertanggal 21 Agustus 2017;
6. Bukti T1-6 : Fotocopy (sesuai dengan aslinya) kwitansi tertanggal 21 Agustus 2017;

Halaman 20 dari 31 halaman Putusan Perdata Nomor 43/Pdt.G/2018/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bukti T1-7 : Fotocopy (sesuai dengan aslinya) Surat Pernyataan tertanggal 21 Agustus 2017;
8. Bukti T1-8 : Fotocopy (sesuai dengan aslinya) Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor Objek Pajak (NOP) 177109100300209090;
9. Bukti T1-9 : Fotocopy (sesuai dengan aslinya) surat Keterangan No. 540/114/06.09/2017;
10. Bukti T1-10 : Fotocopy (sesuai dengan aslinya) surat Keterangan No. 590/06/B.I/2018;
11. Bukti T1-11 : Fotocopy (Fotocopy dari Fotocopy) Berita acara Pengukuran Bidang Tanah Guna Penyelesaian Sengketa tertanggal 14 Mei 2018;
12. Bukti T1-12 : Fotocopy (sesuai dengan aslinya) Gambar hasil ukur Badan Pertanahan Kota Bengkulu;
13. Bukti T1-13 : Fotocopy (Fotocopy dari Fotocopy) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 470 dan pada tanggal 12 Juli 1997 diubah menjadi Hak milik No. 02281.

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut di atas, Tergugat I juga mengajukan 7 (tujuh) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi ALI SABRI

- Bahwa saksi mengetahui adanya sengketa kepemilikan tanah antara Penggugat dan para Tergugat;
- Bahwa lokasi tanah yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat terletak di Jl. Salak Kec Panorama Kota Bengkulu ;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah yang disengketakan karena saksi yang mengurus surat-surat jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II ;
- Bahwa luas tanah yang disengketakan $\pm 300 \text{ M}^2$;
- Bahwa batas tanah sengketa tersebut adalah:
 - Sebelah barat berbatasan dengan Perumnas Lingkar Timur;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Perumnas Lingkar Timur;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah milik Hutaaruk;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya;
- Bahwa sekarang tanah sengketa tersebut milik Mahyudin Sobri ;
- Bahwa Mahyudin Sobri mendapatkan tanah tersebut Pada tahun 2010 dengan membeli tanah tersebut dari Tergugat II Joni Does Hutaaruk dan ibunya;

Halaman 21 dari 31 halaman Putusan Perdata Nomor 43/Pdt.G/2018/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui ada transaksi jual beli tanah antara Joni Does Hutaeruk dan Ibunya dengan Mahyudin Sobri karena saksilah yang mengurus akta jual belinya.
- Bahwa saksi juga pernah membawa surat jual beli yang dimiliki oleh Joni Does Hutaeruk dan ibunya ke Notaris Rizfitriani untuk menanyakan apakah Akta Jual Beli tersebut Legal dan pada saat itu ibu Rizfitriani menerangkan bahwa akta jual beli tersebut Legal;
- Bahwa M. Toyib adalah orang yang menerima kuasa dari Pak Sabana untuk mengurus surat Jual Beli ke Pak Hutaeruk;
- Bahwa M. Toyib tidak pernah memiliki tanah, M Toyib merupakan kuasa dari Sabana.;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapinya di dalam Kesimpulan;

2. Saksi **ZULKARNAIN**

- Bahwa Lokasi tanah yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat terletak di Jl. Salak Kel. Lingkar Timur Kec. Singaran Pati Kota Bengkulu ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas dan batas-batas tanah yang disengketakan;
- Bahwa sekarang tanah sengketa tersebut milik Mahyudin Sobri ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dari mana Mahyudin Sobri mendapatkan tanah tersebut.
- Bahwa saksi mendengar dari masyarakat sekitar, tanah tersebut adalah kepunyaan Mahyudin Sobri dan Mahyudin Sobri yang membangun ruko di atas tanah tersebut;
- Bahwa dahulunya tanah tersebut adalah tempat pembuangan sampah;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapinya di dalam Kesimpulan;

3. Saksi **AGUS SYAHRIL**

- Bahwa lokasi tanah yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat terletak di Jl. Salak Kec Panorama Kota Bengkulu ;
- Bahwa Luas tanah yang disengketakan $\pm 300 \text{ M}^2$;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa tersebut adalah:
 - Sebelah barat berbatasan dengan Perumnas Lingkar Timur;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Ruko;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah milik pak Hutaeruk;

Halaman 22 dari 31 halaman Putusan Perdata Nomor 43/Pdt.G/2018/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

- Bahwa Saksi mengetahui masalah sengketa tanah antara Para Pihak karena saksi pernah mengurus pembuatan sertifikat ruko bangunan ditanah sengketa tersebut ke BPN Kota Bengkulu dan disanggah oleh Penggugat karena menurut Penggugat tanah tersebut adalah milik Penggugat ;
- Bahwa saat ini, tanah yang menjadi sengketa tersebut dikuasai oleh Mahyudin Sobri;
- Bahwa pada tahun 2010 Pak Mahyudin Sobri membeli tanah tersebut dari Joni Does Hutaeruk dan ibunya;
- Bahwa di atas tanah sengketa tersebut telah berdiri bangunan 2 (dua) pintu ruko;
- Bahwa M. Toyib adalah orang yang menerima kuasa dari Sabana untuk mengurus surat Jual Beli kepada A. Hutaeruk (orangtua Joni Does Hutaeruk) ;
- Bahwa M. Toyib dan Mahyudin Sobri pernah membuat surat kesepakatan masalah tanah tersebut, dimana M. Toyib meminta uang dengan Mahyudin Sobri sebesar RP 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapinya di dalam Kesimpulan;

4. Saksi H. YUSUF

- Bahwa saksi mengetahui adanya sengketa kepemilikan tanah antara Penggugat dan para Tergugat;
- Bahwa lokasi tanah yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat terletak di Jl. Salak, Lingkar Timur Kota Bengkulu ;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah yang disengketakan;
- Bahwa asal usul tanah tersebut dahulu adalah tanah rawa kosong yang tidak ada pemiliknya, namun setelah dibangun Perumnas dibelakang rawa, rawa tersebut dijadikan tempat pembuangan sampah;
- Bahwa saksi tahu mengenai batas-batas tanah sengketa tersebut adalah :
 - Sebelah barat berbatasan dengan Rawa;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah (saksi tidak tahu rumah siapa);
 - Sebelah Utara berbatasan dengan H Manand Khair (orang tua angkat saksi);
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan H Sidik Nur;

Halaman 23 dari 31 halaman Putusan Perdata Nomor 43/Pdt.G/2018/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

- Bahwa saksi kenal dengan Burhan Bin Sabana tetapi Burhanudin Bin Sabana tidak mempunyai tanah di sekitar obyek tanah sengketa tersebut; Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapinya di dalam Kesimpulan;

5. Saksi SYAMSUL BAHRI

- Bahwa Yang saksi ketahui dalam perkara ini adanya sengketa kepemilikan tanah antara Penggugat dan para Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemilik tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan AMNAH dan SOLEHA yaitu kakak ibu saksi dan SOLEHA merupakan ibu saksi;
- Bahwa AMNAH atau SOLEHA tidak memiliki tanah disekitar tanah sengketa tersebut; Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapinya di dalam Kesimpulan;

6. Saksi HAMBALI DALI

- Bahwa saksi mengetahui adanya sengketa kepemilikan tanah antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa lokasi tanah yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat terletak di Jl. Salak Kec Panorama Kota Bengkulu ;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa tersebut karena saksi Pensiunan Lurah lingkaran Timur dan sebelum menjadi Lurah saksi seorang Pemangku dari tahun 1978 sampai dengan tahun 1981;
- Bahwa saksi juga ikut menandatangani surat Jual Beli antara Burhanudin Sabana dengan A. Hutauruk;
- Bahwa saksi tahu batas – batas tanah tersebut yaitu :
 - Sebelah barat berbatasan dengan M NUR;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Manand Kadir;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Salak;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Pepaya;
- Bahwa saksi mengetahui asal usul tanah sengketa tersebut karena dahulu tanah tersebut adalah tanah rawa kosong yang tidak ada pemiliknya, namun setelah dibangun Perumnas dibelakang tanah rawa, maka tanah rawa tersebut dijadikan tempat pembuangan sampah.
- Bahwa Tanah tersebut awalnya adalah milik Burhan Sabana yang kemudian dijual ke Pak Hutauruk yang selanjutnya dibeli oleh Pak Mahyudin Sobri;

Halaman 24 dari 31 halaman Putusan Perdata Nomor 43/Pdt.G/2018/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

- Bahwa saksi kenal dengan AMNAH DAN SALEHA;
- Bahwa AMNAH DAN SALEHA tidak memiliki tanah disekitar tanah sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, para pihak masing-masing menyatakan akan menanggapinya di dalam kesimpulan;

7. Saksi M. YUSUF ALI :

- Bahwa saksi mengetahui adanya sengketa kepemilikan tanah antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa lokasi tanah yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat terletak di Jl. Salak Kec Panorama Kota Bengkulu ;
- Bahwa luas tanah yang disengketakan 10 M x 50 M;
- Bahwa saksi tahu mengenai batas-batas tanah sengketa tersebut yaitu :
 - Sebelah barat berbatasan dengan Perumnas Lingkar Timur;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Perumnas;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Salak;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Pepaya;
- Bahwa asal usul tanah sengketa tersebut dahulunya adalah tanah milik Perumnas, namun oleh pihak Perumnas tanah tersebut tidak dibangun karena tanah rawa dan berair lalu oleh masyarakat tanah tersebut diambil;
- Bahwa saksi tinggal di daerah tersebut mulai tahun 1979 dan Perumnas mulai dibangun tahun 1982;
- Bahwa sekarang tanah sengketa tersebut milik Mahyudin Sobri tapi saksi tidak mengetahui bagaimana Mahyudin Sobri mendapatkannya ;
- Bahwa diatas tanah tersebut sudah ada bangunan ruko 2 (dua) pintu;
- Bahwa saksi kenal dan tahu dengan Amnah, Saleha dan Rifai;
- Bahwa Amnah, Saleha dan Rifai tidak memiliki tanah disekitar tanah sengketa.;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapinya di dalam kesimpulan;

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

Menimbang, bahwa untuk memperjelas objek tanah sengketa, Majelis Hakim, pada hari Kamis tanggal 28 Februari 2019 telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah sengketa yang terletak di Kelurahan Lingkar Timur Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu yang dihadiri oleh Para Pihak ataupun Kuasa Hukumnya Para Pihak dengan hasil pemeriksaan

Halaman 25 dari 31 halaman Putusan Perdata Nomor 43/Pdt.G/2018/PN Bgl



setempat sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang merupakan satu kesatuan dengan Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat dan Tergugat I telah mengajukan Kesimpulan (Konklusi) tanggal 6 Maret 2019 sedangkan Tergugat II tidak mengajukan Kesimpulan (Konklusi), selanjutnya para pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Sidang perkara ini dianggap pula tercantum di sini sebagai bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa disamping eksepsi Tergugat I mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Bengkulu mengadili perkara ini karena merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (Kewenangan absolut), sebagaimana telah dipertimbangkan dalam Putusan Sela Majelis Hakim perkara a quo, Para Tergugat juga telah mengajukan eksepsi dalam hal sebagai berikut :

- **Eksepsi kurang pihak (plurium litis consortium);**
 - Bahwa Penggugat harus menggugat Ibu Tergugat II, karena Ibu Tergugat II juga ikut menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I Mahyudin Sobri ;
- **Eksepsi gugatan Penggugat tidak cermat, kabur (obscuur libel)**
 - Bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi mengenai gugatan Penggugat tiak cermat atau kabur, dimana antara posita yang satu dengan posita yang lainnya tidak sinkron serta tidak jelas sehingga membuat kaburnya surat gugatan;
 - Bahwa dalam surat gugatannya pada poin 1. Penggugat mendalilkan luas tanah milik Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Hak Milik Adat No. 006/M.A/PAN/III/80 tanggal 06 Maret 1980 seluas 2.400 M2, sementara disisi lain pada poin 3 mendalilkan luas tanah berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Amnah Binti Aim yang bernama Muhammad Bin Bahanan tertanggal 04 Mei 2011 seluas ± 2.577 M2;
 - Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan membeli sebidang tanah dari Amnah Binti Aim sesuai dengan kwitansi pembelian tanggal

Halaman 26 dari 31 halaman Putusan Perdata Nomor 43/Pdt.G/2018/PN Bgl



20 Mei 1978, sedangkan surat atau dokumen tanah yang dibeli yaitu Surat Keterangan Hak Milik Adat atas nama Amnah Binti Aim baru terbit tanggal 06 Maret 1980 dibawah Nomor : 006/M.A/PAN/III/80, kemudian atas hak milik tanah tersebut diterbitkan lagi atas nama ahli waris Amnah Binti Aim yang bernama Muhammad Bin Bahanan dengan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 04 Mei 2011;

- Bahwa jika Penggugat membeli tanah dari Amnah Binti Aim pada tahun 1978, maka kepemilikan tanah tersebut sudah beralih kepada Penggugat dan ahli waris Amnah Binti Aim yang bernama Muhammad Bin Bahanan tidak mempunyai hak atas tanah yang sudah dibeli Penggugat ;
- Bahwa oleh karena itu telah terlihat ketidakcermatan Penggugat dalam menyusun surat gugatan yang mengakibatkan kaburnya gugatan Penggugat, sehingga menjadikan gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna atau kabur dan oleh karena itu gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet owwankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagaimana tersebut di bawah ini ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi formalitas gugatan., baik subjek gugatan maupun objek gugatan, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkannya berdasarkan Pemeriksaan Setempat atas objek sengketa yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa dari hasil Pemeriksaan Setempat tersebut, menurut Penggugat adapun luas dan batas-batas tanah milik Penggugat yang disengketakan meliputi :

1. Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Salak , sepanjang 31 m;
2. Sebelah Selatan berbatasan dengan Perumnas, sepanjang 27 m;
3. Sebelah Barat berbatasan dengan Kalilah Konveksi, sepanjang 93 m;
4. Sebelah Timur berbatasan dengan dahulu Perumnas sekarang Kenzo Elektronik, sepanjang 76 m;

Menimbang, bahwa di atas tanah objek sengketa tersebut saat ini telah berdiri 5 (lima) pintu bangunan ruko, 1 (satu) bangunan usaha las aluminium Aisyah group dan 1 (satu) rumah tempat tinggal milik Syamsul Ahmad;

Menimbang, bahwa adapun 5 (lima) pintu bangunan ruko tersebut, yaitu Ruko I (toko Logam Jaya) , Ruko II, Ruko III (toko Bangunan Baru), Ruko IV (Toko Tani Jaya) dan Ruko V ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa 5 (lima) bangunan ruko sebagaimana tersebut di atas adalah milik Tergugat I Mahyudin Sobri namun objek tanah yang dibeli Tergugat I Mahyudin Sobri dari Tergugat II dan ibunya hanyalah ruko IV (toko Tani Jaya) dan ruko V, sedangkan ruko I, II dan III dibeli Tergugat I dari pihak lain, sehingga berada diluar objek sengketa ;

Menimbang, bahwa kepemilikan 1 (satu) bangunan usaha las aluminium Aisyah group dan 1 (satu) rumah tempat tinggal milik Syamsul Ahmad yang terletak di belakang Ruko IV dan Ruko V, nyata-nyata berada di atas tanah objek sengketa sebagaimana dimaksud Penggugat akan tetapi tidak ditarik sebagai Tergugat ;

Menimbang, bahwa dengan tidak ditariknya pemilik 1 (satu) bangunan usaha las aluminium Aisyah group dan 1 (satu) rumah tempat tinggal milik Syamsul Ahmad, sebagai Tergugat mengakibatkan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil karena Kurang Pihak (plurium litis consortium) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Kurang Pihak maka eksepsi Tergugat II tentang gugatan Kurang Pihak dalam perkara aquo harus dinyatakan diterima ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat I yang menyatakan gugatan Penggugat tidak cermat, kabur atau obscur libel, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan luas tanah milik Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Hak Milik Adat No. 006/M.A/PAN/III/80 tanggal 06 Maret 1980 adalah seluas 2.400 M2, sementara pada poin 3 gugatannya, Penggugat mendalilkan luas tanah berdasarkan surat keterangan ahli waris Amnah Binti Aim yang bernama Muhammad Bin Bahanan tertanggal 04 Mei 2011 adalah seluas \pm 2.577 M2;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan membeli sebidang tanah dari Amnah Binti Aim sesuai dengan kwitansi pembelian tanggal 20 Mei 1978, sedangkan surat atau dokumen tanah yang dibeli yaitu Surat Keterangan Hak Milik Adat atas nama Amnah Binti Aim baru terbit tanggal 06 Maret 1980 dibawah Nomor : 006/M.A/PAN/III/80, kemudian atas hak milik tanah tersebut diterbitkan lagi atas nama ahli waris Amnah Binti Aim atas nama Muhammad Bin Bahanan dengan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 04 Mei 2011;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim menilai terdapat pertentangan yang nyata antara posita gugatan Penggugat yang satu dengan yang lain mengenai dasar dari jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Amnah Binti Aim berdasarkan kwitansi

Halaman 28 dari 31 halaman Putusan Perdata Nomor 43/Pdt.G/2018/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

pembelian tanggal 20 Mei 1978, karena Surat Keterangan Hak Milik Adat tersebut didalilkan oleh Penggugat baru terbit pada tanggal 6 Maret 1980;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut Majelis menilai gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur mengenai syarat formal adanya gugatan, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka formalitas gugatan Penggugat dalam perkara aquo, baik subjek gugatan maupun objek gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat diterima maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa gugatan rekonvensi dalam perkara aquo berhubungan erat atau memiliki kaitan dengan gugatan konvensi Penggugat dalam Konvensi;

Menimbang, bahwa dalam gugatan konvensi, Penggugat dalam Konvensi menyatakan sebagai Pemilik dari tanah objek sengketa dengan luas 2.400 M2 yang terletak di Lingkar Timur Kota Bengkulu dan telah mengajukan gugatan kepada Tergugat Konvensi atau Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian materil maupun kerugian immaterial karena tanah yang dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi saat ini adalah tanah milik Penggugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pihak mendalilkan sebagai Pemilik dari tanah objek sengketa maka telah terdapat hubungan yang erat antara gugatan konvensi dengan gugatan rekonvensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan yang dijatuhkan terhadap gugatan konvensi dalam perkara aquo bersifat negatif dalam bentuk gugatan tidak dapat diterima karena Kurang Pihak (plurium litis consortium), maka putusan rekonvensi mengikuti putusan gugatan konvensi ;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 1527K/Sip/1976 menyatakan, ternyata antara gugatan rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi, kemudian putusan yang dijatuhkan kepada gugatan konvensi ialah gugatan yang dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian materi pokok gugatan konvensi belum diperiksa dan diputus,

Halaman 29 dari 31 halaman Putusan Perdata Nomor 43/Pdt.G/2018/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena itu, semestinya gugatan rekonsensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konvensi diperiksa dan diputus ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas maka gugatan rekonsensi dalam perkara aquo juga harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat diterima dan gugatan Penggugat dalam Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat dalam Konvensi berada di pihak yang kalah dan dibebankan untuk membayar biaya perkara sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini ;

Mengingat Pasal 162 RBg dan Ketentuan Perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Para Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan rekonsensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.430.000.- (dua juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu pada hari Selasa tanggal 2 April 2019 dengan susunan IMMANUEL, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, ZENI ZENAL MUTAQIN, S.H.,M.H. dan DWI PURWANTI, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari RABU, tanggal 24 April 2019 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi Hakim-Hakim Anggota dengan dibantu oleh ZUBAIDAH selaku Panitera Pengganti, dihadiri Penggugat, Tergugat II dan Kuasa Hukum Tergugat I ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

ZENI ZENAL MUTAQIN, S.H.,M.H

IMMANUEL, S.H.,M.H

DWI PURWANTI, S.H

Panitera Pengganti

ZUBAIDAH

Rincian Biaya Perkara

Pendaftaran	:	.....	Rp.	30.000.-
Biaya ATK	:	.....	Rp.	50.000.-
Relaas Panggilan	:	.....	Rp.	1.334.000.-
Pemeriksaan Setempat	:	.....	Rp.	1.000.000.-
Redaksi	:	.....	Rp.	10.000.-
Materai	:	.....	Rp.	6.000.-

J u m l a h Rp. 2.430.000.-

Terbilang : (Dua juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah).-