



**PUTUSAN**  
**Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**D.Siti Aminah Rosidah Aliasaminah Rosida**, bertempat tinggal di Jl. Zainul Arifin Rt/rw 005/002, Kelurahan Timur Indah Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu, Kel. Padang Nangka, Singaran Pati, Kota Bengkulu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Surmawan, SH.,M.H, Drs.Zainal Arifin, S.H.,M.H, Widya Timur, S.H.,M.H Advokat yang berkantor di Jalan Kapuas No.33 Kelurahan Lingkar Barat, Kecamatan Gading Cempaka, Kota Bengkulu, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Desember 2022, sebagai **Penggugat I;**

**M.Anang Fadli Setiawan**, bertempat tinggal di Perum Merpati Indah Blok C Nomor : 46 Rt/rw 17/004 Kelurahan Rawa Makmur Kecamatan Muara Bangkahulu Kota Bengkulu, Kel. Rawa Makmur, Muara Bangkahulu, Kota Bengkulu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Surmawan, SH.,M.H, Drs.Zainal Arifin, S.H.,M.H, Widya Timur, S.H.,M.H Advokat yang berkantor di Jalan Kapuas No.33 Kelurahan Lingkar Barat, Kecamatan Gading Cempaka, Kota Bengkulu, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Desember 2022, sebagai **Penggugat II;**

**Chairil Afandy**, bertempat tinggal di Jalan Medan Baru Nomor : 09 Rt/rw 031/002 Kelurahan Pematang Gubernur Kecamatan Muara Bangkahulu Kota Bengkulu, Kel. Pematang Gubernur, Muara Bangkahulu, Kota Bengkulu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Surmawan, SH.,M.H, Drs.Zainal Arifin, S.H.,M.H, Widya Timur, S.H.,M.H Advokat yang berkantor di Jalan Kapuas No.33 Kelurahan Lingkar Barat, Kecamatan Gading Cempaka, Kota Bengkulu, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Desember 2022, sebagai **Penggugat III;**

Halaman 1 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.



**Ary Mahendra**, bertempat tinggal di Jalan Zainul Arifin Rt/rw 005/002  
Kelurahan Timur Indah Kecamatan Singaran Pati Kota  
Bengkulu, Kel. Timur Indah, Singaran Pati, Kota  
Bengkulu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada  
Surmawan, SH.,M.H, Drs.Zainal Arifin, S.H.,M.H, Widya  
Timur, S.H.,M.H Advokat yang berkantor di Jalan  
Kapuas No.33 Kelurahan Lingkar Barat, Kecamatan  
Gading Cempaka, Kota Bengkulu, berdasarkan surat  
kuasa khusus tanggal 8 Desember 2022, sebagai  
**Penggugat IV;**

Lawan:

**1. Zainal Abidin**, bertempat tinggal di Jln. Amaliah li Rt. 021 Rw. 02,  
Kel. Dusun Besar, Singaran Pati, Kota Bengkulu, sebagai  
**Tergugat;**

**2. Harliansyah**, bertempat tinggal di Jln. Raden Patahrt. 51 Rw. 03,  
Kel. Pagar Dewa, Selebar, Kota Bengkulu, sebagai  
**Turut Tergugat;**

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 05  
Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Bengkulu pada tanggal 09 Januari 2023 dalam Register Nomor  
03/Pdt.G/2023/PN Bgl, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya  
sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat /Zainal Abidin Telah wanprestasi atas  
Peningkaran dan mengambil kembali sebidang tanah yang telah dijual  
kepada Drs Zainuri (alm) berdasarkan kwitansi Jual beli sebidang tanah  
tanggal 13 Juli tahun 1992 antara Drs. Zainuri (alm) dengan Tergugat/  
Zainal Abidin.
3. Menyatakan Jual beli sebidang tanah antara Drs Zainuri (alm) dengan  
Tergugat / Zainal Abidin **yang dahulu terletak di jalan Zainul Arifin RT  
XVI (depan DKT) Bengkulu** seluas 1020 m<sup>2</sup> (15 m x 68 m )dengan batas  
batas tanah :  
Sebelah utara berbatasan dengan : Siring  
Sebelah Timur Berbatasan dengan :Gang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah selatan berbatasan dengan tanah : Rumah /tanah Arifin, Yasir Azhari  
Sebelah Barat berbatasan dengan tanah : Yasir Azhari, Abdul Manan dan H. Jini  
Sekarang tanah tersebut terletak diJalan Zainul Arifin RT/RW 05/02 Gang Zainul Arifin 3 kelurahan Timur Indah Kecamatan Singaran Pati kota Bengkulu,dengan batas tanah:  
Sebelah Utara Berbatasan dengan : SIRING  
Sebelah Timur Berbatasan dengan : Gang Zainul Arifin 3  
Sebelah Selatan Berbatasan dengan Tanah : Ernawati Tanjung  
Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah :Giyanto, Asnawi dan Supriadi

Adalah benar dan sah secara hukum berdasarkan Kwitansi jual beli sebidang tanah tanggal 13 juli 1992 antara Drs Zainuri (alm) dengan Tergugat/Zainal Abidin.

Dan menyatakan bahwa Tergugat/Zainal Abidin Telah menerima uang penjualan sebidang tanah dari Drs.Zainuri (alm) sebesar Rp. 3.700.000 ( Tiga Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah) berdasarkan Kwitansi jual beli sebidang Tanah tanggal 13 juli 1992.

4. Menyatakan sebidang tanah yang dahulu terletak diJalan Zainul Arifin RT XVI (depan DKT) Bengkulu dan sekarang terletak diJalan Zainul ARIFIN RT 05 RW 02 Gang Zainul Arifin 3 kelurahan timur indah kecamatan singaran pati kota Bengkulu dengan Ukuran 15 m x51 m dengan luas 765 M<sup>2</sup>dengan batas tanah :
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Siring  
Sebelah Timur berbatasan dengan : Gang Zainul arifin 3  
Sebelah selatan berbatasan dengan : Erna wati Tanjung  
Sebelah barat berbatasan dengan tanah : Giyanto, Asnawi, Supriadi

Dan tanah milik Para penggugat tersebut diatas disebelah Timur berbatasan dengan Gang dibangun siring dengan ukuran 30 Cm dan panjang lebih kurang 40 meter (siring tersebut merupakan bagian dari tanah Milik para Penggugat), **adalah bagian Tanah yang beli oleh Drs Zainuri (Alm) dari Tergugat Zainal Abidin merupakan milik para penggugat selaku ahli waris dari Drs. Zainuri (alm).**

5. Menyatakan sah secara hukum Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 1 april 2021 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Timur Indah Nomor : 593.2/14/0509/2021.
6. Memerintahkan Kepada Tergugat Untuk melepas Papan Merk kantor advokat dan konsultan hukum Bendra Wardana,SHditanah milik para Penggugat.
7. Memerintahkan Tergugat melepas Papan merek yang menyatakan tanah ini Milik Zainal Abidin seluas 5.000 m<sup>2</sup> berdasarkan SKT Nomor : 65/D/SK/1984 Tanggal 7 April 1984, Surat Waris Terdaftar di Kecamatan Singaran Pati Nomor : 593.3/50/KENSOS/K.Sp/2021 Tanggal 27 Mei

Halaman 3 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021, dan Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor: 6/PDT.G/2022 BKL Tanggal 13 Oktober 2022.

8. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membongkar pagar kawat berduri diatas tanah milik Para Penggugat dan memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan tanah dengan Ukuran 15 meter x 51 meter dengan Luas 765 M<sup>2</sup> yang terletak di jalan ZAINUL ARIFIN RT 05 RW 02 Gang Zainul arifin 3 Kelurahan Timur Indah Kecamatan Singaran Pati kota Bengkulu kepada Para Penggugat secara sukarela dan apabila tidak diserahkan secara sukarela dilakukan upaya Paksa.
9. Menyatakan tidak sah surat jual beli Tanah antara Tergugat dan Turut Tergugat tanggal 25 April 2021 Tidak sah secara hukum dan **Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh kepada putusan ini.**
10. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan tanah dengan ukuran 15 X 51 meter dengan luas 765 M<sup>2</sup> yang terletak di jalan Zainul Arifin RT 05 Rw 02 Gang Zainul Arifin 3 Kelurahan Timur Indah Kecamatan Singaran Pati kota Bengkulu adalah hak milik penggugat berdasarkan kwitansi jual Beli tanah 13 Juli tahun 1992 antara Drs. Zainuri (alm) dan Zainal Abidin dan berdasarkan surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah.
11. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar kerugian Material dan Immaterial secara tanggung renteng dengan rincian :

## Kerugian MATERIAL

- Bahwa para penggugat tidak dapat memanfaatkan atau menjualkan tanah tersebut sehingga Para Penggugat mengalami kerugian MATERIAL kehilangan Tanah seluas 765 M<sup>2</sup> tahun 2021 dan jika ditaksir harga jual PerMeter sebesar Rp 500.000 x 765 M<sup>2</sup> sehingga kerugian Para Penggugat sebesar Rp 382.500.000 (Tiga Ratus Delapan Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).

## Kerugian IMMATERIAL berupa :

- Kerugian Immaterial Berupa Para penggugat tidak dapat memanfaatkan dan merawat Pohon Buah-buahan berupa Pisang, Jeruk, Rambutan, Pohon pokat, Mangga, Kelapa, kelengkeng, jambu, kurma, dan buah Naga, jika diurus dandirawat maka akan mendapatkan hasil dari tamanan Tersebut dan jika ditaksir dengan uang kerugian Para pengguat sebesar Rp 1.000.000 (Satu Juta Rupiah).
- Kerugian Tidak dapat memanfaatkan kolam ikan, memanen serta menjual ikan karena jika ikan dikolam tersebut di panen sebanyak 200kg per 3 bulan sekali Dan dijual dengan Harga Rp 25.000 x 200 Kg maka jumlah kerugian Rp. 5.000.000 (Lima Juta Rupiah).
- Sehingga kerugian Immaterial Para Penggugat Rp 1.000.000 + Rp 5.000.000 jika ditotal keseluruhan kerugian Immaterial para Penggugat sebesar Rp 6.000.000 ( Enam Juta Rupiah).

Sehingga total kerugian Material dan Immaterial Para Penggugat, total keseluruhannya: Kerugian MATERIAL sebesar Rp 382.500. 000,. (Tiga Ratus delapan Puluh dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) + Kerugian IMMATERIAL sebesar Rp. 6.000.000 (Enam Juta Rupiah). Jika ditotal

Halaman 4 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruh kerugian Material dan Immateril Sebesar Rp.388.500.000 (Tiga Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).

Dengan ketentuan apabila tidak dilaksanakan oleh tergugat dikenakan uang Paksa (DWONGSOM) sebesar Rp 1.000.000 (Satu Juta rupiah) setiap hari keterlambatan.

12. Menyatakan putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta walaupun ada Verset, banding, maupun kasasi.
13. Menghukum tergugat untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim Berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Acquo Et Bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan para Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2014 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Riswan Supartawinata, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Bengkulu, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 08 Februari 2023 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil dan alasan yuridis faktual tersebut di atas, dengan ini Tergugat mohon kepada Yang Mulia Ketua/Anggota Majelis Hakim, yang memeriksa dan mengadili memutus perkara ini dengan menyatakan dan memutus sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

## **DALAM KONVENSI**

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat tidak pernah sama sekali mengadakan perjanjian jual beli tanah kepada Drs. Zainuri (Alm) adalah bukan Wanprestasi.

Halaman 5 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.





3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menolak Kerugian Materiil dan Immaterial yang diajukan Para Penggugat.
3. Menyatakan Tergugat tidak pernah mengadakan perjanjian jual beli tanah 15 m X 68 m seluas 1.020 m<sup>2</sup> kepada Drs. Zainuri Alm sehingga tidak ada Perbuatan Wanprestasi.
4. Menyatakan sah dan berharga jual beli tanah kaplingan berdasarkan :
  - Surat Pernyataan A. Manan Tanggal 7 April 1985
  - Surat Keterangan Tanah Nomor. 65/D/B/SK/1984 tanah seluas 5.000 m<sup>2</sup> telah dilepas sebahagian seluas  $\pm$  2.753 m<sup>2</sup>. Telah dicatat sebelumnya sebagai berikut :
    - Diwakafkan untuk jalan gang 96 m X 3 m seluas 288 m<sup>2</sup>
    - Kepada Zainal Aripin pada tahun 1985 10 X 20 m seluas 200 m<sup>2</sup>
    - **Kepada Drs. Zainuri pada tahun 1985 15 x 20 m seluas 300 m<sup>2</sup>**
    - Kepada Bukhari pada tahun 1990 15 X 20 m seluas 300 m<sup>2</sup>
    - Kepada Mirwan pada tahun 1991 15 X 20 m seluas 300 m<sup>2</sup>
    - **Kepada Asnawi, SH pada tahun 1992 15 X 20 m seluas 300 m<sup>2</sup>**
    - Kepada Yasir Azhari pada tahun 1993 12 X 20 m seluas 240 m<sup>2</sup>
    - Pelebaran jalan umum pada tahun 1999 4 X 50 m seluas 200 m<sup>2</sup>
    - Kepada Harliansyah pada tahun 2021 25 X 25 m seluas 625 m<sup>2</sup>.
5. Menyatakan sah demi hukum tanah sisa seluas  $\pm$  2.247 m<sup>2</sup>. Dengan alas hak Surat Keterangan Tanah Nomor : 65/D/B/SK/1984 tanggal 7 April 1984 adalah hak milik para ahli waris A. Manan Alm yang terletak di Jalan Zainul Arifin RT. 05 RW. 02 Kelurahan Timur Indah Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu.
6. Menghukum Para Penggugat dan setiap orang yang menguasai tanah hak milik Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkannya kembali tanah seluas 1.020 m<sup>2</sup> kepada Tergugat seperti sedia kala.
7. Menyatakan jual beli dan segala perjanjian antara Para Penggugat batal demi hukum.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Para Penggugat setiap orang yang menguasai tanah milik para ahli waris A. Manan Alm untuk tunduk dan patuh dalam putusan ini.
9. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan atas tanah aquo 15 m X 68 m seluas 1,020 m<sup>2</sup>.
10. Sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan oleh Tergugat dalam perkara aquo.
11. Menghukum para penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## ATAU

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

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Eksepsi serta Jawaban Turut Tergugat di atas, sangat beralasan hukum dan meyakinkan dan didukung bukti-bukti yang kuat mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus perkara sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dan Jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan serta dalil-dalil Para Penggugat untuk seluruhnya.

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dan Jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan tidak ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan Turut Tergugat dan Tergugat.
3. Menyatakan Turut Tergugat sebagai pemilik tanah yang sah yang diperoleh pembelian dari Tergugat (Zainal Abidin).
4. Menyatakan tanah obyek sengketa yang didalilkan Para Penggugat seluas 255 M<sup>2</sup> telah dijual Drs. Zainuri kepada Ernawati Tanjung sah secara hukum milik Turut Tergugat.
5. Menyatakan **sah secara hukum** tanah seluas 625 M<sup>2</sup> hak milik Turut Tergugat pembelian dari Tergugat berdasarkan Surat Pembelian Jual Beli 1 (Satu) Kavling Tanah tanggal 25 April 2021.

Halaman 7 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.



6. Menyatakan tanah seluas 625 M<sup>2</sup> satu kesatuan dari tanah obyek sengketa seluas 1.020 M<sup>2</sup> **sah secara hukum** milik Turut Tergugat.
7. Menyatakan tanah seluas 15 M x 68 M = 1.020 M<sup>2</sup> **sah secara hukum** menurut hukum milik Tergugat dan Turut Tergugat.
8. Menyatakan Tergugat tidak pernah menjual sebidang tanah kepada Drs. Zainuri pada tahun 1992.
9. Menyatakan Tergugat tidak menerima uang sejumlah Rp. 3.700.000,- (Tiga juta tujuh ratus ribu rupiah) dari Drs. Zainuri.
10. Menyatakan Tergugat tidak melakukan Perjanjian Jual Beli sebidang tanah seluas 1.020 M<sup>2</sup> kepada Drs. Zainuri (Almarhum) pada tanggal 13 Juli 1992.
11. Menyatakan tanda tangan yang tercantum di dalam kwitansi pembayaran sebidang tanah tanggal 13 Juli 1992 bukan tanda tangan Tergugat.
12. Menyatakan Surat Jual Beli 1 (satu) kavling tanah seluas 25 M x 25 M = 625 M<sup>2</sup> tanggal 25 April 2021 berdasarkan Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor : 65/D/B/SK/1984 seluas 5.000 M<sup>2</sup> tanggal 7 April 1984 dan dikuatkan dengan Surat Persetujuan Ahli Waris Nomor : 593.3/05/0509/2021 tanggal 27 Mei 2021 secara hukum sah milik Turut Tergugat.
13. Menyatakan terhadap perbuatan Para Pengugat yang telah mengklaim tanah milik Turut Tergugat berdasarkan kwitansi pembayaran sebidang tanah pada tanggal 13 Juli 1992 adalah **perbuatan melawan hukum**.
14. Menyatakan Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor : 593.2/19/0509/Pem atas nama Drs. Zainuri tanggal 5 Desember 2017 dan Surat Pemindahan Penguasaan Tanah (SPPT) Nomor : 593/20/0509/2017 Atas Nama Ernawati Tanjung tanggal 5 Desember 2017 Surat Pemindahan Penguasaan Tanah (SPPT) yang terdaftar di Kecamatan Singaran Pati Nomor : 593.2/06/K.SP/Pem atas nama Tiari Tanggal 2 Februari 2021 cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum.
15. Menyatakan seluruh surat-surat tanah yang diletakkan di atas tanah milik Turut Tergugat dan Tergugat yang tidak berdasarkan

Halaman 8 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor : 65/D/B/SK/1984 Atas Nama A. Manan tanggal 7 April 1984 dan Surat Persetujuan Waris Nomor : 593.3/05/0509/2021 atas nama ahli waris A. Manan Almarhum cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum.

16. Menyatakan menolak kerugian Para Penggugat secara materil dan immateril.
17. Memerintahkan Para Pengugat dan siapapun yang mendapatkan hak daripadanya meninggalkan / melepaskan, membongkar pondasi, bangunan, mencabut tanaman yang bukan tanaman Tergugat dan Turut Tergugat, menimbun lobang galian dan mengembalikan bentuk fisik tanah tersebut seperti semula secara sukarela bila perlu dengan upaya pihak berwajib di atas obyek tanah yang disengketakan.
18. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi.
19. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Sekiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat dan Kuasa Hukum nya mengajukan Replik atas jawaban Tergugat pada tanggal 16 Maret 2023;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat nya mengajukan Replik atas jawaban Tergugat pada tanggal 30 Maret 2023;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Eksepsi

1. Gugatan Para Penggugat Wanprestasi tidak berdasar kabur (*Obscuur Leabel*)

Halaman 9 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.



**2. Subjek gugatan penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

**3. Gugatan Penggugat *Error In Persona***

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat akan dipertimbangkan Majelis Hakim sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang pertama mengenai Eksepsi mengenai Gugatan Para Penggugat Wanprestasi tidak berdasar kabur (*Obscuur Leabel*);

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" menjelaskan pengertian *Obscuur Libel* yaitu surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). Sebenarnya jika bertitik tolak dari ketentuan 118 ayat 1, pasal 120 dan pasal 121 HIR, tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang. Namun praktik peradilan, memedomani Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas *proces doelmatigheid* (demi kepentingan beracara). Menurut pasal 8 Rv, pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*). Berdasarkan ketentuan itu, praktik peradilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur (*obschuur libel*) atau eksepsi gugatan tidak jelas;

Menimbang, bahwa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH. Dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Indonesia" menyatakan "Maka oleh karena itu Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas (*een duidelijk en bepaalde conclusie, pasal 8 Rv*). Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut, demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "obschuur libel" (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh Pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut.

Menimbang, bahwa Retnowulan Sutanto, SH dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, menjelaskan "Dalam Surat Gugatan harus pula dilengkapi dengan petitum, yaitu hal-hal apa yang diinginkan atau diminta oleh penggugat untuk diputuskan, ditetapkan dan diperintahkan Hakim. Petitum ini harus lengkap dan jelas, karena bagian dari surat gugatan ini yang terpenting. Apabila petitum tidak jelas



atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya petitum tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain disebut Obscuur Libel (gugatan yang tidak jelas atau gugatan kabur), yang berakibat tidak diterimanya atau ditolaknya gugatan tersebut”;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat dikaitkan dengan pendapat para ahli hukum tersebut di atas maka didapat kesimpulan gugatan penggugat telah memenuhi kriteria sebagaimana terurai di atas, oleh karenanya eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tidak beralasan hukum maka haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa yang kedua mengenai Eksepsi mengenai Subjek gugatan penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap, pengajuan jawaban berupa eksepsi tersebut bertujuan agar hakim dalam proses peradilan mengakhiri pemeriksaan tanpa melanjutkan kepada pemeriksaan pokok perkaranya. Artinya, suatu jawaban berupa eksepsi hanya ditujukan kepada syarat formil dari suatu surat gugatan, dan tidak berhubungan dengan substansi (syarat materil). Sebagai akibat dari dikabulkannya atau diterimanya suatu eksepsi oleh hakim dalam sidang pengadilan adalah dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Apabila suatu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima atau *niet ontvankelijke verklaard* oleh majelis hakim, artinya ada kecacatan formil dalam penyusunan surat gugatan. Hal tersebut tidak berhubungan langsung dengan pokok perkara. Sehingga, setiap gugatan yang dinyatakan *niet ontvankelijke verklaard*, maka substansi gugatan belum diperiksa oleh majelis hakim.

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 201 K/Sip/1974 tanggal 20 Januari 1976 mengatur mengenai eksepsi kurang pihak atau *plurium litis consortium exceptie*, sangat berkaitan erat dengan pihak-pihak yang berhubungan langsung atau tidak langsung sebagaimana diuraikan dalam posita (kronologis perkara). Sehingga, pengugat harus mempertimbangkan siapa saja yang akan dijadikan tergugat dan turut tergugat, Oleh karena itu, dengan mempertimbangkan kepentingan praktis, pihak-pihak yang tidak berhubungan langsung dengan sengketa ditarik sebagai turut tergugat;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat mengenai Wanprestasi perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat dikaitkan dengan pendapat para ahli hukum tersebut di atas maka didapat kesimpulan gugatan penggugat telah memenuhi kriteria sebagaimana



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terurai di atas, oleh karenanya eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tidak beralasan hukum maka haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa yang ketiga mengenai Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat *Error In Persona*;

Menimbang, bahwa Secara umum, *error in persona* atau *exceptio in persona* dapat diartikan sebagai kekeliruan mengenai seseorang. Dalam konteks peradilan, *error in persona* dapat diartikan sebagai kekeliruan atas orang yang diajukan sebagai tergugat melalui surat gugatan atau terdakwa melalui surat dakwaan.

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap dalam buku *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (hal. 117 - 119) mengklasifikasikan *error in persona* menjadi:

a. *Diskualifikasi in person*

*Diskualifikasi in person* terjadi jika pihak yang bertindak sebagai penggugat merupakan orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) disebabkan penggugat dalam kondisi berikut:

1. Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan
2. Tidak cakap melakukan tindakan hukum

b. Salah sasaran pihak yang digugat

Bentuk lain *error in persona* yang mungkin terjadi adalah keliru menarik orang sebagai tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*). Misalnya, yang meminjam uang adalah A, tetapi yang ditarik sebagai tergugat untuk melunasi pembayaran adalah B.

Menimbang, bahwa pendapat lain M.Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Perdata* yang sah sebagai Penggugat ataupun Tergugat adalah pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa Safitri Wikan Nawang Sari dalam buku *Hukum Pidana Dasar* menambahkan, *error in persona* juga dapat terjadi karena adanya kekeliruan antara apa yang dikehendaki dengan apa yang dilakukan akibat dari salah penglihatan;

Halaman 12 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.



Menimbang, bahwa gugatan Penggugat mengenai Wanprestasi perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat dikaitkan dengan pendapat para ahli hukum tersebut di atas maka didapat kesimpulan gugatan penggugat telah memenuhi kriteria sebagaimana terurai di atas, oleh karenanya eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tidak beralasan hukum maka haruslah ditolak;

**Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai jual beli tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu jual beli tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-32 yaitu sebagai berikut;

No	KODE	Nama Bukti Surat	Keterangan	Asli / Copy
1	P1	Surat keterangan Kematian Drs.Zainuri (alm).	Bukti Surat ini Menerangkan kematian Drs.Zainuri (alm) pada tanggal 9 Februari 2020	Asli Ada
2	P2	Surat Keterangan Ahli Waris yang di tanda tangan Camat Singaranpati dan Pernyataan Ahli Waris	Bukti Surat ini menerangkan Drs.Zainuri (alm) meninggalkan ahli Waris. 1. D. Siti Aminah Rosidah alias Aminah Rosida (Istri), 2. M Anang Fadli Setiawan (anak kandung), 3. Charil Afandy (anak kandung), 4. Ary Mahendra (anak kandung).	Asli Ada
3	P2.a	Penetapan Nomor : 163/Pdt.P/ 2022/PA.BN Tanggal 29 November 2022 Masehi bertepatan tanggal 05 Jumadi	Bukti Surat ini menerangkan bahwa Para Penggugat merupakan ahli waris dari Drs.Zainuri (alm) dan menetapkan secara Hukum D. Siti Aminah Rosidah alias Aminah Rosida binti Muh. Amin (Istri)	Asli Ada





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Awal 1444 H.	Drs.Zainuri (alm) dan Penggugat II,III dan IV (anak Kandung) adalah ahli waris dari Drs Zainuri (alm) yang merupakan istri dan anak kandung dari Drs Zainuri (alm).	
4	P2.b	Surat Nikah	Bukti Surat ini menerangkan bahwa benar Drs. Zainuri telah menikah dengan D.Siti Aminah Rosidah alias Aminah Rosida binti Muh Amin pada tahun 1973.	Asli Ada
5	P3	Kwitansi Jual beli bermaterai sebidang tanah antara Tergugat (Zainal Abidin) dan Drs.Zainuri (alm) 13 Juli 1992.	Bukti Surat ini menerangkan telah terjadi pembayaran pembelian sebidang tanah Terletak di Jalan JL. Zainul Arifin, Gang Zainul Arifin 3 RT.05 RW.02 kel.Timur Indah Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu Bengkulu antara Drs. Zainuri (alm) dengan Tergugat (Zainal Abidin).	Asli Ada
6	P4	Kwitansi Jual beli tidak menggunakan bermaterai sebidang tanah antara Tergugat (Zainal Abidin) dan Drs.Zainuri (alm) 13 Juli 1992.	Bukti Surat Kwitansi jual beli sebidang tanah tanggal 13 Juli 1992 dibuat 2 rangkap yang pengetikannya dilapisi karbon sehingga tidak menggunakan materai dan tetap ditanda tangani oleh Tergugat (Zainal Abidin).	Asli Ada
7	P5	Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah.	Bukti Surat ini menerangkan bahwa Penguasaan fisik bidang tanah tersebut dikuasai oleh Drs.Zainuri berdasarkan Kwitansi Jual Beli Sebidang Tanah dengan Zainal Abidin sejak tanggal 13 Juli 1992 sampai Drs Zainuri (alm) meninggal dunia tahun 2020 dan selanjutnya setelah Drs. Zainuri (alm) meninggal dunia tanggal 9 Februari 2020 maka penguasaan bidang tanah tersebut dikuasai oleh ahli waris Drs.Zainuri (alm). (para Penggugat) sampai dengan 1 April 2021.	Asli Ada
8	P6	Surat Pernyataan Tanggal 1 April 2021	Bukti surat ini menerangkan bahwa saya (Ary Mahendra) menguasai sebidang tanah tersebut diperoleh dari pembelian orang tua saya Drs.Zainuri (alm). Tanah tersebut	Asli Ada

Halaman 14 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			<p>dibeli dari Zainal Abidin sejak 13 Juli 1992 (berdasarkan kwitansi jual beli) sebidang tanah.</p> <p>Dan pernyataan ini menerangkan setelah Drs.Zainuri meninggal pada tanggal 9 Februari 2020 maka penguasaan bidang tanah tersebut dikuasai oleh ahli waris Drs. Zainuri (alm), yaitu D. Siti Aminah Rosidah alias Aminah Rosida, M Anang Fadli Setiawan, Chairil Afandy dan Ary Mahendra.</p>	
9	P7	PBB Tahun 2022	Bukti Surat ini menerangkan bukti pembayaran Lunas pajak Bumi dan Bangunan (PBB) objek sengketa dengan luas 1020 m <sup>2</sup> .	Asli Ada
10	P8	Kwitansi Jual Beli Tanah 15 x 20 m (300 m <sup>2</sup> ) antara Drs.Zainuri (alm) dengan Orang Tua Tergugat tahun 1984.	Bukti surat ini menerangkan bahwa Drs Zainuri (alm) sebelum membeli tanah seluas 1020 M <sup>2</sup> dengan Zainal Abidin yang terletak di depan Rumah sakit DKT Tahun 1992 Pernah membeli tanah dengan orang Tua Tergugat ( A. Manan) tahun 1984, dengan ukuran 15 m x 20 m (300 m <sup>2</sup> ) yang menjadi rumah ahli waris Drs. Zainuri (alm) sekarang. Sehingga Drs. Zainuri (alm) membeli tanah tersebut 2 kali. 1 kali dengan orang tua Tergugat ukuran 15 x 20 meter, dan kedua membeli sebidang tanah dengan Tergugat (Zainal Abidin) dengan luas 1020 m <sup>2</sup> yang terletak di jalan Zainul Arifin Depan RS DKT gang Zainul Arifin 3 RT.05 Rw 02 Kelurahan Timur Indah kota Bengkulu yang menjadi objek sengketa sekarang.	Asli Ada
11	P9	Foto pemagaran tanah dan pemasangan plang merek Advokat	Bukti ini menunjukkan bahwa pemagaran tanah yang menjadi objek sengketa dilakukan oleh Tergugat tanggal 10 April 2021, dan bukti ini juga menerangkan bahwa pemasangan Plang Advokat dilakukan oleh Tergugat pada tanggal 2 Mei tahun 2021. Hal ini menunjukkan baru tanggal 10 April	Asli Ada

Halaman 15 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			tahun 2021 Tergugat keberatan terhadap tanah yang menjadi objek sengketa tersebut.	
12	P10	Somasi Kuasa Hukum Para Penggugat	Bukti ini menerangkan somasi atau keberatan Para Penggugat karena telah dilakukan pemagaran tanah objek sengketa dan pemasangan Plang Advokat yang dilakukan Tergugat.	Asli Ada
13	P11	Foto Copy KTP Tergugat	Bukti surat ini menerangkan bahwa tanda tangan Tergugat yang ada di KTP sama dengan tanda tangan Tergugat (Zainal Abidin) yang ada pada kwitansi jual beli sebidang tanah antara Tergugat dengan Drs. Zainuri (alm) pada tanggal 13 Juli 1992.	Foto HP
14	P12	Daftar Hadir Musyawarah di Kelurahan Timur Indah 5 April 2021.	Bukti ini menerangkan kehadiran orang-orang yang hadir pada musyawarah dengan Tergugat di Kelurahan Timur Indah pada Tanggal 5 April 2021.	Asli Ada
15	P13	Catatan Asnawi Pada waktu Mediasi di Kelurahan Timur Indah mengenai sket tanah sengketa.	Bukti Surat ini menerangkan Catatan Asnawi (adik Kandung Drs.Zainuri (alm) Pada waktu Mediasi di Kelurahan Timur Indah mengenai sket tanah sengketa yang telah habis dijual oleh keluarga Tergugat ( Zainal Abidin) pada saat Mediasi 5 April 2021.	Asli Ada
16	P 14	Contoh tanda tangan Tergugat yang diminta oleh Kelurahan Timur Indah saat Mediasi	Bukti surat ini menerangkan bahwa tanda tangan Tergugat (Zainal Abidin) yang diminta oleh Lurah Kelurahan Timur Indah di atas kertas kosong pada saat mediasi untuk melihat dan dibandingkan dengan tanda tangan tergugat yang ada pada kwitansi jual beli sebidang tanah tanggal 13 Juli 1992.	Asli Ada
17	P 15	Daftar Hadir Musyawarah di Kelurahan Timur Indah 5 Oktober 2021	Bukti ini menerangkan daftar kehadiran nama-nama orang yang hadir pada Musyawarah dengan Tergugat dan Turut Tergugat di Kelurahan Timur Indah pada tanggal	Asli Ada

Halaman 16 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			5 Oktober 2021.	
18	P 16	Notulen Rapat di Kelurahan Timur Indah 5 Oktober 2022.	<p>Bukti surat ini menerangkan bahwa pada musyawarah dikelurahan dibuat Notulen rapat pada tanggal 5 Oktober 2021 hasil dari musyawarah tersebut intinya :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Adapun hasil penjelasan dan pengakuan masing-masing mereka masih memiliki tanah tersebut.</li><li>2. Berdasarkan pengakuan anak almarhum Zainuri dan Asnawi,SH tanah tersebut semua sudah dipindah tangan oleh Keluarga Zainal Abidin bin A.Manan berdasarkan keterangan saksi dari tokoh masyarakat dan saksi batas.</li></ol>	Asli Ada
19	P 17	Surat Keterangan Jual beli Tanah antara Tergugat dengan Turut Tergugat tanggal 25 April 2021.	Bukti ini menerangkan bahwa Jual beli tanah antara Tergugat dengan Turut Tergugat dilakukan pada tanggal 25 April 2021 setelah Tergugat memagar tanah objek sengketa tersebut.	Copy
20	P 18	Kwitansi Pengembalian uang antara Zainuri dan Asnawi	Bukti kwitansi ini menerangkan bahwa Drs.Zainuri (alm) telah mengembalikan uang pinjaman dengan jaminan tanah ukuran 15 m x 15 m yang terletak di jalan Zainul Arifin 3 RT.05 Rw.02 Kelurahan Timur Indah Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu kepada Asnawi pada tahun 2018. Sehingga tanah tersebut dikuasai oleh ahli waris Drs.Zainuri (alm).	Asli Ada
21	P 19	Surat Pernyataan Asnawi. SH. mengembalikan tanah kepada Zainuri	Bukti surat ini menerangkan bahwa pada tahun 2015 Drs. Zainuri (alm) meminjam uang kepada Asnawi dengan menjaminkan/menggantinya dengan tanah ukuran 15 x 15 meter kepada Asnawi di jalan Zainul Arifin III RT.05. Rw. 02 yang menjadi objek sengketa dan uang telah	Asli Ada

Halaman 17 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			dikembalikan Drs. Zainuri pada tahun 2018.	
22	P 20	Surat Pernyataan Asnawi melihat Tergugat menanda tangani Surat Perjanjian Jual Beli dan kwitansi 13 Juli 1992 jual beli sebidang tanah antara Drs.Zainuri (alm) dengan Tergugat.	Bukti surat ini menerangkan bahwa benar telah terjadi jual beli sebidang tanah dan adanya tanda tangan surat Jual beli sebidang tanah yang terletak di Jalan Zainul Arifin RT.XVI Depan RS DKT Bengkulu antara Drs. Zainuri (alm) dengan Tergugat (Zainal Abidin) pada tanggal 13 Juli 1992.	Asli Ada
23	P 21	Surat Pernyataan Jual Beli Tanah antara Drs.Zainuri dengan Ernawati Tanjung.	Bukti surat ini menerangkan bahwa benar telah terjadi Jual beli sebidang tanah antara Drs.Zainuri (alm) dengan Ernawati Tanjung dengan ukuran 15 x 17 meter yang terletak di jalan Zainul Arifin, gang Zainul Arifin 3 Rt.05 Rw.02 Kelurahan Timur Indah Kecamatan Singaran Pati kota Bengkulu yang menjadi objek sengketa sekarang.	Asli Ada
24	P 22	Kwitansi Jual beli antara Drs.Zainuri (alm) dengan Ernawati Tanjung tanggal 29 November 2017.	Bukti kwitansi ini menerangkan bahwa benar telah terjadi pembayaran jual beli tanah dengan ukuran 15 x 17 meter yang terletak di jalan Zainul Arifin, gang Zainul Arifin 3 Rt.05 Rw.02 Kelurahan Timur Indah Kecamatan Singaran Pati kota Bengkulu antara Drs. Zainuri (alm) dengan Ernawati Tanjung tanggal 29 November 2017.	Asli Ada
25	P 23	Surat Keterangan Tanah Nomor : 593.2/19/0509/PEM atas nama Drs.Zainuri tanggal 5 Desember 2017.	Bukti surat ini menerangkan bahwa drs. Zainuri (alm) memiliki dengan ukuran 15 x 17 m seluas 255 m <sup>2</sup> yang terletak di jalan Zainul Arifin, gang Zainul Arifin 3 Rt.05 Rw.02 Kelurahan Timur Indah Kecamatan Singaran Pati kota Bengkulu telah dijualkan kepada Ernawati Tanjung.	Asli Ada
26	P 24	Surat Pernyataan Drs.Zainuri tanggal 5 Desember 2017.	Bukti Surat Pernyataan ini menyatakan bahwa Drs.Zainuri (alm) menguasai memakai sebidang tanah yang terletak di jalan Zainul Arifin, gang Zainul Arifin 3 Rt.05 Rw.02	Asli Ada

Halaman 18 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			<p>Kelurahan Timur Indah Kecamatan Singaran Pati kota Bengkulu dengan Luas 255 m<sup>2</sup> (15 m x 17 m) dengan batas :</p> <p>Sebelah utara : Berbatasan dengan Asnawi,SH.</p> <p>Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Ernawati Tanjung</p> <p>Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah Giyanto</p> <p>Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan/gang.</p> <p>Tanah tersebut diperoleh dan dikuasai berdasarkan kwitansi pembayaran sebidang Tanah yang terletak di jalan Zainul Arifin depan RS DKT gang Zainul Arifin 3 Rt.05 Rw.02 Kelurahan Timur Indah Kecamatan Singaran Pati kota Bengkulu dari Zainal Abidin kepada Drs.Zainuri (alm) tanggal 13 Juli1992.</p>	
27	P 25	Surat Pemindahan Penguasaan Tanah dari Drs.Zainuri Kepada Ernawati Tanjung tanggal 5 Desember 2017.	Bukti Surat ini menerangkan pemindahan penguasaan tanah dengan Luas 255 m <sup>2</sup> (15 x 17 meter ) yang dikuasai Oleh Drs. Zainuri telah dipindah penguasaannya kepada Ernawati Tanjung pada tanggal 5 Desember 2017.	Asli Ada
28	P 26 a	Sertifikat Nomor 03048 tahun 2009 atas nama Ernawati Tanjung.	Bukti surat ini menerangkan tanah Drs. Zainuri yang menjadi Objek sengketa sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Ernawati Tanjung yang terletak di jalan Zainul Arifin RT.05 Rw.02 Kelurahan Timur Indah Kecamatan Singaran Pati kota Bengkulu (dahulu masuk wilayah kecamatan Gading Cempaka).	Asli tidak ada karena sertifikat ada di Bank sebagai agunan.

Halaman 19 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29	P 26 .b	Setifikat Nomor 05301 tahun 1995 dahulu atas nama Yasir Asyhari di balik nama ke atas nama Giyanto.	Bukti Surat ini menerangkan tanah Drs. Zainuri yang menjadi Objek sengketa berbatasan dengan tanah Yasir Asyhari dibalik nama ke atas nama Giyanto yang terletak di jalan Zainul Arifin RT.05 Rw.02 Kelurahan Timur Indah kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu (dahulu masuk wilayah kecamatan Gading Cempaka).	Copy
30	P 27	Surat pemberitahuan sertifikat Hak Milik nomor 03048 sebagai agunan di Bank.	Bukti surat ini menerangkan bahwa sertifikat Hak Milik nomor 03048 atas nama Ernawati Tanjung aslinya dijadikan sebagai Agunan di Bank BRI.	Asli Ada
31	P 28	Surat Keterangan Jual Beli tanah Atas nama Supriadi yang menunjukkan tanah berbatasan dengan tanah Drs.Zainuri (alm).	Bukti Surat ini menerangkan tanah Drs. Zainuri (alm) sebelah Selatan berbatasan dengan tanah atas nama Supriadi.	Copy
32	P 29	Foto Tahun 2013 pada saat pemotongan Hewan Kurban (Idul Adha) di Tanah objek sengketa.	Bahwa dari bukti berupa Foto tersebut tahun 2013 menunjukkan bahwa sebidang tanah yang dibeli Oleh Drs. Zainuri (alm) dari Zainal Abidin (Tergugat) tidak ada permasalahan dari pihak manapun dan tanah tersebut dikuasai dan ditanami pohon rambutan dan tanaman lainnya sebagaimana bukti dalam foto tersebut.	Asli Ada
33	P 30	Foto Tahun 2014 pada saat pemotongan Hewan Kurban (Idul Adha) di Tanah objek sengketa.	Bahwa dari bukti berupa foto tersebut tahun 2014 menunjukkan tanah tersebut yang dibeli Oleh Drs Zainuri (alm) dari Zainal Abidin (Tergugat) diurus dan digarap serta ditanami dan dibersihkan serta sering dimanfaatkan sebagai tempat pemotongan Hewan kurban.	Asli Ada
34	P 31	Foto Papan Merek menyatakan tanah ini milik Zainal Abidin berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri	Bukti tersebut menjelaskan klaim dari Tergugat (Zainal Abidin) bahwa tanah objek sengketa adalah milik Tergugat dengan Luas 5000 m <sup>2</sup> berdasarkan SKT Nomor :	Asli Ada

Halaman 20 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Bengkulu Nomor : 6 /Pdt.G/2022.PN Bgl. Tanggal 13 Oktober 2022	<p>65/D/B/SK/1984, padahal tanah di dalam SKT tersebut telah habis terjual namun Surat Keterangan Tanah (SKT) tetap tidak ada pengurangan karena seluruh orang yang membeli tanah didalam SKT Nomor : 65/D/B/SK/1984,tidak mengetahui SKT tersebut atau tidak diberikan kepada pembeli tanah.</p> <p>Bahwa bukti tersebut menunjukkan Tergugat (Zainal Abidin) telah mengkalim tanah objek sengketa milik Tergugat berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor : 6/Pdt.G/2022.PN Bgl. Tanggal 13 Oktober 2022, padahal putusan tersebut bukanlah putusan yang menyatakan Tergugat (Zainal Abidin) memenangkan perkara, namun putusan tersebut merupakan putusan Niet Ontvankelijke Verklaard (NO), dalam putusan tersebut belum mempertimbangkan pokok perkara.</p>	
--	--	---	--	--

No	KODE	Nama Bukti Surat	Keterangan	Asli/copy
1	P32	Surat Pemberitahuan Penghentian Penyelidikan (SP3)  Nomor : B/12/III/RES.1.24/20 23 /Ditreskrimum	Bukti Surat ini menerangkan bahwa Tergugat tidak mampu membuktikan bahwa tanda tangan dalam kwitansi Jual beli sebidang tanah tanggal 13 Juli tahun 1992 bukan tanda tangan Tergugat karena Tergugat tidak mampu memberikan data/dokumen pembanding tanda tangan yang ada dikwitansi jual beli sebidang tanah tanggal 13 Juli tahun 1992 untuk dilakukan uji laboratorium forensik terhadap tanda tangan Tergugat (Zainal Abidin).	Asli Ada

Halaman 21 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. **ADRI** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, saksi mengerti dihadirkan di sidang ini menjadi saksi atas gugatan mengenai sengketa tanah yang diajukan oleh D.Siti Aminah Rosidah Aliasaminah Rosida, M.Anang Fadli Setiawan, Chairil Afandy dan Ary Mahendra (Para Penggugat);
- Bahwa, Letak tanah tersebut ada di Jalan Zainul Arifin RT.XVI (depan rumah sakit DKT) Bengkulu;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui luas tanah yang menjadi sengketa tersebut;
- Bahwa, Setahu saksi tanah yang disengketakan tersebut adalah tanah yang diurus kepemilikannya dalam Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) yang mana saat itu saksi menjabat sebagai Kepala Desa Dusun Besar;
- Bahwa, Berkas tanah yang didaftarkan dalam prona tersebut tanah tidak sedang dalam sengketa;
- Bahwa, tidak tahu mengenai batas-batas tanah yang sedang sengketa tersebut;
- Bahwa,

1. Syarat pengajuan prona tersebut adalah

- Kartu Tanda Penduduk;
- Alas Hak;
- Tanah Objek tidak dalam sengketa;
- - Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- Bahwa, Prona tersebut dilaksanakan pada tahun 1996;
- Bahwa, Prona tersebut diketahui oleh masyarakat karena saksi mengundang ketua RT untuk menyampaikan bahwa adanya prona tersebut untuk disampaikan ke warganya jika ada yang ingin mengusulkan berkas dalam prona tersebut;
- Bahwa, Jika berkas tidak lengkap maka tidak bisa diikutkan prona dan berkas akan dikembalikan kepada yang mengajukan berkas tersebut;

Halaman 22 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/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, Ya tanah sengketa tersebut ada surat jual belinya (pada bukti P.3);
- Bahwa, Jual beli tanah tersebut dilakukan oleh saudara Drs. Zainuri selaku pembeli dengan saudara Zainal Abidin selaku penjual;
- Bahwa saksi menjadi kepala desa sejak tahun 1995 sampai dengan tahun 1998 namun belum ada pemecahan tempat di daerah tanah sengketa tersebut;
- Bahwa, Para Pihak tidak keberatan dan membenarkan keterangan Saksi;

2. **ABDULLAH RAHMAN** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, saksi mengerti dihadirkan di sidang ini menjadi saksi atas gugatan mengenai sengketa tanah yang diajukan oleh D.Siti Aminah Rosidah Aliasaminah Rosida, M.Anang Fadli Setiawan, Chairil Afandy dan Ary Mahendra (Para Penggugat) yang mana tanah tersebut masuk dalam RW 2 dan saya ketua RW di Kawasan tanah tersebut;
- Bahwa, Setahu saksi tanah sengketa tersebut milik almarhum saudara Drs. Zainuri dan sebagai salah satu ahli warisnya adalah saudara Ary Mahendra;
- Bahwa, saksi tahu Letak tanah tersebut ada di Jalan Zainul Arifin RT.XVI (depan rumah sakit DKT) Bengkulu dan dekat rumah Penggugat IV;
- Bahwa, saksi tidak tahu sejak kapan terjadinya sengketa tanah tersebut namun setahu saksi dulu tidak ada tanah tersebut bersengketa;
- Bahwa, saksi ada menandatangani surat keterangan ahli waris dari almarhum saudara Zainuri kepada Para Penggugat yangmana sebelum saya tanda tangan surat tersebut ditanda tangani terlebih dahulu oleh ketua RT.05 yang merupakan salah satu RT dari RW.02 dan saksi menjadi saksi dalam surat tersebut bersama saudara Nirwan Ishak selaku ketua RT (pada bukti yang diberi tanda P.2);
- Bahwa menjabat sebagai ketua RW Kelurahan Timur Indah tersebut sejak tahun 2021 namun saya tinggal disitu sejak tahun 1990;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui luas tanah yang menjadi sengketa tersebut;

Halaman 23 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/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 mengenai batas-batas tanah yang sedang sengketa tersebut;
  - Bahwa saksi tidak tahu luas tanah sengketa tersebut namun setahu saksi tanah tersebut tidak mencapai 5.000 M<sup>2</sup>;
  - Bahwa ada tanda tangan dalam surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah tersebut selaku saksi (pada bukti yang diberi tanda P.5 dan P.6);
  - Bahwa saksi tidak mengetahui untuk apa Penggugat IV membuat surat pernyataan tersebut;
  - Bahwa saksi menandatangani surat tersebut karena ada lampiran kuitansi pembelian tanah, tanda tangan ketua RT dan ketua RW, ada stempel dari RT dan RW;
  - Bahwa saksi lupa isi Kuitansi yang ada dalam lampiran surat pernyataan tersebut;
  - Bahwa, Para Pihak tidak keberatan dan membenarkan keterangan Saksi;
3. **FAUZAN UMAR** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa, saksi mengerti dihadirkan di sidang ini menjadi saksi atas gugatan mengenai sengketa tanah yang diajukan oleh D.Siti Aminah Rosidah Aliasaminah Rosida, M.Anang Fadli Setiawan, Chairil Afandy dan Ary Mahendra (Para Penggugat);
  - Bahwa saksi tanah sengketa tersebut milik almarhum saudara Drs. Zainuri yang dibeli dari saudara Zainal Abidin dengan kuitansi pada tahun 1992;
  - Bahwa mengetahui adanya kuitansi tersebut karena pernah diperlihatkan kepada saksi;
  - Bahwa Letak tanah tersebut ada di Jalan Zainul Arifin RT.XVI (depan rumah sakit DKT) Bengkulu;
  - Bahwa saksi dan isteri saksi ada membeli tanah milik almarhum saudara Zainuri pada tahun 2017;
  - Bahwa Ya ada kuitansi saat membeli tanah tersebut yaitu antara isteri saksi saudari Ernawati Tanjung dengan almarhum saudara Zainuri;
  - Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah yang saksi beli tersebut yaitu:

Halaman 24 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah bapak Asnawi, S.H.

Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Ernawati Tanjung.

Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan/ gang.

Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Giyanto.

- Bahwa saksi ada melakukan pengecekan sebelum membeli tanah tersebut yaitu cek ke kantor lurah bahwa belum ada surat menyurat atas tanah yang saksi beli tersebut dan saya juga ada mengecek ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang hasilnya bahwa tanah tersebut memang belum ada pemiliknya, oleh karena itu saksi yakin akan membeli tanah tersebut;
- Bahwa saksi ada menanyakan tanah yang saksi beli tersebut pada tokoh masyarakat yang sudah lama tinggal disekitar tanah tersebut yang dibuktikan dengan adanya tanda tangan dari tokoh masyarakat tersebut, selain itu saudara Zainal Abidin juga daa menandatangani surat tersebut;
- Bahwa Tanah tersebut mulai disengketakan pada tahun 2021;
- Bahwa tidak mengetahui luas tanah yang menjadi sengketa tersebut;
- Bahwa Setahu saksi tanah sengketa tersebut tidak mencapai seluas 5.000 M<sup>2</sup>;
- Bahwa saksi mengetahui adanya surat pernyataan tersebut dan saksi juga menyaksikan saat saudari Ernawati Tanjung menandatangani surat tersebut di rumah almarhum saudara Zainuri (bukti surat diberi tanda P.21);
- Bahwa saksi mengetahui adanya kuitansi pembayaran tanah antara almarhum Zainuri dan saudari Ernawati Tanjung (bukti surat diberi tanda P.22);
- Bahwa saksi mengetahui adanya surat keterangan dari Lurah Kelurahan Timur Indah pada tanggal 5 Desember 2017 yang menerangkan bahwa tanah tersebut dalam penguasaan saudara Drs. Zainuri (bukti surat diberi tanda P.23);
- Bahwa saksi mengetahui surat pernyataan yang dibuat oleh almarhum saudara Drs. Zainuri pada tanggal 5 Desember 2017 dan saksi yang meminta tanda tangan pada saudara Zainuri saat itu;

Halaman 25 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/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 tanah yang saksi beli bersama isteri saudara Ernawati Tanjung sudah ada sertifikatnya yang dibuat pada tahun 2009;
- Bahwa saksi mengetahui surat keterangan tokoh masyarakat Kelurahan Timur Indah tentang asal usul tanah, tanggal 5 Desember 2017 tersebut yang ditanda tangani oleh saudara Zainal Abidin dan saudari Warnidah (bukti surat diberi tanda TT.5A);
- Bahwa mengetahui surat pernyataan pada tanggal 5 Desember 2017 yang dibuat oleh saudara Zainuri (bukti surat diberi tanda TT.6A);
- Bahwa ada membuat surat pernyataan pada tanggal 5 Desember 2017 (bukti surat diberi tanda TT.6B);
- Bahwa, Para Pihak tidak keberatan dan membenarkan keterangan Saksi;

4. **ERNA WATI TANJUNG** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, saksi mengerti dihadirkan di sidang ini menjadi saksi atas gugatan mengenai sengketa tanah yang diajukan oleh D.Siti Aminah Rosidah Aliasaminah Rosida, M.Anang Fadli Setiawan, Chairil Afandy dan Ary Mahendra (Para Penggugat);
- Bahwa dan saudara Fauzan Umar (suami saksi) ada membeli tanah milik saudara Drs. Zainuri pada tahun 2017 dibuktikan dengan adanya surat pernyataan jual beli tanah (bukti surat diberi tanda P.21);
- Bahwa ada tanda tangan surat tersebut, saudara Drs. Zainuri juga ada tanda tangan yang mana saat itu saksi melihatnya langsung;
- Bahwa ada bukti kuitansi atas pembelian tanah tersebut (bukti surat diberi tanda P.22);
- Bahwa saksi mengetahui surat keterangan penguasaan tanah secara fisik oleh saudara Zainuri tersebut yang ditanda tangani oleh Lurah Timur Indah (bukti surat diberi tanda P.23);
- Bahwa saksi mengetahui adanya surat keterangan tersebut karena suami saya saudara Fauzan Umar yang membawa surat tersebut untuk diminta tanda tangan ke kantor Lurah;
- Bahwa saksi mengetahui surat pernyataan tersebut yang ditanda tangani oleh saudara Zainuri dan saksi-saksi (bukti surat diberi tanda P.24);

Halaman 26 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui surat pemindahan penguasaan tanah tersebut yang ditanda tangani oleh saudara Zainuri selaku pihak pertama dan saksi selaku pihak kedua (bukti surat diberi tanda P.25);
  - Bahwa mengetahui sertifikat tanah tersebut dengan nama pemegang haknya atas nama saksi sendiri dan paman saksi yang mengurus pembuatan sertifikat tersebut (bukti surat diberi tanda P.26);
  - Bahwa saksi mengetahui adanya surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia tersebut yang mana sertifikat yang diagunkan adalah sertifikat atas nama saksi (bukti surat diberi tanda P.27);
  - Bahwa, Para Pihak tidak keberatan dan membenarkan keterangan Saksi;
5. **SATROMAN, S.Sos**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa, saksi mengerti dihadirkan di sidang ini menjadi saksi atas gugatan mengenai sengketa tanah yang diajukan oleh D.Siti Aminah Rosidah Aliasaminah Rosida, M.Anang Fadli Setiawan, Chairil Afandy dan Ary Mahendra (Para Penggugat);
  - Bahwa saksi pernah diundang karena ada permasalahan tanah sengketa, saat itu saksi menjabat sebagai lurah Timur Indah, saat itu pernah dilakukan mediasi atas tanah sengketa tersebut namun tidak menemui titik damai karena masing-masing pihak tetap pada argumennya masing-masing sehingga lanjut ke pengadilan (bukti daftar hadir diberi tanda P.12 dan P.15);
  - Bahwa menjabat sebagai lurah sejak 6 November 2019 sampai dengan tanggal 30 November 2022;
  - Bahwa Letak tanah tersebut ada di Jalan Zainul Arifin RT.XVI (seberangan rumah sakit DKT) Bengkulu;
  - Bahwa setahu saksi ada surat pernyataan penguasaan fisik tanah sengketa tersebut tanggal 1 April 2021 dan sudah diregister di Kantor Lurah pada tanggal 29 April 2021 (bukti surat diberi tanda P.5);
  - Bahwa syarat untuk mendaftarkan surat keterangan tanah di Kantor Lurah tersebut adalah:
    - 1).Yang bersangkutan membawa bukti kepemilikan tanah (contoh : surat keterangan hibah dan lain-lain);
    - 2).Adanya saksi pihak batas-batas tanah;

Halaman 27 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



3). Fotokopi Kartu Tanda P, Kartu Keluarga yang bersangkutan;

4). Surat keterangan salah satu masyarakat disekitar lokasi tanah;

- Bahwa saksi kenal dengan saudara Zainuri dan saksi pernah dating anjangsana kerumahnya saat ia sedang sakit;
- Bahwa saksi kenal dengan saudara Asnawi kurang lebih sudah satu tahun;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ukuran tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak ada tanda tangan diatas kertas kosong saat mediasi dilakukan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui soal kwitansi apapun terkait tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal usul tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi memang tidak mengetahui/ melihat fisik tanah tersebut namun saya mengetahui surat-menyurat dari tanah sengketa tersebut;
- Bahwa ada notulen rapat saat dilakukannya mediasi di Kantor Lurah pada tanggal 5 Oktober 2021 (bukti surat diberi tanda P.16);
- Bahwa, Para Pihak tidak keberatan dan membenarkan keterangan Saksi;

6. **NURWAN ISHAK**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, saksi mengerti dihadirkan di sidang ini menjadi saksi atas gugatan mengenai sengketa tanah yang diajukan oleh D.Siti Aminah Rosidah Aliasaminah Rosida, M.Anang Fadli Setiawan, Chairil Afandy dan Ary Mahendra (Para Penggugat);
- Bahwa saksi pernah didatangi oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat yangmana saat itu mereka menjelaskan pada saya bahwa tanah sengketa tersebut adalah milik saudara Zainal Abidin;
- Bahwa Setahu saksi tanah sengketa tersebut milik saudara Zanuri;
- Bahwa saksi juga tidak mengetahui hal tersebut, tapi bisa saja karena saya saat itu menjabat sebagai ketua RT tempat lokais tanah tersebut, sejak tahun 2013 sampai dengan tahun 2022;
- Bahwa saksi tinggal di wilayah tanah sengketa tersebut pada tahun 1986;

Halaman 28 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saat pihak Tergugat dan Turut Tergugat dating menemui saksi, saudara Zainuri sudah meninggal;
  - Bahwa Pihak Tergugat dan Turut Tergugat menemui saksi tanpa membawa surat-menyurat kepemilikan tanah sengketa tersebut, mereka hanya menyampaikan hal tersebut secara lisan saja;
  - Bahwa saksi tidak ada menanyakan perihal kepemilikan tanah sengketa tersebut pada Tergugat dan Turut Tergugat saat mereka dating menemui saksi;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah sengketa tersebut, namun setahu sata tidak sampai 5.000 M<sup>2</sup>;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah sengketa tersebut;
  - Bahwa saksi mengetahui surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang dibuat tanggal 1 April 2021 sengketa tersebut, dibuat oleh saudara Ary dan saksi ada menandatangani surat tersebut (bukti surat diberi tanda P.5);
  - Bahwa saksi mengetahui daftar hadir musyawarah pertemuan antara bapak Zainal Abidin dan bapak Asnawi tersebut dan saksi juga ada tanda tangan dalam daftar hadir tersebut (bukti surat diberi tanda P.12);
  - Bahwa saksi mengetahui daftar hadir dan notulen rapat tanggal 5 Oktober 2021 tersebut dan saksi juga ada tanda tangan dalam daftar hadir tersebut (bukti surat diberi tanda P.15 dan P.16);
  - Bahwa saksi mengetahui bahwa pernah dilakukan pemotongan hewan kurban diatas tanah sengketa tersebut pada tahun 2013 (bukti surat diberi tanda P.29);
  - Bahwa saksi mengetahui bahwa pernah dilakukan pemotongan hewan kurban diatas tanah sengketa tersebut pada tahun 2014 (bukti surat diberi tanda P.30);
  - Bahwa, Para Pihak tidak keberatan dan membenarkan keterangan Saksi;
7. **WAHYUDI**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa, saksi mengerti dihadirkan di sidang ini menjadi saksi atas gugatan mengenai sengketa tanah yang diajukan oleh D.Siti Aminah Rosidah Aliasaminah Rosida, M.Anang Fadli Setiawan, Chairil Afandy dan Ary Mahendra (Para Penggugat);

Halaman 29 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/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 hanya mengetahui kalau orang tua saksi (saudara Yasir almarhum) membeli tanah dengan saudara Abdul Manan yang mana tanah tersebut berbatasan dengan tanah saudara Zainuri yang merupakan objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui letak tanah sengketa tersebut di Timur Indah, Kota Bengkulu, berseberangan dengan rumah sakit DKT;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui terkait kuitansi pembelian tanah antara saudara Drs.Zainuri dengan saudara Zainal Abidin (bukti surat diberi tanda P.3 dan P.4);
- Bahwa Berdasarkan keterangan dari saudara Yasir bahwa tanah sengketa tersebut adalah milik saudara Zainuri yang ia beli dari saudara Zainal Abidin;
- Bahwa Setahu saksi tidak pernah ada yang keberatan atas tanah tersebut selama saudara Zainuri masih hidup;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan saudara Zainuri meninggal;
- Bahwa saksi mengetahui surat pernyataan tanggal 1 April 2021 tentang kepemilikan/ penguasaan tanah sengketa tersebut (bukti surat diberi tanda P.6);
- Bahwa saksi tidak mengetahui daftar hadir musyawarah tanggal 5 April 2021 tersebut (bukti surat diberi tanda P.12);
- Bahwa mengetahui daftar hadir tanggal 5 Oktober 2021 tersebut dan saksi juga ikut tanda tangan mengikuti mediasi tersebut (bukti surat diberi tanda P.15);
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat tanah hak milik 05301 No.00370 atas nama pemegang hak saudara Yasir Asyhari (bukti surat diberi tanda P.26.b);
- Bahwa, Para Pihak tidak keberatan dan membenarkan keterangan Saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat T-1 sampai dengan T-10 serta T.T-1 sampai dengan T.T-10B dan Saksi-Saksi yaitu::

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

- Bahwa, saksi mengerti dihadirkan di sidang ini menjadi saksi atas gugatan mengenai sengketa tanah terhadap Tergugat dan Turut Tergugat;

Halaman 30 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Letak tanah sengketa tersebut berseberangan dengan rumah sakit DKT Timur Indah Kota Bengkulu, masuk gang sebelah orang jual bakso;
- Bahwa Setahu saksi tanah saudara A.Manan depan rumah sakit DKT itu luas, namun sudah dijual dan sudah ada bangunan kantor LPMP (dulu BPG), namun saksi tidak tahu sudah dijual semua atau belum, tapi berdasarkan keterangan saudara Zainal Abidin bahwa tanah khususnya yang jadi obojek sengketa saat ini belum dijual;
- Bahwa tidak begitu mengetahui lagi batas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tinggal masih di wilayah tempat tanah sengketa tersebut, yaitu di dekat simpang lampu merah Kompi, Kota Bengkulu;
- Bahwa tidak mengetahui siapa pemilik tanah sengketa tersebut sesungguhnya;
- Bahwa tidak mengetahui hal pernah ada jual beli atas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa, Para Pihak tidak keberatan dan membenarkan keterangan Saksi;

## 2. **ANWAR** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, saksi mengerti dihadirkan di sidang ini menjadi saksi atas gugatan mengenai sengketa tanah terhadap Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa Letak tanah sengketa tersebut berseberangan dengan rumah sakit DKT Timur Indah Kota Bengkulu, di belakang warung bakso;
- Bahwa Setahu saksi tanah yang menjadi sengketa tersebut adalah milik Tergugat, dan saksi mengetahui hal tersebut dari gugatan yang diajukan ke Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa Setahu saksi tanah sengketa tersebut adalah tanah milik saudara A.Manan sudah lama;
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut dari Tergugat yang merupakan anak A. Manan;
- Bahwa saksi sering daaing ke dekat tanah lokasi sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tinggal di wilayah yang sama dengan tanah sengketa tersebut yaitu di Dusun Besar namun saat ini sudah berganti nama men jadi Timur Indah;
- Bahwa Diatas tanah tersebut tidak ada bangunan maupun tanaman, namun hanya tanah kosong saja;

Halaman 31 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Para Pihak tidak keberatan dan membenarkan keterangan Saksi;

### 3. **AYUB** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, saksi mengerti dihadirkan di sidang ini menjadi saksi atas gugatan mengenai sengketa tanah terhadap Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa Letak tanah sengketa tersebut berseberangan dengan rumah sakit DKT Kelurahan Timur Indah (dulu Kelurahan Dusun Besar) Kota Bengkulu;
- Bahwa Setahu saksi tanah yang menjadi sengketa tersebut adalah milik saudara A.Manan yang saat ini dikuasai oleh anaknya yaitu saudara Zainal Arifin, namun saksi tidak tahu saat ini sedang bersengketa dengan siapa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat/ datang ke lokasi tanah sengketa tersebut, yangmana tanah sengketa tidak jauh letaknya dengan lokasi kebun milik saya;
- Bahwa saksi datang ke lokasi tanah sengketa tersebut sekitar tiga hari yang lalu untuk memastikan apakah benar ada tanah sengketa;
- Bahwa Setahu saksi tanah sengketa tersebut saat ini dikuasai oleh Tergugat (saudara Zainal Abidin) yang merupakan ahli waris A. Manan;
- Bahwa mengetahui kalau tanah tersebut milik saudara A.Manan karena dulu saksi sering melihat saudara A.Manan ada di tanah tersebut saat saksi melintas menuju tanah milik saya sekitar tahun 1980an;
- Bahwa saksi kenal baik dengan saudara A.Manan;
- Bahwa, Para Pihak tidak keberatan dan membenarkan keterangan Saksi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan bantahan dalam Jawabannya;

Menimbang, bahwa dari gugatan dan jawaban, maka didapatkan pokok permasalahan/ *fundamentum pretendi* sebagai berikut:

- Apakah perbuatan Tergugat yang mengingkari perjanjian jual beli sebidang tanah sebagaimana yang tertulis dalam kwitansi tertanggal 13 Juli 1992 merupakan perbuatan Wanprestasi atau tidak;

Halaman 32 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.



Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1865 KUHPerdara dan pasal 283 Rbg norma hukumnya adalah menyatakan bahwa *“siapa yang mendalilkan dirinya memiliki hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain dikarenakan penunjukkan terhadap suatu kejadian, maka diwajibkan untuk membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu”* sehingga konsekuensi hukumnya penggugat harus membuktikan terlebih dahulu seluruh dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-32 dan 7 (tujuh) Orang Saksi yaitu Adri, Abdullah Rahman, Fauzan Umar, Erna Wati Tanjung, Satroman, s.Sos, Nurwan Ishak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat mengenai Wanprestasi maka akan diselesaikan secara keperdataan melalui BAB II dalam KUHPerdara yakni perikatan - perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara tentang perjanjian dimana perjanjian tersebut haruslah menjadi *“Pacta Sun Servanda”* atau menjadi ketentuan hukum yang mengikat bagi *“partij”* atau pihak yang mengadakan perjanjian dengan memiliki konsekuensi bila perjanjian tersebut tidak ditaati oleh masing-masing pihak dan hal tersebut sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa *“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku undang-undang bagi mereka yang membuatnya”*;

Menimbang dalam pasal 1320 KUHPerdara menjelaskan harus ada 4 syarat yang dipenuhi untuk dapat menyatakan perjanjian tersebut adalah sah yakni:

- Tercapainya kesepakatan antara mereka yang mengikatkan dirinya;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu hal tertentu;
- Sebab yang halal;

Bahwa lebih lanjut karena persyaratan ini memiliki sifat yang kumulatif harus dipenuhi, dimana bila salah satu persyaratan tersebut ada yang dilanggar baik dalam tahap sebelum perjanjian/pra contractuil atau sesudah/post contractuil, maka dengan sendirinya perjanjian tersebut menjadi tidak sah dan tidak dapat menjadi dasar hukum bagi mereka yang telah mengikatkan diri tunduk pada perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), berbunyi: *“Penggantian biaya,*





kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, **bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu**, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”;

Sehingga unsur-unsur Wanprestasi adalah:

- a) Ada perjanjian oleh para pihak;
- b) Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;
- c) Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian;

Menimbang, bahwa Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu “*wanprestatie*” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang;

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut;

Berikut definisi dan pengertian wanprestasi dari beberapa sumber buku:

- Menurut Harahap (1986), Wanprestasi adalah sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian;
- Menurut Muhammad (1982), Wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban yang harus ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-undang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menurut Prodjodikoro (2000), Wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian;
- Menurut Erawaty dan Badudu (1996), Wanprestasi adalah pengingkaran terhadap suatu kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut;
- Menurut Saliman (2004), Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur;

Menurut Satrio (1999), terdapat tiga bentuk Wanprestasi, yaitu:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya;
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali;

Sedangkan menurut Subekti, bentuk dan syarat tertentu hingga terpenuhinya wanprestasi adalah sebagai berikut (Ibrahim, 2004):

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Adapun syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh seorang Debitur sehingga dikatakan dalam keadaan wanprestasi, yaitu:

1. **Syarat materill**, yaitu adanya kesengajaan berupa: a) kesengajaan adalah suatu hal yang dilakukan seseorang dengan di kehendaki dan diketahui serta disadari oleh pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain. b) Kelalaian, adalah suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian;

Halaman 35 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.



2. **Syarat formil**, yaitu adanya peringatan atau somasi hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitur harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan debitur, bahwa kreditor menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek. Somasi adalah teguran keras secara tertulis dari kreditor berupa akta kepada debitur, supaya debitur harus berprestasi dan disertai dengan sangsi atau denda atau hukuman yang akan dijatuhkan atau diterapkan, apabila debitur wanprestasi atau lalai;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas akan dipertimbangkan dalil gugatan Penggugat sebagai berikut;

Bahwa Pada Tahun 1992 Drs. Zainuri (Alm) Suami dari Penggugat I dan orang Tua dari Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV telah membeli sebidang Tanah dari Tergugat (ZAINAL ABIDIN) yang dahulu terletak di jalan Zainul Arifin RT XVI (Depan DKT) Bengkulu Pada saat membeli /dahulu tanah tersebut berbatasan dengan :

Sebelah utara berbatasan dengan : Siring

Sebelah Timur Berbatasan dengan : Gang

Sebelah selatan berbatasan dengan tanah : Rumah /tanah Arifin, Yasir Azhari

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah : Yasir Azhari, Abdul Manan dan H. Jini;

Bahwa Drs.ZAINURI (alm) setelah membeli tanah tersebut di atas dengan Tergugat /Zainal Abidin, Drs.Zainuri (alm) memberitahukan Kepada Istrinya bernama D.SITI AMINAH ROSADA Alias Aminah Rosida /Penggugat I, bahwa ia telah membeli tanah ZAINAL ABIDIN Mulai dari belakang rumah Arifin sampai ke Rawa, sekarang Rawa tersebut telah menjadi kolam Ikan, jual beli sebidang Tanah antara Drs.Zainuri (alm) dengan ZAINAL ABIDIN dilakukan di rumah Drs Zainuri (alm) yang dahulu beralamat di jalan Zainul arifin RT XVI RW IV Kelurahan dusun besar kota Bengkulu dan sekarang Rumah tersebut terletak di jalan Zainul Arifin RT 05 RW 02 No. 53 Kelurahan Timur Indah Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu (di rumah Para Penggugat Sekarang) yang menjadi saksi dan bertanda tangan sebagai saksi dalam surat jual beli sebidang Tanah antara Drs Zainuri (alm) dengan Zainal Abidin saat itu adalah YAZIR AZHARI, Pada saat Jual beli tanah Tersebut ada juga kwitansi jual beli sebidang tanah antara Drs Zainuri (alm) dengan Tergugat/Zainal Abidin bermaterai Rp 1.000 (Seribu Rupiah) tertanggal 13 Juli 1992, yang ditanda tangani Oleh ZAINAL ABIDIN. Pada waktu Pembayaran

Halaman 36 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.



dan penerimaan uang jual beli sebidang tanah antara DRS Zainuri (alm) dengan Zainal Abidin/Tergugat serta Penanda tangan Kwitansi jual beli sebidang tanah dan Surat Perjanjian Jual beli sebidang tanah di Rumah Drs Zainuri (alm) (rumah Para Penggugat sekarang), Asnawi yang merupakan adik Kandung Drs Zainuri (alm) pada waktu itu melihat langsung Zainal Abidin (Tergugat) menanda tangani Surat Jual beli sebidang tanah, menanda tangani kwitansi jual beli sebidang tanah Tanggal 13 Juli 1992 serta menerima uang pembayaran Jual beli sebidang tanah tersebut sebesar Rp. 3.700.000 (Tiga Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah) (vide bukti surat P-3) dan tanah tersebut tidak ada permasalahan sama sekali dengan Pihak manapun;

Bahwa Tanah tersebut di atas sejak dibeli Tahun 1992 oleh Drs Zainuri (alm) dari Tergugat/Zainal Abidin digarap, dirawat oleh Drs. Zainuri (alm) dengan cara ditanami dengan tanaman berupa pohon Rambutan, pohon kelapa, pohon alpokat, pohon kelengkeng, pohon sukun, pohon mangga, Pohon Kurma, dan pohon jambu namun ada beberapa tanaman tersebut seperti pohon mangga dan pohon sukun dengan termakannya waktu tanaman tersebut mati, dan sampai sekarang pohon Mangga tersebut masih ada tunggul nya. Sedangkan dibagian belakang tanah Para Penggugat berupa Rawa Pada Tahun 1994 oleh Drs. Zainuri (alm) dibuat kolam yang ditebari benih ikan, dimanfaatkan untuk memancing dan ikan yang ditebari dikolam tersebut telah dipanen berkali kali oleh Drs. Zainuri (alm) dan keluarga, sekarang Kolam ikan tersebut tetap ada, masih dirawat dan dimanfaatkan untuk memancing oleh Para Penggugat selaku Ahli Waris dari Drs. Zainuri (Alm);

Bahwa Drs. Zainuri (alm) setelah membeli tanah tersebut diatas tahun 1992 Maka Pada tahun 1996 Drs. Zainuri (alm) Pernah mengajukan Pembuatan Sertifikat melalui Program Prona dan salah satu syarat nya ada surat jual beli tanah Tahun 1992 antara Tergugat Zainal Abidin dengan Drs. Zainuri (alm) yang terletak di Jalan Zainul Arifin RT. XVI (depan DKT) Bengkulu, sekarang tanah tersebut Terletak di Jalan Zainul Arifin RT 05 /Rw 02 Gang Zainul Arifin 3 kelurahan Timur Indah kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu, yang dilampirkan didalam dokumen Pembuatan sertifikat melalui Kepala Desa Dusun Besar yang bernama Adri Namun SERTIFIKAT TERSEBUT tidak keluar sehingga Drs. Zainuri (alm) tidak mendapatkan kuota Pembuatan sertifikat hak milik melalui program Prona Tersebut dan berkas Pembuatan sertifikat tersebut yang didalamnya ada surat jual beli tanah antara Drs. Zainuri (alm) dan Tergugat/Zainal Abidin tersebut tidak dikembalikan kepada Drs. Zainuri (alm) sehingga bukti surat jual beli sebidang tanah antara

*Halaman 37 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.*



Drs.Zainuri (alm) dan Tergugat/ZAINAL ABIDIN tersebut hilang dan tidak ditemukan lagi oleh Drs.Zainuri (alm). Dan bukti yang tersisa jual beli sebidang Tanah antara Drs Zainuri (alm) dengan Zainal abidin / Tergugat hanya Kwitansi pembayaran pembelian sebidang tanah bermateri Rp. 1.000 (Seribu Rupiah) yang ditanda tangan oleh Tergugat/ZAINAL ABIDIN. Dengan adanya surat Perjanjian Jual beli tanah yang telah hilang Pada tahun 1996 didalam dokumen Pengajuan Pembuatan sertifikat Tanah,dan adanya bukti kwitansi Pembelian sebidang Tanah yang ditanda tangani tergugat/Zainal Abidin tersebut maka benar Tergugat Zainal Abidin telah menjualkan sebidang tanah yang terletak pada angka 2 diatas kepada Drs. Zainuri (alm) sejak Tahun 1992;

Bahwa pada bulan April 2021 Tergugat/Zainal Abidin datang kerumah Asnawi yang merupakan adik kandung Drs Zainuri (Alm) dan menanyakan keberadaan tanah tersebut dengan mengatakan kepada Asnawi (adik Kandung) Drs.Zainuri (alm) bahwa Tergugat (Zainal Abidin) mau mengambil tanah yang dikuasai Para Penggugat dengan alasan Tergugat tidak Pernah Menjual tanah Tersebut Kepada Drs. Zainuri (alm) akan tetapi Tergugat Mengakui Hanya Menjual Tanah dengan Asnawi yang menjadi lokasi rumah Asnawi saat ini, bahwa kedatangan tergugat tersebut menemui Asnawi dan menyatakan bahwa Tergugat tidak pernah menjual tanah dengan Drs.Zainuri (alm) setelah Drs. Zainuri (alm) meninggal dunia;

Menimbang, bahwa Tergugat memberikan bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut Tergugat tidak pernah mengadakan kesepakatan, perjanjian apapun terhadap Drs. Zainuri (Alm) adalah bukan Wanprestasi maka patutlah Para Penggugat untuk dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa karena keyakinan Turut Tergugat, Tergugat tidak melakukan Perbuatan Wanprestasi sehingga Turut Tergugat dan Tergugat tidak menyebabkan Para Penggugat mengalami kerugian maka patutlah Para Penggugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam persidangan ini akibat adanya Gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti surat T-1 sampai dengan T-10 , sementara Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat T.T-1 sampai dengan T.T-10B dan 3 (tiga) Orang Saksi yaitu Muzakir, Anwar, dan Ayub;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan dan bantahan tersebut di atas Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;





Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan Pada Tahun 1992 Drs. Zainuri (Alm) Suami dari Penggugat I dan orang Tua dari Penggugat II, Penggugat III dan Pengugat IV telah membeli sebidang Tanah dari Tergugat (ZAINAL ABIDIN) yang dahulu terletak di jalan Zainul Arifin RT XVI (Depan DKT) Bengkulu Pada saat membeli /dahulu tanah tersebut dengan batas-batas sebagaimana telah diuraikan di atas, bahwa dalil ini didukung dengan bukti surat P-3 (kwitansi tertanggal 13 Juli 1992) dan P-4, terhadap dalil ini Tergugat membantah ;

Menimbang, bahwa Tergugat memberikan bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut Tergugat tidak pernah mengadakan kesepakatan, perjanjian apapun terhadap Drs. Zainuri (Alm) adalah bukan Wanprestasi maka patutlah Para Penggugat untuk dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat dan Bantahan Tergugat setelah Majelis Hakim memeriksa dan mencermati bukti surat dan saksi-saksi dari kedua belah pihak, maka ditemukan fakta dalil Penggugat didukung oleh bukti surat P-3 dan P-4 sementara bantahan Tergugat tidak didukung oleh bukti surat ataupun saksi-saksi yang dapat menerangkan bahwa tanda tangan yang ada di bukti surat P-3 dan P-4 berupa kwitansi tertanggal 13 Juli 1992 bukan tanda tangan tegugat, oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bantahan Tergugat tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat yang telah diuraikan di atas yang pada pokoknya mendalilkan sejak tanah tersebut dibeli Tahun 1992 oleh Drs. Zainuri (Alm) dari Tergugat/ Zainal Abidin tanah tersebut digarap dan dirawat oleh Drs. Zainuri dengan cara sebagaimana telah diuraikan di atas dan pada tahun 1996 Drs. Zainuri telah mengajukan pembuatan sertifikat melalui program Prona;

Menimbang, bahwa dalil gugatan tersebut didukung bukti P-5, P-6, P-7, P-21, dan P-23 serta didukung oleh keterangan saksi Adri yang menerangkan saksi menjadi kepala desa sejak tahun 1995 sampai dengan tahun 1998, bahwa setahu saksi tanah yang disengketakan tersebut adalah tanah yang diurus kepemilikannya dalam Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) yang mana saat itu saksi menjabat sebagai Kepala Desa Dusun Besar, bahwa tanah sengketa tersebut ada surat jual belinya (pada bukti P.3), bahwa Jual beli tanah tersebut dilakukan oleh saudara Drs. Zainuri selaku pembeli dengan saudara Zainal Abidin selaku penjual;



Bahwa saksi Abdullah Rahman ada menandatangani surat keterangan ahli waris dari almarhum saudara Zainuri kepada Para Penggugat yangmana sebelum saya tanda tangan surat tersebut ditanda tangani terlebih dahulu oleh ketua RT.05 yang merupakan salah satu RT dari RW.02 dan saya menjadi saksi dalam surat tersebut bersama saudara Nirwan Ishak selaku ketua RT (pada bukti yang diberi tanda P.2), ada tanda tangan dalam surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah tersebut selaku saksi (pada bukti yang diberi tanda P.5 dan P.6), menandatangani surat tersebut karena ada lampiran kuitansi pembelian tanah, tanda tangan ketua RT dan ketua RW, ada stemple dari RT dan RW; menandatangani surat tersebut karena ada lampiran kuitansi pembelian tanah, tanda tangan ketua RT dan ketua RW, ada stemple dari RT dan RW;

Bahwa Saksi fauzan umar menerangkan mengetahui adanya kuitansi tersebut karena pernah diperlihatkan kepada saksi kuitansi saat membeli tanah tersebut yaitu antara isteri saksi saudari Ernawati Tanjung dengan almarhum saudara Zainuri;

Bahwa Ena Wati Tanjung menerangkan saksi dan saudara Fauzan Umar (suami saksi) ada membeli tanah milik saudara Drs. Zainuri pada tahun 2017 dibuktikan dengan adanya surat pernyataan jual beli tanah (vide bukti surat P.21); ada tanda tangan surat tersebut, saudara Drs. Zainuri juga ada tanda tangan yangmana saat itu saksi melihatnya langsung; ada bukti kuitansi atas pembelian tanah tersebut (vide bukti surat P.22); aksi mengetahui surat keterangan penguasaan tanah secara fisik oleh saudara Zainuri tersebut yang ditanda tangani oleh Lurah Timur Indah (vide bukti surat P.23);

Bahwa saksi Wahyudi menerangkan saksi hanya mengetahui kalau orang tua saksi (saudara Yasir almarhum) membeli tanah dengan saudara Abdul Manan yang mana tanah tersebut berbatasan dengan tanah saudara Zainuri yang merupakan objek sengketa tesebut; saksi mengetahui letak tanah sengketa tersebut di Timur Indah, Kota Bengkulu, berseberangan dengan rumah sakit DKT;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat serta keterangan saksi-saksi Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya yang telah menguasai secara fisik objek tanah sengketa sedangkan Tergugat dalam bantahannya tidak dapat membuktikan bantahannya karena tidak ada satupun bukti surat yang dapat membantah dalil

Halaman 40 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.



gugatan tersebut, sementara saksi-saksi yang telah diajukan oleh Tergugat yaitu saksi Muzakir, saksi Anwar dan saksi Ayub keterangannya hanya sebatas mengenai pemilik tanah itu Abdul Manan, mengenai penguasaannya Para saksi tidak mengetahui;

Menimbang, bahwa Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*" mengatakan bahwa dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam *petitum* hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat hanya tunduk pada Putusan Hakim di Pengadilan karena turut Tergugat ini tidak melakukan suatu perbuatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2(dua) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 3(tiga) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 4 (empat) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 5 (lima) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 6 (enam) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 7 (tujuh) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 8 (delapan) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 9 (sembilan) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 10 (sepuluh) karena dalam perkara ini tidak diletakkan sita jaminan maka petitum ini harus ditolak;



Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 11 (sebelas) karena tidak disertai dengan bukti maka petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 12 (dua belas) karena tidak sesuai dengan syarat yang diminta PerMA maka petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 13 (tiga belas) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

Dalam Eksepsi

Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat /Zainal Abidin Telah wanprestasi atas Pengingkaran dan mengambil kembali sebidang tanah yang telah dijual kepada Drs Zainuri (alm) berdasarkan kwitansi Jual beli sebidang tanah tanggal 13 Juli tahun 1992 antara Drs. Zainuri (alm) dengan Tergugat/ Zainal Abidin;
3. Menyatakan Jual beli sebidang tanah antara Drs Zainuri (alm) dengan Tergugat / Zainal Abidin **yang dahulu terletak di jalan Zainul Arifin RT XVI (depan DKT) Bengkuluseluas 1020 m<sup>2</sup> (15 m x 68 m )**dengan batas batas tanah :  
Sebelah utara berbatasan dengan : Siring  
Sebelah Timur Berbatasan dengan :Gang  
Sebelah selatan berbatasan dengan tanah : Rumah /tanah Arifin, Yasir Azhari  
Sebelah Barat berbatasan dengan tanah : Yasir Azhari, Abdul Manan dan H. Jini



Sekarang tanah tersebut terletak di Jalan Zainul Arifin RT/RW 05/02 Gang Zainul Arifin 3 kelurahan Timur Indah Kecamatan Singaran Pati kota Bengkulu, dengan batas tanah:

Sebelah Utara Berbatasan dengan : SIRING  
Sebelah Timur Berbatasan dengan : Gang Zainul Arifin 3  
Sebelah Selatan Berbatasan dengan Tanah : Ernawati Tanjung  
Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah : Giyanto, Asnawi dan Supriadi

Adalah benar dan sah secara hukum berdasarkan Kwitansi jual beli sebidang tanah tanggal 13 juli 1992 antara Drs Zainuri (alm) dengan Tergugat/Zainal Abidin. Dan menyatakan bahwa Tergugat/Zainal Abidin Telah menerima uang penjualan sebidang tanah dari Drs.Zainuri (alm) sebesar Rp. 3.700.000 ( Tiga Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah) berdasarkan Kwitansi jual beli sebidang Tanah tanggal 13 juli 1992;

4. Menyatakan sebidang tanah yang dahulu terletak di jalan Zainul Arifin RT XVI (depan DKT) Bengkulu dan sekarang terletak di jalan Zainul ARIFIN RT 05 RW 02 Gang Zainul Arifin 3 kelurahan timur indah kecamatan singaran pati kota Bengkulu dengan Ukuran 15 m x 51 m dengan luas 765 M<sup>2</sup> dengan batas tanah :

Sebelah Utara berbatasan dengan : Siring  
Sebelah Timur berbatasan dengan : Gang Zainul arifin 3  
Sebelah selatan berbatasan dengan : Erna wati Tanjung  
Sebelah barat berbatasan dengan tanah : Giyanto, Asnawi, Supriadi

Dan tanah milik Para penggugat tersebut diatas disebelah Timur berbatasan dengan Gang dibangun siring dengan ukuran 30 Cm dan panjang lebih kurang 40 meter (siring tersebut merupakan bagian dari tanah Milik para Penggugat), **adalah bagian Tanah yang beli oleh Drs Zainuri (Alm) dari Tergugat Zainal Abidin merupakan milik para penggugat selaku ahli waris dari Drs. Zainuri (alm);**

5. Menyatakan sah secara hukum Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 1 april 2021 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Timur Indah Nomor : 593.2/14/0509/2021;
6. Memerintahkan Kepada Tergugat Untuk melepas Papan Merk kantor advokat dan konsultan hukum Bendra Wardana, SH d itanah milik para Penggugat;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Memerintahkan Tergugat melepas Papan merek yang menyatakan tanah ini Milik Zainal Abidin seluas 5.000 m<sup>2</sup> berdasarkan SKT Nomor : 65/D/SK/1984 Tanggal 7 April 1984, Surat Waris Terdaftar di Kecamatan Singaran Pati Nomor : 593.3/50/KENSOS/K.Sp/2021 Tanggal 27 Mei 2021, dan Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor: 6/PDT.G/2022 BKL Tanggal 13 Oktober 2022
8. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membongkar pagar kawat berduri diatas tanah milik Para Penggugat dan memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan tanah dengan Ukuran 15 meter x 51 meter dengan Luas 765 M<sup>2</sup> yang terletak dijalan ZAINUL ARIFIN RT 05 RW 02 Gang Zainul arifin 3 Kelurahan Timur Indah Kecamatan Singaran Pati kota Bengkulu kepada Para Penggugat secara sukarela dan apabila tidak diserahkan secara sukarela dilakukan upaya Paksa;
9. Menyatakan tidak sah surat jual beli Tanah antara Tergugat dan Turut Tergugat tanggal 25 April 2021 Tidak sah secara hukum dan Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh kepada putusan ini;
10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
11. Membebankan kepada Tergugat untuk biaya perkara sejumlah Rp1.840.000,00(satu juta delapan ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu, pada hari Kamis tanggal 27 Juli 2023, oleh kami Dicky Wahyudi Susanto, S.H., sebagai Hakim Ketua, Dwi Purwanti ,S.H., dan Ivonne Tiurma Rismauli, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl. tanggal 9 Januari 2023, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Anita Mayasari, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan kuasa Para Penggugat serta dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Halaman 44 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

DWI PURWANTI, S.H.

DICKY WAHYUDI SUSANTO, S.H.

IVONNE TIURMA RISMAULI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ANITA MAYASARI, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Materai	Rp 10.000,00
2. Pendaftaran	Rp 30.000,00
3. Biaya ATK	Rp 50.000,00
4. Panggilan	Rp 700.000,00
5. PNPB	Rp 40.000,00
6. Pemeriksaan setempat	Rp1.000.000,00
7. Redaksi	Rp 10.000,00
Jumlah	Rp1.840.000,00

(satu juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah)

Halaman 45 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Bgl.