



**PUTUSAN**  
**Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Bgl**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bengkulu yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**RUKBI**, bertempat tinggal di Desa Air Sebakul, Kecamatan Talang Empat, Kabupaten Bengkulu Tengah, Provinsi Bengkulu, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Tarmeizi, S.E., S.H., M.H. Advokat dan Konsultan Hukum, yang berkantor di Jl. Z. Arifin Nomor 73 RT. 001/01 Padang Nangka, Singaranpati, Kota Bengkulu berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2024, selanjutnya disebut sebagai .....

**Penggugat;**

Lawan:

**BAKTIAR**, bertempat tinggal dahulu di Jalan Hadijah Kelurahan Pondok Besi, Kecamatan Teluk Segara, Kota Bengkulu, Sekarang Tidak Diketahui Keberadaannya di Wilayah NKRI, Selanjutnya disebut sebagai .....

**Tergugat;**

**KANTOR PERTANAHAN AGRARIA DAN TATA RUANG KOTA BENGKULU**, bertempat kedudukan di Jalan S. Parman Nomor 13, Kelurahan Padang Jati, Kecamatan Ratu Samban, Kota Bengkulu, Provinsi Bengkulu Selanjutnya disebut sebagai .....

**Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

*Halaman 1 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Bgl*



## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu pada tanggal 23 September 2024 dalam Register Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Bgl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 1995 Penggugat sebagai pembeli membeli satu bidang tanah kepada Tergugat sebagai penjual sesuai Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Kepala Wilayah Kecamatan Gading Cempaka Nomor 447/PPAT/GC/1995 tanggal 2 Nopember 1995, terletak di kelurahan Dusun Besar, kecamatan Gading Cempaka Kotamadya Daerah Tingkat II Bengkulu (bukti terlampir). Didalam akta jual beli ini diterangkan sebagai berikut:

1.1. Bidang tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebagian dari Hak Milik No.77 yang terletak di Desa Dusun Besar Propinsi Daerah Tingkat I Bengkulu, Kotamadya Daerah Tingkat II Bengkulu, Kecamatan Gading Cempaka, Desa Dusun Besar.

1.2. Jual beli Bidang tanah seluas lebih kurang 240 m2 (duaratus empatpuluh meter persegi) dilakukan oleh Tergugat sebagai penjual kepada Penggugat sebagai pembeli dengan harga Rp 400.000,-. (empat ratus ribu rupiah). Tergugat sudah menerima sepenuhnya uang pembayaran tersebut dari Penggugat. Batas-batas bidang tanah disebutkan sebagai berikut :

- 1.2.1 Utara : Siring
- 1.2.2 Timur : Ruslan
- 1.2.3 Selatan : Mawi/ Humaidi
- 1.2.4 Barat : Gang

1.3. Saat ini Desa Dusun Besar sudah berubah menjadi Kelurahan Dusun Besar di Kecamatan Singaran Pati kota Bengkulu. Dengan adanya pemekaran kecamatan, maka kedudukan objek bidang

*Halaman 2 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Bgl*



tanah dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 447/PPAT/GC/1995 tanggal 2 Nopember 1995 termasuk dalam wilayah Propinsi Bengkulu, Kota Bengkulu, Kecamatan Singaran Pati, Kelurahan Padang Nangka, RT 001 RW 01.

2. Bahwa pada bulan september tahun 2024 Penggugat bermaksud untuk mendapatkan Sertipikat Hak Milik. Berdasarkan alas hak Akta Jual Beli Nomor 447/PPAT/GC/1995 tanggal 2 Nopember 1995 dan dokumen- dokumen kelengkapan persyaratan lainnya (Bukti terlampir), Penggugat mengajukan pendaftaran tanah kepada Kantor Pertanahan Agraria dan Tata Ruang Kota Bengkulu, tempat kedudukan di jalan S Parman Nomor 13 Kelurahan Padang Jati Kecamatan Ratu Samban Kota Bengkulu, Provinsi Bengkulu. Atas pendaftaran ini Penggugat mendapatkan keterangan dari petugas Kantor Pertanahan Kota Bengkulu bahwa alas hak Akta Jual Beli Nomor 447/PPAT/GC/1995 tanggal 2 Nopember 1995 yang Penggugat jadikan syarat untuk pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan pendaftaran tanah karena Hak Milik No.77 yang menjadi alas hak Akta Jual Beli Nomor 447/PPAT/GC/1995 sudah terjadi penggantian dengan nomor dan buku sertipikat baru.

3. Bahwa pada bulan september tahun 2024 Penggugat mendapatkan Sertipikat Hak Milik Nomor 01373 diterbitkan pada tanggal 9-12-2005, Surat ukur No. 00093 tanggal 26-11-2005 dengan pemegang hak atas nama Tergugat (bukti terlampir). Didalam buku Sertipikat Hak Milik Nomor 01373 pada lembar Pendaftaran Pertama diterangkan sebagai berikut :

3.1.Asal hak Sertipikat Hak Milik Nomor 01373 diterbitkan pada tanggal 9-12-2005 adalah Pengganti Hak Milik No.77.

3.2.Dasar pendaftaran permohonan penggantian adalah No.610/2005 tanggal 18-10-2005, Surat Ukur No 00093 tanggal 26-11-2005 dengan luas 6.704 m2

3.3.Petunjuk yang digunakan adalah sebagai berikut :

*Halaman 3 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Bgl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.3.1 Surat Keterangan Kepolisian No.Pol

STPLKB/C.913/VII/2005/SPK/GC Tgl 19-07-2005.

3.3.2 Surat Pernyataan Dibawah Sumpah Tgl 14-10-2005

3.3.3 Pengumuman di Harian Rakyat Bengkulu Tgl 18-10-2005

3.3.4 Berita Acara Pengumuman dan Penerbitan Sertipikat Pengganti Nomor 600.476 Tgl 21-11-2005.

3.4. Sertipikat Hak Milik Nomor 01373 diterbitkan pada tanggal 9-12-2005, Surat ukur No. 00093 tanggal 26-11-2005 dengan luas 6.704 m2 sudah dilakukan pemecahan sertipikat sebanyak 3 kali (Lembar Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya) yaitu :

3.4.1 Tahun 2006 dipecah menjadi 6 bidang Sertipikat Hak Milik dengan luas 1.605 m2 sebagai berikut :

3.4.1.a. No SHM 01409, penguasaan fisik oleh Alekat

3.4.1.b. No SHM 01408, penguasaan fisik oleh Mulkan Daud

3.4.1.c. No SHM 01407, penguasaan fisik oleh Mawi/ Humaidi

3.4.1.d. No SHM 01406, penguasaan fisik oleh Ruslan

3.4.1.e. No SHM 01405, penguasaan fisik oleh Daman

3.4.1.f. No SHM 01404, penguasaan fisik oleh Efendi

3.4.2 Tahun 2008 dipecah menjadi 1 bidang Sertipikat Hak Milik dengan luas 659 m2, No SHM 01562, , penguasaan fisik oleh Efendi

3.4.3 Tahun 2011 dipecah menjadi 1 bidang Sertipikat Hak Milik dengan luas 306 m2, No SHM 00263 , penguasaan fisik oleh Zabidi

3.5. Sertipikat Hak Milik Nomor 01373 diterbitkan pada tanggal 9-12-2005 adalah sertipikat sisa.

*Halaman 4 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa gambar peta bidang Sertipikat Hak Milik Nomor 01373 diterbitkan pada tanggal 9-12-2005, Surat ukur No. 00093 tanggal 26-11-2005 (bukti terlampir) dan gambar Lokasi Bidang Aplikasi Sentuh Tanahku (bukti terlampir), menunjukkan batas- batas bidang tanah Akta Jual Beli Nomor 447/PPAT/GC/1995 tanggal 2 Nopember 1995 seluas lebih kurang 240 m2 adalah satu bidang dari seluruh luas bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 01373, diterbitkan pada tanggal 9-12-2005, Surat ukur No. 00093 tanggal 26-11-2005.

4.1. Sertipikat Hak Milik Nomor 01373 tanggal 9-12-2005 pengganti Sertipikat No.77 diterbitkan atas nama pemegang hak BAKTIAR, adalah sama dengan alas hak disebutkan dalam Akta Jual Beli Nomor 447/PPAT/GC/1995 tanggal 2 Nopember 1995 hak milik No.77 yaitu atas nama BAKTIAR sebagai pihak Penjual.

4.2. Para pihak yang sudah melakukan pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 01373 diterbitkan pada tanggal 9-12-2005, dan sudah mendapatkan sertipikat atas nama pemegang hak masing- masing, adalah para pihak yang mengetahui jual beli tanah antara Tergugat dengan Penggugat.

4.3. Sejak tahun 1995 sampai sekarang atau lebih dari 20 tahun Penggugat sudah menguasai dan mendirikan bangunan untuk dijadikan tempat tinggal di lokasi bidang tanah yang disebutkan dalam Akta Jual Beli Nomor 447/PPAT/GC/1995 tanggal 2 Nopember 1995. Sampai sekarang masih ditempati oleh keluarga saudara Penggugat. Sejak penguasaan fisik dan atau bertempat tinggal di lokasi tersebut tidak pernah ada dan atau tidak terdapat gangguan dari pihak manapun yang berhubungan dengan objek bidang tanah yang ditempati penggugat.

4.4. Pada bulan september tahun 2024 Petugas pengukuran tanah Kantor Agraria dan Tata Ruang Kota Bengkulu sudah melakukan pengukuran sesuai dengan permohonan yang sudah diajukan oleh Penggugat dan patok tanda yang sudah dipasang, dengan

*Halaman 5 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/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)



disaksikan oleh pemilik batas- batas bidang tanah yang diukur. Pada waktu dilakukan pengukuran tidak ada dan atau tidak terdapat gangguan dari pihak manapun.

4.5. Hasil pengukuran/ pemetaan dari Kantor Pertanahan Agraria dan Tata Ruang Kota Bengkulu menunjukkan bahwa bidang tanah Akta Jual Beli Nomor 447/PPAT/GC/1995 tanggal 2 Nopember 1995 seluas lebih kurang 240 m<sup>2</sup> adalah satu bidang tanah dari seluruh bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 01373 diterbitkan pada tanggal 9-12-2005, Surat ukur No. 00093 tanggal 26-11-2005.

5. Penggugat sudah berusaha mencari keterangan tentang keberadaan, kedudukan, domisili dan alamat tempat tinggal nama BAKTIAR atau Tergugat beserta keluarganya. Penggugat sudah melakukan banyak cara dan menggunakan banyak sumber terkait. Sampai gugatan ini diajukan Penggugat tidak mendapatkan keterangan apapun tentang nama BAKTIAR atau Tergugat dan keluarga atau garis silsilah keturunannya.

Berdasarkan seluruh uraian dan dalil-dalil tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memeriksa dan memutus dengan amar sebagai berikut:

#### **Primair**

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 447/PPAT/GC/1995 tanggal 2 Nopember 1995 adalah sah menurut hukum.
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 01373 yang diterbitkan pada tanggal 9-12-2005, Surat ukur No. 00093 tanggal 26-11-2005 Pengganti Hak Milik No.77 adalah sah menurut hukum sebagai alas hak Akta Jual Beli Nomor 447/PPAT/GC/1995 tanggal 2 Nopember 1995 dengan luas lebih kurang 240 m<sup>2</sup>(dua ratus empat puluh meter persegi).
4. Memerintahkan Turut Tergugat Kantor Pertanahan Agraria dan Tata Ruang Kota Bengkulu untuk melakukan pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 01373 diterbitkan pada tanggal 9-12-2005 untuk pemegang hak

*Halaman 6 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Bgl*





atas nama RUKBI dengan luas yang sesuai dengan hasil pengukuran yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Agraria dan Tata Ruang Kota Bengkulu.

5. Memerintahkan Turut Tergugat Kantor Pertanahan Agraria dan Tata Ruang Kota Bengkulu untuk menerbitkan buku Sertipikat Hak Milik dengan pemegang hak atas nama RUKBI.

6. Membebaskan biaya perkara sesuai peraturan perundang-undangan berlaku.

#### **Subsidiar**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Demikian gugatan ini disampaikan agar segera dapat di sidangkan. Atas perhatiannya dan perkenannya diucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Turut Tergugat masing masing hadir Kuasanya sebagaimana telah disebutkan di atas, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap atau menyuruh wakilya datang menghadap, meskipun sudah dipanggil dengan patut oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat dengan menunjukkan aslinya dan menyerahkan fotokopinya dipersidangan yang diberi tanda dan nomor produk bukti berjumlah 7 (tujuh) berupa:

*Halaman 7 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Bgl*



1. Foto copy sesuai Aslinya Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Kepala Wilayah Kecamatan Gading Cempaka Nomor 447/PPAT/GC/1995 tanggal 2 Nopember 1995, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy sesuai Aslinya Sertipikat Hak Milik Nomor 01373 diterbitkan pada tanggal 9-12-2005, Surat ukur No. 00093 tanggal 26-11-2005, diberi tanda bukti P-2;
3. Hasil Print Out dari Aplikasi Sentuh Tanahku Gambar Lokasi Bidang, diberi tanda bukti P-3;
4. Hasil Print Out dari web BHUMI.atrbpn.go.id Gambar Lokasi Bidang, diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy dari Foto copy Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan: 21659/2024, diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy sesuai Aslinya Berita Acara Pengukuran Kantor Pertanahan Kota Bengkulu Nomor : 08/BA-Peng-17.71/X/2024 Tanggal: 8 Oktober 2024, diberi tanda bukti P-6;
7. Foto copy sesuai Aslinya Pengajuan Berkas Dokumen Pengukuran Bidang Tanah (PBT), diberi tanda bukti P-7;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, penggugat telah pula mengajukan 1 (satu) saksi yang memberikan keterangannya di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Ahyan Sapeni, bersumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi Kenal dengan Penggugat namun tidak kenal dengan Tergugat;
  - Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat mau membuat sertifikat atas tanah yang saksi tempati sekarang namun ada masalah di BPN;
  - Bahwa tanah yang saksi tempati sekarang menyewa dari Penggugat sejak 2008;

*Halaman 8 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Bgl*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lokasi tanah tersebut sekarang terletak di Kelurahan Padang Nangka Kecamatan Singaran Pati RT.1 RW 1 Kota Bengkulu;
- Bahwa saksi menyewa tidak ada kuitansi tanda bukti, hanya saling percaya saja dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat mendapatkan tanah tersebut dari mana;
- Bahwa saksi mengetahui PBB dan Rekening PLN atas nama Penggugat;
- Bahwa selama saksi tinggal disana saksi kenal dengan tetangga kiri Humairi, belakang Ruslan sedangkan di kanan jurang;
- Bahwa saat saksi mulai menyewa tahun 2008 Ruslan dan Humairi sudah ada terlebih dahulu;
- Bahwa sekira tanggal 20 Agustus 2024 datang 3 orang yaitu Petugas Ukur BPN, Ruslan dan Tarmeizi;
- Bahwa saksi saat pengukuran tersebut tidak ada yang protes;
- Bahwa saksi saat dilakukan pengukuran hanya melihat-lihat saja;
- Bahwa tanah yang saksi sewa tidak pernah diakui oleh orang lain selain Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pasti luas tanah yang saksi tempati;
- Bahwa saksi hanya mengetahui ukuran bangunan diatas tanah tersebut yaitu 9 (sembilan) meter dikali 6 (enam) meter dan masih ada sisa tanah;
- Bahwa sisa tanah tersebut kiranya depan 2 (dua) meter, kanan 9 (sembilan) meter, belakang 1,5 (satu koma lima) meter;
- Bahwa ukuran tanah tersebut kurang lebih 18 (delapan belas) meter kali 9,5 (sembilan koma lima) meter;
- Bahwa di belakang rumah atau sebelah timur ada kandang kambing milik Ruslan yang dan tanah kosong;

Halaman 9 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/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)



- Bahwa saksi kenal dengan Ruslan karena kakak beraadik dengan Penggugat;
- Bahwa sebelah barat berbatasan dengan jalan, sebelah selatan berbatasan dengan gang, sebelah utara berbatasan dengan tanah kosong dan saksi tidak tau milik siapa;

Menimbang bahwa untuk membantah dalil gugatan dari Penggugat, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat dengan menunjukkan aslinya dan menyerahkan fotokopinya dipersidangan yang diberi tanda dan nomor produk bukti berjumlah 1 (satu) berupa:

1. Foto copy sesuai Aslinya Buku Tanah Hak Milik Nomor : 01373, Surat ukur Nomor : 00093/D. Besar/2005 Pemegang Hak Baktiar di Kelurahan Dusun Besar Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu, diberi tanda bukti T.T-1;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 20 November 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah datang menghadap atau menyuruh wakilnya untuk datang menghadap sebagai kuasanya yang sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan surat panggilan (*relaas*), sedangkan tidak hadirnya Tergugat

*Halaman 10 dari 18 Putusan Perdana Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Bgl*



ternyata tidak disebabkan suatu alasan yang sah, dan juga Tergugat tidak mengirimkan surat jawaban, maka Tergugat dianggap tidak mempergunakan kesempatan untuk mempertahankan haknya dan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidaklah melawan hukum atau ketertiban atau kesusilaan dan mempunyai dasar hukum / beralasan;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi dasar gugatan Penggugat sebagaimana dalam hukum acara adalah orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata, hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2961 K/Pdt/1993 tertanggal 28 Mei 1988) dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mengajukan gugatan yang didasarkan pada hubungan hukum atau peristiwa sebagaimana dihubungkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 4/K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan : "syarat mutlak untuk menuntut secara perdata di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) di antara kedua pihak."

Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim mempelajari dengan seksama gugatan Penggugat, Penggugat mendalilkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi suatu kesepakatan jual beli tanah yang mana bidang tanah tersebut merupakan sebagian dari Hak Milik No. 77 yang terletak di Desa Dusun Besar Provinsi Daerah Tingkat I Bengkulu, Kotamadya Daerah Tingkat II Bengkulu dapat dibuktikan melalui Akta Jual Beli Nomor 447/PPAT/GC/1995 tanggal 2 November 1995 dengan harga sebesar Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) dan uang tersebut sudah diterima oleh Tergugat (vide bukti surat P-1) dengan batas-batas bidang tanah disebutkan sebagai berikut:

- Utara : Siring
- Timur : Ruslan
- Selatan : Mawi/ Humaidi-
- Barat : Gang

Halaman 11 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Bgl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Saat ini Desa Dusun Besar sudah berubah menjadi Kelurahan Dusun Besar di Kecamatan Singaran Pati kota Bengkulu. Dengan adanya pemekaran kecamatan, maka kedudukan objek bidang tanah dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 447/PPAT/GC/1995 tanggal 2 Nopember 1995 termasuk dalam wilayah Propinsi Bengkulu, Kota Bengkulu, Kecamatan Singaran Pati, Kelurahan Padang Nangka, RT 001 RW 01:

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal;

- Bahwa tanggal 2 November 1995 antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan jual beli terhadap sebidang tanah yang diterangkan dalam Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Kepala Wilayah Kecamatan Gading Cempaka Nomor 447/PPAT/GC/1995 tanggal 2 November 1995, terletak di kelurahan Dusun Besar, kecamatan Gading Cempaka Kotamadya Daerah Tingkat II Bengkulu;
- Bidang tanah seluas lebih kurang 240 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh meter persegi) yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebagian dari Hak Milik No.77 yang terletak di Desa Dusun Besar Propinsi Daerah Tingkat I Bengkulu, Kotamadya Daerah Tingkat II Bengkulu, Kecamatan Gading Cempaka, Desa Dusun Besar.
- Bahwa Penggugat setelah dilakukan jual beli atas tanah objek sengketa sudah menguasai tanah objek sengketa yang dibeli dari Tergugat tersebut;
- Bahwa terhadap tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat tersebut belum dilakukan balik nama, dan ketika Penggugat akan melakukan balik nama alas hak Akta Jual Beli Nomor 447/PPAT/GC/1995 tanggal 2 Nopember 1995 yang Penggugat jadikan syarat untuk pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan pendaftaran tanah karena Hak Milik No.77 yang menjadi alas hak Akta Jual Beli Nomor 447/PPAT/GC/1995 sudah terjadi penggantian dengan nomor dan buku sertifikat baru;

Halaman 12 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat sudah tidak bisa ditemukan lagi dan juga sudah tidak bertempat tinggal ditempat kediaman terakhir Tergugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai tidak bisa dilakukannya perbuatan hukum pendaftaran tanah terhadap bidang tanah berdasarkan alas hak Akta Jual Beli Nomor 447/PPAT/GC/1995 tanggal 2 Nopember 1995, seluas 240 m2 (Dua Ratus Empat Puluh meter persegi) karena Hak Milik No.77 yang menjadi alas hak Akta Jual Beli Nomor 447/PPAT/GC/1995 sudah terjadi penggantian dengan nomor dan buku sertifikat baru yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 01373 diterbitkan pada tanggal 9-12-2005, Surat ukur No. 00093 tanggal 26-11-2005 dengan pemegang hak atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu dalil dalil maupun bukti bukti yang diajukan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-7 dan saksi Ahysa Sapeni sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata, kesepakatan jual-beli harus dilandasi dengan itikad baik terhadap kesepakatan jual-beli tanah *a quo*, Majelis Hakim menilai kesepakatan tersebut telah dilaksanakan dengan itikad baik, karena Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual telah melakukan pembayaran secara tunai dan membuat Akta Jual Beli di depan PPAT;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut, telah menunjukkan Penggugat telah beritikad baik melakukan transaksi jual-beli tanah dengan Tergugat selaku penjual atas sebidang tanah yang bersertipikat Hak Milik Nomor 77 dengan Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Kepala Wilayah Kecamatan Gading Cempaka Nomor 447/PPAT/GC/1995 tanggal 2 November 1995

Menimbang, bahwa dikarenakan Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang beritikad baik dalam proses jual beli dengan Tergugat, sehingga sudah selayaknya menurut hukum, Penggugat dapat menikmati haknya atas

*Halaman 13 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan bangunan yang telah dibeli tersebut diperkuat keterangan Saksi yang menyewa di Tanah yang Penggugat Beli sejak tahun 2008 tidak pernah ada orang lain yang mengklaim tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 38 Ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu, maka menurut Majelis Hakim berdasarkan bukti P-1 berupa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Kepala Wilayah Kecamatan Gading Cempaka Nomor 447/PPAT/GC/1995 tanggal 2 November 1995 telah memenuhi syarat sebagai mana di jelaskan pada Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga terhadap petitum angka ke-2 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat melakukan transaksi jual-beli tanah dengan Tergugat selaku penjual atas sebidang tanah yang bersertipikat Hak Milik Nomor 77 dengan Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Kepala Wilayah Kecamatan Gading Cempaka Nomor 447/PPAT/GC/1995 tanggal 2 November 1995;

Menimbang, bahwa pada September 2024 Penggugat bermaksud mendaftarkan tanah ke Kantor Pertanahan Agraria dan Tata Ruang Kota Bengkulu mendapatkan hasil pengukuran/ pemetaan dari Kantor Pertanahan Agraria dan Tata Ruang Kota Bengkulu menunjukkan bahwa bidang tanah pada Akta Jual Beli Nomor 447/PPAT/GC/1995 tanggal 2 Nopember 1995 seluas lebih kurang 240 m2 adalah satu bidang tanah dari seluruh bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 01373 diterbitkan pada tanggal 9-12-2005, Surat ukur No. 00093 tanggal 26-11-2005;

*Halaman 14 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/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)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 01373 diterbitkan pada tanggal 9-12-2005, Surat ukur No. 00093 tanggal 26-11-2005 berdasarkan Bukti Surat P-1 dan T.T-1 yang merupakan hal yang diakui secara tegas Penggugat dan Turut Tergugat merupakan pengganti dari sertipikat Hak Milik No 77 maka menurut Majelis Hakim keduanya adalah Objek Tanah yang sama sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 01373 merupakan alas hak Akta Jual Beli Nomor 447/PPAT/GC/1995, sehingga terhadap petitum angka ke-3 berlasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka ke-3 telah dikabulkan dan Turut Tergugat merupakan pihak yang melaksanakan tugas atau berwenang melakukan pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 01373 untuk pencatatan perubahan/balik nama sertipikat hak atas tanah serta dalam melakukan pemecahan sertipikat diperlukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Agraria dan Tata Ruang Kota Bengkulu dengan melakukan pengukuran yang mana haruslah sesuai dengan ukuran luas yang tertera pada Akta Jual Beli Nomor 447/PPAT/GC/1995 atau berdasarkan hasil pengukuran ulang luas oleh Kantor Pertanahan Agraria dan Tata Ruang Kota Bengkulu sudah sepatutnya petitum angka ke-4 yang pada pokoknya memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan pemecahan sertipikat dan pengukuran haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena telah dikabulkan nya petitum angka ke-3 dan ke-4 maka Kantor Pertanahan Agraria dan Tata Ruang Kota Bengkulu haruslah melaksanakan putusan hakim dan menerbitkan Sertipikat Hak Milik dengan pemegang Hak atas Nama Pengguat, sehingga menurut Majelis Hakim petitum angka ke-5 haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti selebihnya yang diajukan oleh Penggugat, walaupun masih ada hubungannya dengan perkara *a quo*, namun demikian Majelis Hakim menilai oleh karena permasalahan dalam pokok perkara *a quo* telah terjawab dengan bukti-bukti yang sudah dipertimbangkan sebagaimana dimuka, maka bukti selebihnya tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut oleh Majelis Hakim;

Halaman 15 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari rangkaian pertimbangan yang telah diuraikan di muka, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sebagian sehingga berada di pihak yang menang dan gugatan Penggugat adalah dikabulkan untuk seluruhnya, sebaliknya Tergugat dan Turut Tergugat berada di pihak yang kalah, oleh karena itu sudah sepatutnya dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata dan Memperhatikan, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dalam perkara ini;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 447/PPAT/GC/1995 tanggal 2 Nopember 1995 sah menurut hukum;
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 01373 adalah alas Hak dari Akta Jual Beli Nomor 447/PPAT/GC/1995 tanggal 2 Nopember 1995 sebagai pengganti alas Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 77;
4. Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan Pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 01373 dan Pengukuran berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 447/PPAT/GC/1995 tanggal 2 Nopember 1995;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik dengan luas sesuai dengan hasil pengukuran berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 447/PPAT/GC/1995 tanggal 2 Nopember 1995 atas nama Penggugat;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

*Halaman 16 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Bgl*



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

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah  
Rp1.880.000,00 (satu juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim  
Pengadilan Negeri Bengkulu, pada hari Jumat, tanggal 20 Desember 2024,  
oleh Kami T. Oyong, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Achmadsyah Ade  
Mury, S.H.,M.H., dan Yongki, S.H. masing masing sebagai Hakim anggota.  
Putusan tersebut telah diucapkan pada hari Selasa, tanggal 24 Desember  
2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri  
oleh Endang Sulistiono, S.H. Panitera Pengganti dan telah dikirim secara  
elektronik melalui sistim pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Achmadsyah Ade Mury, S.H., M.H.

T Oyong, S.H., M.H.

Yongki, S.H.

Panitera Pengganti,

Endang Sulistiono, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp	30.000,00
2. ATK .....	:	Rp	50.000,00
3.....P	:	Rp	740.000,00
anggilan .....	:		
4.....P	:	Rp	40.000,00
NBP .....	:		
5.....P	:	Rp	1.000.000,00
emeriksaan setempat .....	:		
6.....R	:	Rp	10.000,00
edaksi .....	:		
7. Materai.....	:	Rp	10.000,00
Jumlah	:	Rp	1.880.000,00

(satu juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah)

Halaman 17 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/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)