



**PUTUSAN**  
**Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bgl**

**DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa**

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

**TAHERAN** : Tempat tanggal lahir, Dusun Baru, 18 Januari 1961 berjenis kelamin Laki-laki, Pekerjaan Transportasi, Agama Islam, Alamat di Jln. Meranti III RT. 015 RW. 004 Kelurahan Sawah Lebar Kota Bengkulu Provinsi Bengkulu. Sebagai Penggugat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada TARMIZI, S.H dan RENDRA EDWAR FRANSISKO, S.H Advokat, pada KANTOR HUKUM TARMIZI FRANSISKO & ASSOCIATES yang beralamat di Perumahan Pinang Mas Blok J No. 225 RT 02 RW 01 Kelurahan Bentiring Permai Kecamatan Muara Bangkahulu Kota Bengkulu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Januari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu pada tanggal 5 Januari 2023 dibawah Nomor register: 07/SK//2023/PN. Bgl;

**Lawan:**

**1. KAMARUDIN** : Dahulu bertempat tinggal di Jln. Meranti IV No. 68 RT. 10 RW. 03 Sawah Lebar Kota Bengkulu dan sekarang bertempat tinggal di Tangga Batu Desa Tangga Batu Kecamatan Seluma Selatan Kabupaten Seluma, Sebagai Tergugat I;

**2. M. TAHA ZIKRI** : Dahulu bertempat tinggal di Jln. Sawah Lebar Wil. IV Kodya Bengkulu dan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di seluruh wilayah Republik Indonesia, Sebagai Tergugat II;

**3. ALNAH** : Dahulu bertempat tinggal di Kebun Karet Wil. IV Kodya Bengkulu dan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di seluruh wilayah Republik Indonesia, Sebagai Tergugat III;

*Hal. 1 dari 14 hal. Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bgl*



4. **Kepala Kantor ATR/BPN Kota Bengkulu** : beralamat di Jalan. S. Parman  
No. 13 Padang Jati Ratu Samban Kecamatan Ratu  
Agung Kota Bengkulu, Sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 4 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu pada tanggal 5 Januari 2023 dalam Register Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bgl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa adalah alas hak Sertifikat Induk No. 72 dan surat ukur No. 147/BK/Lr/1966 tanggal 4 November 1966 atas nama Tergugat III (bukti terlampir kode P-1);
2. Bahwa kemudian Tergugat III memberikan Kuasa kepada Tergugat II untuk menjual/menanda tangani surat jual beli dengan luasan lebih kurang 5000 meter bujur sangkar, berdasarkan surat kuasa tanggal 1 Juni 1977 (bukti terlampir kode P-2);
3. Bahwa oleh Tergugat II tanah milik Tergugat III dijual lah dengan bentuk kavlingan, bahwa kemudian dibelilah tanah tersebut oleh (Alm) Salehan Bin Wahab;
4. Bahwa Penggugat mengetahui tanah tersebut diperoleh Tergugat I dari jual beli antara Tergugat I dengan (Alm) Salehan Bin Wahab berdasarkan surat pernyataan Tergugat I bermatrai 1000 pada tanggal 9 Agustus 1990; (bukti terlampir kode P-3);
5. Bahwa obyek sengketa yang dibeli Tergugat I kepada Salehan Bin Wahab masih berbentuk Kavlingan tanah dan belum ada bangunan, berdasarkan kuwitansi transaksi jual beli tanggal 10 November 1981 anantara Tergugat I dengan (Alm) Salehan Bin Wahab (bukti terlampir kode P-4);
6. Bahwa selanjutnya tanah yang dibeli dari Salehan Bin Wahab oleh Tergugat I, yang awalnya berupa tanah tanpa bangunan kemudian di bangunlah sebuah rumah yang mana sekarang alamat rumah yang di bangun oleh Tergugat I adalah alamat tempat tinggal Penggugat;
7. Bahwa selanjutnya setelah adanya surat pernyataan Tergugat I tanggal 9 Agustus 1990, kemudian diperkuat dengan surat keterangan Nomor: 593.21/44/1011/1990 tanggal 9 Agustus 1990 yang dikeluarkan oleh

*Hal. 2 dari 14 hal. Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bgl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Sawah Lebar Kecamatan Gading Cempaka Kota Madya Dati II Bengkulu; (bukti terlampir kode P-5);

8. Bahwa setelah melihat bukti-bukti yang telah Penggugat uraikan di atas, Penggugat mengatakan kenapa tidak menyelesaikan proses balik nama, namun Tergugat I meyakinkan Penggugat bahwa proses balik nama tidak akan ada masalah asal Sertifikat Induk No. 72 yang ada pada Penggugat tidak hilang;
9. Bahwa kemudian berdasarkan point 8 tersebut dia atas Penggugat melakukan transaksi jual beli beserta kuwitansi pada tanggal 25 Februari 2012 luas tanah 120 M<sup>2</sup> dengan ukuran 7, 5 x 16 dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah depan berbatasan dengan jalan Meranti;
- Sebelah kanan berbatas dengan tanah Salehan;
- Sebelah kiri berbatasan dengan tanah Rupin;
- Sebelah belakang berbatas dengan Harbany Abbas;

Atau sesuai arah mata angin sebagai berikut:

- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Meranti;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah salehan;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah rupin;
- Sebelah utara berbatasan dengan tanah Harbany Abbas;

Bahwa dalam Surat Pernyataan Tergugat I tanggal 9 Agustus 1990 dan Surat Keterangan Nomor: 593.21/44/1011/1990 tanggal 9 Agustus 1990 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Sawah Lebar Kecamatan Gading Cempaka Kota Madya Dati II Bengkulu kepada Tergugat I dengan surat jual beli dan kuwitansi tanggal 25 Februari 2012 dimana ukuran panjang dan lebar tanah tidak disebutkan hanya disebutkan luasan secara keseluruhan yaitu 120 M<sup>2</sup> dan batas-batas nya saja;

10. Bahwa setelah selesai transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut, alas hak Sertifikat Induk No. 72 surat ukur No. 147/BK/Lr/1966 tanggal 4 November 1966 atas nama Tergugat III diberikan kepada Penggugat;
11. Bahwa setelah Penggugat menempati sebidang tanah dan bangunan berupa rumah tersebut, Penggugat melakukan pengukuran secara mandiri terhadap ukuran Lebar dan panjang tanah tersebut dengan ukuran lebar 7,5 M x panjang 16 M dan luasannya 120 M<sup>2</sup> sama dengan surat pernyataan Tergugat I dengan batas batas sebagai berikut:

Hal. 3 dari 14 hal. Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bgl



- Sebelah depan berbatasan dengan jalan Meranti;
- Sebelah kanan berbatasan dengan tanah Salehan;
- Sebelah kiri berbatasan dengan tanah Rupin;
- Sebelah belakang berbatasan dengan Harbany Abbas;

Atau sesuai arah mata angin sebagai berikut:

- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Meranti;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah salehan;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah rupin;
- Sebelah utara berbatasan dengan tanah Harbany Abbas;

12. Bahwa sekira tahun 2015 Penggugat ingin mengurus proses balik nama dengan membawa sertifikat induk atas nama Tergugat III dan bukti-bukti pendukung lainnya melalui notaris, namun notaris meminta harus ada Tergugat III selaku pemilik atas nama Sertifikat Induk No. 72 surat ukur No. 147/BK/Lr/1966 tanggal 4 November 1966 dan kemudian Penggugat konsultasi ke pihak Turut Tergugat, Turut Tergugatpun menyarankan mengajukan gugatan ke Pengadilan dikarenakan Tergugat III tidak diketahui keberadaannya maupun ahli warisnya;
13. Bahwa kemudian Penggugat mencoba berkomunikasi dengan Tergugat I dan tergugat I pun tidak ada solusi, sehingga Penggugat kembali mencoba mencari keberadaan Tergugat II dan Tergugat III sampai saat ini pun tidak diketahui tempat tinggalnya dan Penggugat sangat kesulitan dalam mencari keberadaan Tergugat II dan Tergugat III;
14. Bahwa kemudian Penggugat pasrah tidak mengurusnya lagi, namun diketahui tetangga Penggugat bernama Yoga Ariani Meilina juga telah mengurus proses balik nama dan pemecahan obyek sengketa sertifikat induk atas nama Tergugat III, ternyata berhasil melalui Putusan Pengadilan Nomor : 50/Pdt.G/2021/PN Bgl (bukti terlampir kode P-7) sehingga Penggugat pun melalui Kuasa Hukum mendaftarkan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Bengkulu;
15. Bahwa Penggugat menempati tanah dan bangunan obyek sengketa dari tahun 2012 tersebut sampai pada saat ini, kurang lebih sudah 11 tahun dan Penggugatpun senantiasa membayar pajak bumi dan bangunan (bukti terlampir kode P-8) ;
16. Bahwa selama Penggugat menguasai obyek sengketa ini, tidak pernah ada gangguan atau keberatan dari pihak manapun juga;
17. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Penggugat mohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Bengkulu yang memeriksa dan

Hal. 4 dari 14 hal. Putusan Nomor 2/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)



mengadili perkara ini agar menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III yang tidak menyelesaikan proses balik nama dan pemecahan atas tanah obyek sengketa tersebut kepada Turut Tergugat adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian bagi Penggugat;

18. Bahwa selain itu Penggugat mohon kepada Majelis hakim pengadilan Negeri Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan sah surat Pernyataan Tergugat I dan Surat Keterangan Nomor: 593.21/44/1011/1990 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Sawah Lebar Kecamatan Gading Cempaka Kota Madya Dati II Bengkulu tanggal 9 Agustus 1990 dan surat jual beli dan kuwitansi antara Penggugat dengan Tergugat I tanggal 25 Februari 2012 terhadap sebidang tanah dan bangunan seluas 120 M<sup>2</sup> dengan ukuran Lebar 7,5 M x Panjang 16 M yang termasuk didalam sertifikat induk No. 72 dan hak milik No. 147/BK/Lr/1966 pembuatan Sertifikat tanggal 4 November 1966 dengan sisa luas 2.935 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat III;

19. Bahwa untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada Penggugat, Penggugat, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses balik nama dan pemecahan sertifikat induk No. 72 surat ukur No. 147/BK/Lr/1966 tanggal 4 November 1966 dengan sisa luas 2.935 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat III yang masih tertulis nama Tergugat III menjadi atas nama Penggugat pada Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Bengkulu/Turut Tergugat;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon Pengadilan Negeri Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara ini menajutahkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III yang tidak menyelesaikan proses balik nama dan pemecahan atas tanah obyek sengketa tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian bagi Penggugat;
3. Menyatakan surat Pernyataan Tergugat I dan Surat Keterangan Nomor: 593.21/44/1011/1990 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Sawah Lebar Kecamatan Gading Cempaka Kota Madya Dati II Bengkulu tanggal 9 Agustus 1990 adalah sah menurut hukum;

Hal. 5 dari 14 hal. Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan surat jual beli dan kuwitansi tanggal 25 Februari 2012 antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan sah sebidang tanah dan bangunan seluas 120 M<sup>2</sup> dengan Ukuran Lebar 7,5 M x panjang 16 M dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah depan berbatasan dengan jalan Meranti;
  - Sebelah kanan berbatasan dengan tanah Salehan;
  - Sebelah kiri berbatasan dengan tanah Rupin;
  - Sebelah belakang berbatasan dengan Harbany Abba;Atau sesuai arah mata angin sebagai berikut :
  - Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Meranti;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah salehan;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah rupin;
  - Sebelah utara berbatasan dengan tanah Harbany Abbas;Terletak dilkelurahan sawah lebar yang termuat didalam sertifikat induk No. 72 surat ukur No. 147/BK/Lr/1966 tanggal 4 November 1966 atas nama Tergugat III yang masih tertulis nama Tergugat III adalah milik Penggugat;
6. Menyatakan Putusan ini dapat dipergunakan untuk proses balik nama dan pemecahan Sertifikat induk No. 72 surat ukur No. 147/BK/Lr/1966 tanggal 4 November 1966 atas nama Tergugat III yang masih tertulis nama Tergugat III menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Bengkulu / Turut Tergugat;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Para Tergugat dan Turut Tergugat disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang bahwa selanjutnya dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena pemeriksaan perkara *a quo* dilakukan tanpa hadirnya Para Tergugat dan Turut Tergugat, maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu tentang apakah gugatan Penggugat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum;

*Hal. 6 dari 14 hal. Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bgl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk membuktikan apakah gugatan Penggugat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, maka atas perintah Majelis Hakim dipersidangan, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Sertifikat Induk Nomor 72 dengan surat ukur nomor 147/BK/Lr/1996, tanggal 4 november 1966, bahwa bukti surat tersebut telah di foto copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda P-1;
2. Surat Kuasa menjual / Menandatangani surat Jual Beli dengan Luasan lebih kurang 5000 meter bujur sangkar, tanggal 1Juni 1977, bahwa bukti surat tersebut telah di foto copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda P-2;
3. Surat pernyataan Tergugat I pada tanggal 9 Agustus 1990, bahwa bukti surat tersebut telah di foto copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda P-3;
4. Kuitansi jual beli tanggal 10 November 1981 antara Tergugat I dengan (alm) Salehan Bin Wahab, bahwa bukti surat tersebut telah di foto copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda P-4;
5. Surat Keterangan Nomor : 593.21/44/1011/1990 tanggal 9 Agustus 1990 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Sawah Lebar Kecamatan Gading Cempaka Kota Madya Dati II Bengkulu, bahwa bukti surat tersebut telah di foto copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda P-5;
6. urat jual beli beserta kuitansi pada tanggal 25 Februari 2012, bahwa bukti surat tersebut telah di foto copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda P-6;
7. Putusan Pengadilan Nomor : 50/Pdt.G/2021/PN Bgl atas Nama Yoga Ariani Meilina, bahwa bukti surat tersebut telah di foto copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda P-7;
8. Pajak Bumi dan Bangunan, bahwa bukti surat tersebut telah di foto copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda P-8;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi-Saksi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. **UMAR HASAN GUNTUR** memberikan keterangan di bawah sumpah;
  - Bahwa Saksi kenal Penggugat namun Saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat;

Hal. 7 dari 14 hal. Putusan Nomor 2/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 kenal dan berteman baik dengan Pak Taheran ini sejak tahun 2010, tepatnya sejak Pak Taheran membeli tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tahu kalau dahulunya pak Kamarudin tinggal di daerah Meranti III itu juga;
- Bahwa Saksi mengetahui Pak Taheran membeli tanah di atasnya ada rumah dari pak Kamarudin;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga pembelian tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa batas tanah rumah milik Penggugat Taheran ini batas kanan (barat) berbatasan dengan rumah bedengan 2 pintu milik pak Salehan, batas Kiri (timur) rumah milik Pak Rupin, sekarang disewa orang, batas depan (selatan) jalan Meranti, dan batas belakang (utara) berbatasan dengan rumah pak Harbany Abbas dan Masjid;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti Sertifikat Induk nomor 72 dan surat ukur No. 147/BK/Lr/1966 tanggal 4 November 1966 Atas nama Tergugat III (Alnah);
- Bahwa Saksi di lokasi tanah yang digugat oleh Penggugat ini selaku mantan Ketua RW (Rukun Warga);
- Bahwa setahu Saksi dahulunya itu tanah milik pak Kamarudin dengan panjang 15 meter dan selanjutnya dibagi menjadi dua jadi 7,5 meter dan 7,5 meter, namun untuk lebar ke belakang saksi tidak tahu;
- Bahwa untuk yang 7,5 meter dijualnya kepada pak Salehan dan dibuatnya 2 bedengan, dan yang 7,5 meter lagi dibuat rumah oleh pak Kamarudin dan selanjutnya dijual kepada Penggugat Pak Taheran ini;
- Bahwa Saksi bertempat tinggal di sekitar tanah yang digugat Penggugat tersebut sejak tahun 1992;
- Bahwa setahu Saksi, sampai saat ini terhadap tanah dan rumah yang ditempati Penggugat Taheran itu tidak ada yang menggugat dan tidak ada masalah dan setahu Saksi Penggugat mau mengurus Sertifikat tanah dan rumah tersebut, karena pada PBBnya masih tercantum nama Pak Kamarudin;
- Bahwa setahu Saksi apa Pak Taheran menggugat terhadap tanah dan rumahnya tersebut untuk mengajukan pembuatan Sertifikat tanah dan rumah tersebut yang sampai saat ini belum bersertifikat;

Hal. 8 dari 14 hal. Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN BgI



- Bahwa setahu Saksi apa alas hak jual beli dari Penggugat tersebut hanya sebatas surat jual beli tanah dan rumah dari Pak Kamarudin kepada pak Taheran;
- Bahwa Saksi tahu kalau tanah rumah Penggugat tersebut belum bersertifikat karena terhadap PBB tanah rumah tersebut masih atas nama pak Kamarudin , bukan atas nama Penggugat Pak Taheran;

**2. ISKANDAR** memberikan keterangan tidak di bawah sumpah;

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat karena Penggugat adalah tetangga Saksi ;
- Bahwa Saksi tahu dengan Pak Taheran ini sejak tahun 2010, tepatnya sejak Pak Taheran membeli tanah dan rumah tersebut dan waktu itu Saksi masih remaja;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau pak Komarudin tinggal di daerah Meranti III itu jug;
- Bahwa Saksi tahu kalau Pak Taheran membeli tanah rumah dari Pak Komarudin;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga pembelian tanah rumah tersebut;
- Bahwa batas tanah rumah milik Penggugat Taheran ini batas kanan (barat) berbatasan dengan rumah bedengan 2 pintu milik pak Salehan, batas Kiri (timur) rumah milik Pak Rupin, sekarang disewa orang , batas depan (selatan) jalan Meranti, dan batas belakang (utara) berbatasan dengan rumah pak Harbany Abbas dan Masjid;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti Sertifikat Induk nomor 72 dan surat ukur No. 147/BK/Lr/1966 tanggal 4 November 1966 Atas nama Tergugat III (Alnah);
- Bahwa Saksi di lokasi tanah yang digugat oleh Penggugat ini selaku mantan Ketua RT (Rukun Tetangga);
- Bahwa setahu Saksi dahulunya itu tanah milik pak Kamarudin dengan panjang 15 meter dan selanjutnya dibagi menjadi dua jadi 7,5 meter dan 7,5 meter, namun untuk lebar kebelakang saksi tidak tahu;
- Bahwa untuk yang 7,5 meter dijualnya kepada pak Salehan dan dibuatnya 2 bedengan, dan yang 7,5 meter lagi dibuat rumah oleh pak Kamarudin dan selanjutnya dijual kepada Penggugat Pak Taheran ini;
- Bahwa setahu Saksi alas hak Pak Taheran membeli rumah dan tanah tersebut yaitu SKT (Surat Keterangan tanah) sebagai surat jual belinya;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat jual belinya;

Hal. 9 dari 14 hal. Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN BgI



- Bahwa Saksi bertetangga dengan Penggugat ini sejak Penggugat tinggal di rumah tersebut yaitu sejak lebih kurang tahun 2010 sampai dengan sekarang ini;
- Bahwa Saksi yang lebih dahulu tinggal di sana, baru kemudian Penggugat membeli rumah dan tinggal di sana;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat dulu itu membeli tanah sudah ada rumahnya dan ditempati Penggugat sampai sekarang ini;
- Bahwa Penggugat Pak taheran mengajukan gugatannya itu untuk membuat Sertifikat rumahnya yang sampai saat ini masih atas nama Pak Kamarudin, sebagai mana tertera pada PBB rumah tersebut;
- Bahwa untuk luas tanah rumah tersebut persisnya Saksi tidak tahu namun informasinya luas tanah ukuran 7,5 M X 16 M;
- Bahwa Saksi tahu kalau tanah rumah Penggugat tersebut belum bersertifikat karena terhadap PBB tanah rumah tersebut masih atas nama pak Kamarudin , bukan atas nama Penggugat Pak Taheran;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Penggugat dipersidangan tersebut Penggugat membenarkannya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 23 Juni 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai, untuk menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III yang tidak menyelesaikan proses balik nama dan pemecahan atas tanah obyek sengketa tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian bagi Penggugat, selanjutnya untuk menyatakan surat Pernyataan Tergugat I dan Surat Keterangan Nomor: 593.21/44/1011/1990 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Sawah Lebar Kecamatan Gading Cempaka Kota Madya Dati II Bengkulu tanggal 9 Agustus 1990 adalah sah menurut hukum, dan menyatakan surat jual beli dan kuwitansi

*Hal. 10 dari 14 hal. Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bgl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 25 Februari 2012 antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum;

Menimbang bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari gugatan Penggugat dihubungkan dengan bukti permulaan yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 dan P-2 dapat dibuktikan bahwa pada tanggal 1 Juni tahun 1977 Tergugat III (Alnah) telah memberikan surat kuasa kepada Tergugat II (M. Taha Zikri) untuk menjual sebidang tanah seluas lebih kurang 5000 meter dengan alas hak Sertifikat Induk No. 72 dan surat ukur No. 147/BK/Lr/1966 tanggal 4 November 1966 atas nama Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-4, tanah seluas lebih kurang 5000 meter dijual Tergugat II (M. Taha Zikri) secara kavlingan dan salah satunya dijual kepada Salehan Bin Wahab dan kemudian pada tanggal 9 Agustus 1990 (vide bukti surat P-3) . Selanjutnya tanah yang dijual kepada Salehan Bin Wahab dijual kembali oleh Salehan Bin Wahab kepada Tergugat I (Kamaruddin) dan didirikan bangunan dan dikuasai oleh Tergugat I (Kamaruddin) diperkuat Surat Keterangan Nomor: 593.21/44/1011/1990 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Sawah Lebar Kecamatan Gading Cempaka Kota Madya Dati II Bengkulu tanggal 9 Agustus 1990, namun Sertifikat Induk No. 72 dan surat ukur No. 147/BK/Lr/1966 tanggal 4 November 1966 atas nama Tergugat III belum dipecah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-6 tanah dan bangunan diatasnya oleh Tergugat I (Kamaruddin) dijual kembali kepada Penggugat pada tanggal 25 Februari 2012 berdasarkan surat keterangan jual beli antara Tergugat I (Kamaruddin) dan Penggugat, hal tersebut sama halnya Sertifikat Induk No. 72 dan surat ukur No. 147/BK/Lr/1966 tanggal 4 November 1966 atas nama Tergugat III belum juga dipecah dan menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 2831.K/Pdt/1996, tertanggal 7 Juli 1996, ditetapkan bahwa Penggugat

*Hal. 11 dari 14 hal. Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN BgI*

#### 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)



harus membuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, yakni sebagai berikut :

- a. Suatu Perbuatan Melawan Hukum (adanya perbuatan Tergugat yang bersifat melawan hukum);
- b. Kerugian (adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Penggugat);
- c. Kesalahan dan Kelalaian (adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Tergugat);
- d. Hubungan Kausal (adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak Penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh pengertian Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*);

Menimbang, bahwa perbuatan yang melanggar hukum menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI mengandung beberapa kriteria yaitu sebagai berikut :

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau ;
- b. Melanggar hak subyektif orang lain, atau ;
- c. Melanggar kaidah tata susila;
- d. Bertentangan dengan asas Patiha (Kepatutan, Ketelitian dan Kehati-hatian) yang harus dimiliki seseorang dalam pergaulan masyarakat dan terhadap harta benda;

Menimbang, bahwa berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dan kriteria yang digariskan dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, Majelis Hakim menilai bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dengan tidak memecah Sertifikat Induk No. 72 dan surat ukur No. 147/BK/Lr/1966 tanggal 4 November 1966 ketika setelah dilakukan jual beli, merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya dengan *verstek*;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan *verstek*, maka kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 125 HIR / Pasal 149 R.Bg dan Perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;



## MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya / dengan *verstek*;
3. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III yang tidak menyelesaikan proses balik nama dan pemecahan atas tanah obyek sengketa tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan surat Pernyataan Tergugat I dan Surat Keterangan Nomor: 593.21/44/1011/1990 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Sawah Lebar Kecamatan Gading Cempaka Kota Madya Dati II Bengkulu tanggal 9 Agustus 1990 adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan surat jual beli dan kuwitansi tanggal 25 Februari 2012 antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum;
6. Menyatakan sah sebidang tanah dan bangunan seluas 120 M<sup>2</sup> dengan Ukuran Lebar 7,5 M x panjang 16 M dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah depan berbatasan dengan jalan Meranti;
  - Sebelah kanan berbatasan dengan tanah Salehan;
  - Sebelah kiri berbatasan dengan tanah Rupin;
  - Sebelah belakang berbatasan dengan Harbany Abba;Atau sesuai arah mata angin sebagai berikut :
  - Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Meranti;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah salehan;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah rupin;
  - Sebelah utara berbatasan dengan tanah Harbany Abbas;Terletak dilkelurahan sawah lebar yang termuat didalam sertifikat induk No. 72 surat ukur No. 147/BK/Lr/1966 tanggal 4 November 1966 atas nama Tergugat III yang masih tertulis nama Tergugat III adalah milik Penggugat;
7. Menyatakan Putusan ini dapat dipergunakan untuk proses balik nama dan pemecahan Sertifikat induk No. 72 surat ukur No. 147/BK/Lr/1966 tanggal 4 November 1966 atas nama Tergugat III yang masih tertulis nama Tergugat III menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Bengkulu / Turut Tergugat;

Hal. 13 dari 14 hal. Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.972.500,00 (tiga juta sembilan ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu, pada hari Kamis tanggal 31 Agustus 2023, oleh kami, Edi Sanjaya Lase, S.H sebagai Hakim Ketua, Ivonne Tiurma Rismauli, S.H, M.H dan Riswan Supartawinata, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 4 September 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Irwan Hemdi, S.H. sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri Penggugat tanpa dihadiri Tergugat I, Tergugat II Turut Tergugat III dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ivonne Tiurma Rismauli, S.H, M.H.

Edi Sanjaya Lase, S.H

Riswan Supartawinata, SH

Panitera Pengganti

Irwan Hemdi, S.H.

## Rincian Biaya :

• Biaya Pendaftaran Permohonan	: Rp. 30.000,00
• Biaya ATK / Administrasi	: Rp. 50.000,00
• Relas Panggilan	: Rp. 2.832.000,00
• PNBP	: Rp. 30.000,00
• Pemeriksaan Setempat	: Rp. 1.000.000,00
• Redaksi	: Rp. 10.000,00
• <u>Materai</u>	: Rp. 10.000,00
Jumlah	: Rp. 3.972.000,00

Hal. 14 dari 14 hal. Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Bgl