



**PUTUSAN**

No. 25/PDT.G/2016/PN. Bgl

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ;

**ROCHMADI, S.ST,**

Lahir di Temanggung , 9 Oktober 1957,  
Pensiunan PNS beralamat di Jl Tutwuri  
Handayani No. 03 RT 08 RW 03 Kelurahan  
Dusun Besar , Kecamatan Singaran Pati ,  
Kota Bengkulu yang selanjutnya dalam  
perkara ini disebut sebagai **\_\_ PENGGUGAT;**

**MELAWAN**

**BASKORO PRIHANONDO,**

Laki-laki, Pensiunan PNS , beralamat  
dahulu Perumahan POLDA RT 2 RW 8 Kel.  
Gading Cempaka Kota Bengkulu yang  
alamat sekarang tidak diketahui lagi yang  
selanjutnya dalam perkara ini disebut  
sebagai **\_\_\_\_\_ TERGUGAT**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara gugatan ;

Telah membaca bukti surat dari Penggugat ;

Telah mendengarkan keterangan saksi penggugat ;

Telah mendengar kesimpulan dari penggugat ;

Halaman 1 dari 11 Halaman Putusan Perdata No. 25/Pdt.G/2016/PN.Bgl



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat Gugatannya tertanggal, Bengkulu Maret 2016 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu tanggal 24 Maret 2016 dengan register perkara Perdata No. 25/Pdt.G/2016/PN.Bgl telah mengajukan Gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut ;

- Bahwa pada tanggal 20 Maret 2016 1996, Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Tergugat seluas 1890 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No. 00442 terdaftar atas nama BASKORO PRINANONDO (tergugat) terletak di Kelurahan Dusun Besar Kecamatan Singaran pati Kota Bengkulu ;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat tersebut seharga Rp. 15.000.000,- (lima Belas Juta Rupiah) dan telah dibayar lunas kepada Tergugat sebagaimana Kwitansi tanggal 20 Maret 1996 yang ditandatangani oleh BASKORO PRIHANONDO (Tergugat) ;
- Bahwa karena ketidak tahuan dan kelalaian Penggugat , Jual Beli tanah dari Penggugat dan Tergugat tersebut belum dibuatkan akta ual Beli dan juga Penggugat belum melakukan balik nama sertifikat atas nama Tergugat tersebut ;
- Bahwa Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat agar dapat membuat akta Jual Beli dan melakukan proses balik nama Sertifikat hak Milik tersebut dari Tergugat, namun Tergugat tidak ada di tempat tinggalnya dan Penggugat telah berusaha mencari Tergugat namun tidak pernah bertemu dengan Tergugat ;

Bahwa berdasarkan uraian – uraian di atas pemohon , mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutuskan sebagai berikut ;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa jual beli sebidang tanah antar Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum ;
3. Menyatakan bahwa penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di kelurahan Pagar Dewa Kecamatan selebar Kota Bengkulu sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 00442 terdaftar atas nama BASKORO PRIHANONDO ;
4. Menyatakan bahwa Penggugat berhak melakukan proses balik nama Sertifikat hak Milik No. 00442 atas nama BASKORO PRIHANONDO kepada nama Pengugat ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain , mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan penggugat telah menghadap sendiri di persidangan , sedangkan Tergugat walaupun telah dipanggil secara patut tidak pernah datang menghadap sendiri di persidangan ataupun diwakili oleh kuasa hukumnya berdasarkan surat Relaas panggilan I tertanggal 7 April 2016 , Relaas panggilan II tertanggal 21 April 2016 dan Relaas panggilan III tertanggal 27 Juli 2016 yang telah diterima dan ditandatangani oleh Sekretaris Kota Bengkulu ;

Menimbang, bahwa berdasarkan PERMA No.I tahun 2016 tentang Mediasi Majelis Hakim wajib mengadakan dan mengupayakan Perdamaian akan tetapi sampai dengan waktu yang telah ditetapkan ternyata Tergugat tidak pernah hadir walaupun telah dipanggil secara patut, maka upaya perdamaian dalam perkara *a quo* tidak perlu sehingga dilanjutkan pemeriksaan perkara dengan membaca surat Gugatan Penggugat dan terhadap surat gugatannya tersebut penggugat menyatakan tetap pada isi surat gugatannya dan tidak melakukan perubahan terhadap gugatan ;

Halaman 3 dari 11 Halaman Putusan Perdata No. 25/Pdt.G/2016/PN.Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat tidak hadir sendiri maupun kuasa hukumnya, maka Tergugat tidak mempergunakan haknya di persidangan ;

Menimbang, berdasarkan pasal 144 rbg, maka Tergugat harus dinyatakan telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap persidangan tidak hadir dan putusan harus dijatuhkan secara verstek ;

Menimbang, untuk memperkuat dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan diberikan materai serta diberi tanda sebagai berikut ;

- Foto Copy Sertifikat tanda Bukti Hak Milik dengan nomor 00442 dari Badan Pertanahan Nasional kota Bengkulu atas nama BASKORO PRIHANONDO yang selanjutnya diberi tanda **P-1** ;
- Foto Copy Kwitansi pembelian sebidang tanah luas 1890 m2 Nomor sertifikat AH 986764 sejumlah Rp. 15.000.000,- yang diterima dari Bapak ROCHMADI tertanggal 20 Maret 1996 yang ditanda tangani oleh BASKORO PRIHANONDO yang selanjutnya diberi tanda **P-2** ;
- Foto Copy Surat keterangan nomor 470/19/0206/2015 yang menerangkan bahwa tanah dengan luas  $\pm$  1890 m2 dan bangunan 40 m2 dengan sertifikat hak milik Nomor AH 986764 tahun 1996 an BASKORO PRIHANONDO yang terletak di Jl Tutwuri handayani RT 08/RW 03 Kelurahan Dusun Besar Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu tidak dalam sengketa yang selanjutnya diberi tanda **P-3** ;
- Foto Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama ROCHMADI S,ST yang selanjutnya diberi tanda **P-4** ;
- Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015 tertanggal 25 Maret 2015 yang selanjutnya diberi tanda **P-5** ;

Halaman 4 dari 11 Halaman Putusan Perdata No. 25/Pdt.G/2016/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

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat di persidangan juga menghadirkan saksi-saksi yang disumpah menurut agamanya telah memberikan keterangan di persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut ;

## YATNO

- Bahwa saksi tidak ada hubungan saudara maupun pekerjaan dengan Penggugat maupun Tergugat ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat sebagai kawan saksi ;
- Bahwa saksi tahu masalah Penggugat mengajukan gugatan karena masalah jual beli tanah dan juga saksi pernah melihat proses jual beli tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah yang diperjual belikan yakni persis di samping sebelah kiri rumah saksi di jalan Muhajirin Kelurahan Dusun Besar Kecamatan Gading Cempaka Kota Bengkulu ;
- Bahwa setahu saksi luas tanah yang diperjualbelikan  $\pm$  2500 meter persegi atau  $\frac{1}{4}$  (seperempat) hektar ;
- Bahwa setahu saksi diatas tanah tersebut sedang ditanami pohon buah rambutan ;
- Bahwa sekarang tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi penggugat belum membalikkan nama Sertifikat tersebut ;
- Bahwa Penggugat mendapatkan tanah tersebut dengan cara membeli Rp. 15.000.000,- dimana saksi melihat sendiri penyerahan uang tersebut dari Penggugat kepada Tergugat yang dituliskan dalam Kwitansi oleh Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Tergugat sekarang dan terakhir hanya mengetahui kalau Tergugat sudah pindah tugas ke Aceh ;

Halaman 5 dari 11 Halaman Putusan Perdata No. 25/Pdt.G/2016/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, atas keterangan saksi tersebut penggugat membenarkannya ;

## NASRANAL ADIL

- Bahwa saksi tidak ada hubungan saudara maupun pekerjaan dengan Penggugat maupun Tergugat ;
- Bahwa saksi tahu ada peristiwa jual beli tanah dengan ukuran 1800 m<sup>2</sup> di Jalan Muhajirin Kelurahan Dusun Besar Kecamatan Gading Cempaka Kota Bengkulu yang dilakukan di tahun 1996 dengan batas-batas tanah sebagai berikut ;
  - Sebelah Selatan dengan Jalan ;
  - Sebelah Utara dengan Tanah Acin ;
  - Sebelah Timur dengan Yatno ;
- Bahwa setahu saksi diatas tanah tersebut ditanami pohon Rambutan ;
- Bahwa setahu saksi tanah itu sekarang dikuasai oleh Penggugat
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut sertifikatnya belum dibalik nama oleh Penggugat ;

Menimbang, atas keterangan saksi tersebut penggugat membenarkannya ;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan cukup dan tidak ada lagi yang ingin diajukan ke persidangan ;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya putusan ini, maka segala sesuatu yang terdapat dalam Berita Acara Persidangan, maka secara **mutatis mutandis** dianggap telah turut dipertimbangkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa Pengugat telah menyampaikan kesimpulannya secara lisan yang pada pokoknya sesuai dengan Gugatan ;

Menimbang, bahwa kemudian penggugat memohon putusan ;

## TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Halaman 6 dari 11 Halaman Putusan Perdata No. 25/Pdt.G/2016/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

Menimbang, Penggugat dalam dalil gugatannya pada pokoknya menyatakan bahwa penggugat ingin membalik namakan Sertifikat Hak Milik dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat karena dengan alasan Penggugat telah membeli tanah dalam perkara *a quo* seharga Rp. 15.000.000,- pada tahun 1996 ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dan tidak mengajukan eksepsi atau tangkisan terhadap dalil gugatan Penggugat ;

Menimbang, oleh karena tidak ada tangkisan / eksepsi Tergugat maka Majelis Hakim akan hanya mempertimbangkan dalil gugatan Penggugat tersebut ;

Menimbang, walaupun hanya dalil gugatan Penggugat yang diajukan dipersidangan, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil gugatan Penggugat tersebut apakah dapat dikabulkan sebagaimana dalam gugatan Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari berkas gugatan penggugat dalam surat gugatannya, maka yang menjadi dasar serta alasan dalam gugatan penggugat / ***fudamentum petendi*** adalah apakah Penggugat berhak untuk membalikkan nama Sertifikat nomor 00442 tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1865 KUHPdata dan juga Pasal 283 Rbg dimana “*siapa yang mendalilkan dirinya memiliki hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain dikarenakan penunjukkan terhadap suatu kejadian, maka divajibkan untuk membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu*” ;

Menimbang, bahwa Pengugat mengajukan bukti-bukti surat P-1 s/d P-5 serta saksi-saksi, sedangkan Tergugat tidak hadir dan tidak mengajukan eksepsi serta bukti-bukti di persidangan, maka Majelis Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan alat-alat bukti tersebut beserta dengan Petitum gugatan

Penggugat ;

## PETITUM No. 2

Menimbang, berdasarkan bukti surat yakni sebagai berikut ;

- Foto Copy Sertifikat tanda Bukti Hak Milik dengan nomor 00442 dari Badan Pertanahan Nasional kota Bengkulu atas nama BASKORO PRIHANONDO yang selanjutnya diberi tanda **P-1** ;
- Foto Copy Kwitansi pembelian sebidang tanah luas 1890 m2 Nomor sertifikat AH 986764 sejumlah Rp. 15.000.000,- yang diterima dari Bapak ROCHMADI tertanggal 20 Maret 1996 yang ditanda tangani oleh BASKORO PRIHANONDO yang selanjutnya diberi tanda **P-2** ;

Maka didapatkan fakta hukum dipersidangan Penggugat telah mengadakan Jual Beli dengan Tergugat yang terjadi pada tanggal 20 Maret 1996 dimana Penggugat telah sepakat dengan membayarkan harga tanah tersebut seharga Rp. 15.000.000,- , sehingga dengan demikian tanah tersebut telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat melalui Jual beli ;

Menimbang, hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 251/K/SIP tahun 1958 tanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan

*“ bahwa pembeli yang telah bertindak beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah , dan juga berdasarkan Yurisprudensi No. 52 K/SIP/1975, tanggal 23 September 1975 menyebutkan ” jual beli tanah tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur’, serta Yurisprudensi No. 1230/K/SIP/1980, tanggal 29 Maret 1982 menyatakan “Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum ” ;*

Menimbang, dengan demikian tanah yang menjadi objek dalam perkara **aquo** tersebut adalah menjadi milik Penggugat melalui proses jual beli yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak bertentangan dengan hukum, sehingga Petitum tersebut cukup beralasan hukum untuk dikabulkan;

## **PETITUM No. 3**

Menimbang, berdasarkan keterangan saksi Penggugat dan juga Bukti surat P-2, dimana Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat, maka telah beralih juga kepemilikan tanah tersebut kepada penggugat secara **de facto** telah terjadi peralihan kepemilikan tanah tersebut dan belum memiliki kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa untuk dapat dinyatakan bahwa seseorang telah memiliki tanah tidak hanya secara faktual tetapi juga menurut hukum maka sesuai dengan ketentuan pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyatakan bahwa “*sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan*”;

Menimbang, dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Penggugat secara hukum tidak dapat dinyatakan sebagai Pemilik atas tanah dalam perkara **aquo** sehingga dengan demikian cukup beralasan hukum Petitum tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

## **PETITUM No.4**

Menimbang, selain berdasarkan pertimbangan yang telah diuraikan dalam Petitum No. 2 Gugatan maka penggugat adalah sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga konsekuensi hukumnya harus dilindungi hak-haknya oleh hukum;

Menimbang, oleh karena Penggugat telah membeli tanah dalam perkara **aquo** adalah pembelian yang sah menurut hukum dan untuk melindungi hak-hak Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dan untuk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mencegah tanah tersebut dikuasai oleh orang lain maka berdasarkan uraian pertimbangan diatas penggugat dapat melakukan proses balik nama dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat sebagaimana dalam bukti surat P-I ;

Menimbang, dengan demikian cukup beralasan hukum Petitum ini untuk dikabulkan ;

Menimbang, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat dapat membuktikan sebagian seluruh dalil gugatannya ;

Menimbang, oleh karena penggugat hanya dapat membuktikan sebagian dalil gugatannya , maka gugatan selain dan selebihnya haruslah dinyatakan di tolak

Menimbang, oleh karena Tergugat tidak hadir selama dipersidangan maka putusan ini haruslah dinyatakan dalam *verstek* (tanpa kehadiran Tergugat);

Menimbang, oleh karena Tergugat adalah pihak yang kalah, maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat akan pasal 144 rbg, Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah , Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 52 K/SIP/1975 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

### **MENGADILI**

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap di persidangan tidak hadir ;
2. Menyatakan putusan dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);
3. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Jual beli tertanggal 20 Maret 1996 antara Penggugat dengan Tergugat untuk pembelian sebidang tanah luas 1.890 m2 dengan No Sertifikat AH. 986764 sah menurut hukum ;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan proses balik nama Sertifikat hak Milik No. 00442 atas nama Tergugat menjadi Penggugat ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah \_\_\_\_\_;
7. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya ;

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu pada Hari Selasa tanggal 23 Agustus 2016 oleh kami **MERRYWATI TB , SH.,MH** sebagai Hakim Ketua, **SURYANA, SH.,MH** dan **HASCARYO, SH.,MH** masing-masing sebagai Hakim anggota putusan mana yang diucapkan pada hari Selasa tanggal 30 Agustus 2016 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh **ZUBAIDAH** Panitera pengganti pada Pengadilan Negeri Bengkulu dihadiri juga oleh Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat ;

**HAKIM ANGGOTA MAJELIS,**

**HAKIM KETUA,**

**SURYANA, SH.,MH**

**MERRYWATI TB , SH.,MH**

**HASCARYO, SH.,MH**

**PANITERA PENGGANTI,**

**ZUBAIDAH**