



PUTUSAN

No. 52/PDT.G/2018/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 ;

HARDIMI HANSYAH,

Lahir di LAHAT , 10 Oktober 1958, Pensiunan Pegawai Negeri Sipil beralamat di Jl Bumi Ayu 8 Nomor 11 RT 25 RW 06 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar , Kota Bengkulu yang selanjutnya dalam perkara ini disebut sebagai _____ **PENGUGAT;**

MELAWAN

SUGIYEM,

Perempuan, Ibu Rumah Tangga , beralamat dahulu di Jl Bumi Ayu 2 RT 01 RW 01 Kel. Bumi Ayu Kecamatan selebar Kota Bengkulu Kota Bengkulu 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 ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat Gugatannya tertanggal, Bengkulu 29 Oktober 2018 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu tanggal 29 Oktober 2018 dengan register perkara Perdata No. 52/Pdt.G/2018/PN.Bgl telah mengajukan Gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut ;

- Bahwa pada tanggal 12 Juni 2009, Penggugat telah membeli sebidang tanah dari tergugat seluas 12 Meter x 25 Meter = 300 M2 (300 Meter Bujur Sangkar) dengan sertipikat Hak Milik No.

Halaman 1 dari 9 Halaman

Putusan Perdata No. 52/Pdt.G/2018/PN.Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02220 tahun 2007 terdaftar atas nama SUGIYEM (tergugat) terletak di Kelurahan Bumi Ayu, Kecamatan Selebar Kota Bengkulu ;

- Bahwa penggugat membeli tanah dari tergugat tersebut, seharga Rp. 11.500.000,- (Sebelas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dan telah dibayar lunas kepada tergugat sebagaimana Kwitansi, tanggal 12 Juni 2009 yang telah ditandatangani oleh SUGIYEM (tergugat) ;
- Bahwa karena ketidaktahuan Penggugat, sehingga pembuatan Akte Jual Beli Tanah dan Balik Nama Sertipikat dari Penggugat dan Tergugat tersebut belum dilakukan sebagaimana mestinya sesuai dengan proses hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- Bahwa Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat agar dapat melakukan proses Jual Beli dan Balik Nama Sertipikat tersebut dari tergugat, namun Tergugat tidak dapat dihubungi karena tidak tahu alamatnya dan Penggugat telah berusaha mencari Tergugat namun tidak pernah bertemu dengan Tergugat, dengan kata lain Tergugat tidak lagi diketahui keberadaannya.

Berdasarkan uraian-uraian diatas, penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan Putusan sebagai berikut :

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat ;
- Menyatakan bahwa jual beli sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum.
- Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Bumi Ayu, Kecamatan Selebar Kota Bengkulu sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 02220 tahun 2007 terdaftar atas nama SUGIYEM (tergugat) terletak di Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu.
- Menyatakan bahwa Penggugat berhak melakukan proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik No. 02220 tahun 2007 terdaftar atas nama SUGIYEM (tergugat) terletak di Kelurahan Bumi Ayu, Kecamatan Selebar Kota Bengkulu kepada nama Penggugat.

Halaman 2 dari 9 Halaman

Putusan Perdata No. 52/Pdt.G/2018/PN.Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 8 November 2018, Relaas panggilan II tertanggal 13 November 2018 dan Panggilan umum 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;

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 02220 dari Badan Pertanahan Nasional kota Bengkulu atas nama SUGIYEM yang selanjutnya diberi tanda P-1;
- Foto Copy Kwitansi pembelian sebidang tanah luas 300 M² dengan ukuran 12 x 25 Meter sejumlah Rp 11.500.000,- terletak di Jalan Bumi Ayu 8 RT 10/RW 02 Kelurahan Bumi Ayu Kec selebar Kota Bengkulu tertanggal 12 Juni 2009 selanjutnya diberi tanda P-2;
- Foto Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama HARDIMI HYANSYAH yang selanjutnya diberi tanda P-3;

Halaman 3 dari 9 Halaman

Putusan Perdata No. 52/Pdt.G/2018/PN.Bgl



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 ;

1. M A NAJIB

- 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 sebuah tanah dan bangunan terletak di Jalan Bumi Ayu 8 RT 10/RW 02 Kelurahan Bumi Ayu Kec selebar Kota Bengkulu
- Bahwa setahu saksi luas tanah yang diperjualbelikan \pm 300 meter persegi dengan ukuran 12 x 25 Meter ;
- Bahwa sekarang tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi penggugat belum membalikkan nama Sertifikat tersebut ;
- Bahwa Penggugat mendapatkan tanah tersebut dengan cara membeli seharga Rp. 11.500.000 ,- pada tahun 2009 dimana saksi melihat sendiri penyerahan uang tersebut dari Penggugat kepada Tergugat yang dituliskan dalam Kwitansi oleh Tergugat ;

Menimbang, atas keterangan saksi tersebut penggugat membenarkannya ;

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

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap objek pemeriksaan dalam perkara *a quo* dimana hasil pemeriksaan setempat tersebut menjadi satu kesatuan dan akan turut dipertimbangkan dalam putusan ini ;

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 ;

Halaman 4 dari 9 Halaman

Putusan Perdata No. 52/Pdt.G/2018/PN.Bgl



Menimbang, bahwa kemudian penggugat memohon putusan ;

TENTANG HUKUMNYA

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

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. 11.500.000,- pada tahun 2009 ;

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 02220 tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1865 KUHPerdata 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 diwajibkan untuk membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu*" ;

Menimbang, bahwa Pengugat mengajukan bukti-bukti surat P-1 s/d P-3 serta saksi-saksi, sedangkan Tergugat tidak hadir dan tidak mengajukan eksepsi serta bukti-bukti di persidangan, maka Majelis Hakim mempertimbangkan alat-alat bukti tersebut beserta dengan Petitum gugatan Penggugat ;

PETITUM No. 2

Menimbang, bahwa Petitum Nomor 2 penggugat yakni untuk menyatakan jual beli sebidang tanah antara penggugat dengan tergugat adalah

Halaman 5 dari 9 Halaman

Putusan Perdata No. 52/Pdt.G/2018/PN.Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah menurut hukum Majelis Hakim berpendapat berdasarkan bukti surat yakni sebagai berikut ;

- Foto Copy Sertifikat tanda Bukti Hak Milik dengan nomor 02220 dari Badan Pertanahan Nasional kota Bengkulu atas nama SUGIYEM yang selanjutnya diberi tanda P-1 ;
- Foto Copy Kwitansi pembelian sebidang tanah luas 300 M2 dengan ukuran 12 x 25 Meter sejumlah Rp 11.500.000,- terletak di Jalan Bumi Ayu 8 RT 10/RW 02 Kelurahan Bumi Ayu Kec selebar Kota Bengkulu tertanggal 12 Juni 2009 selanjutnya diberi tanda P-2 ;

Dimana dari bukti P-1 dan P-2 setelah Majelis hakim mencermati dan meneliti tersebut didapatkan fakta hukum Penggugat telah mengadakan Jual Beli dengan Tergugat yang terjadi pada tanggal 12 Juni 2009 dan telah ada kesepakatan Penggugat untuk membayarkan harga tanah yang terletak di seharga Rp. 11.500.000,- kepada tergugat sesuai dengan kuitansi yang telah dibuat oleh Penggugat dengan tergugat (*vide* Bukti P-2), sehingga atas peristiwa hukum tersebut tanah dalam perkara *a quo* sejak dibayarkan tanah kepada tergugat maka secara hukum Tergugat tidak lagi memiliki hak atas tanah tersebut dan sudah menjadi milik Penggugat melalui Jual beli dan selain itu dipersidangan tidak ditemukan fakta adanya keberatan saat kesepakatan jual beli antara penggugat dan tergugat berlangsung ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, berdasarkan keterangan saksi M A NAJIB setelah jual beli tersebut kemudian diserahkan sertifikat Hak Milik Nomor 02220 dari tergugat kepada penggugat, yang bila dihubungkan dengan telah terjadinya jual beli, maka tergugat secara suka rela menyerahkan sertifikat (*vide* Bukti P-1) sebagai tanda bukti kepemilikannya atas tanah tersebut untuk diserahkan kepada penggugat dan selain itu dipersidangan tidak ditemukan fakta keberatan terhadap peristiwa penyerahan sertifikat dalam perkara *a quo* ;

Menimbang, dari pertimbangan diatas maka 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,

Halaman 6 dari 9 Halaman

Putusan Perdata No. 52/Pdt.G/2018/PN.Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

PETITUM No.3

Menimbang bahwa terhadap petitum Nomor 3 dan Nomor 4 agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah sebidang tanah di Jalan Bumi Ayu 8 RT 10/RW 02 Kelurahan Bumi Ayu Kec selebar Kota Bengkulu dan berhak untuk membaliknamakan dalam sertifikat tersebut menjadi nama Penggugat , Majelis Akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, berdasarkan keterangan saksi Penggugat dan juga Bukti surat P-1 dan P-2, dimana Penggugat secara hukum telah membeli tanah dari Tergugat berdasarkan jual beli yang sah , maka Pengadilan berpendapat dengan beralih kepemilikan tanah tersebut kepada penggugat , maka secara de Facto telah terjadi peralihan kepemilikan tanah tersebut ke Penggugat akan tetapi belum memiliki kekuatan hukum mengikat ;

Menimbang, bahwa untuk dapat dinyatakan 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, dari pertimbangan tersebut diatas dengan telah dinyatakan jual beli tanah antara penggugat dan tergugat sah menurut hukum sehingga menimbulkan keadaan hukum yang baru terhadap penguasaan tanah dalam gugatan *a quo* maka demikian berdasarkan pertimbangan tersebut diatas penggugat adalah sebagai pemilik tanah yang lahir dari jual beli yang sah , sehingga dengan demikian cukup beralasan hukum Petitum tersebut untuk dikabulkan ;

PETITUM No.4

Menimbang, selain berdasarkan pertimbangan yang telah diuraikan dalam Petitum No. 2 , Petitum Nomor 3 gugatan dimana penggugat telah

Halaman 7 dari 9 Halaman

Putusan Perdata No. 52/Pdt.G/2018/PN.Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik yang konsekuensi hukumnya harus dilindungi hak-haknya oleh hukum sehingga secara yuridis penggugat sebagai pemilik tanah tersebut dalam gugatan *a quo* ;

Menimbang, oleh karena Penggugat telah membeli tanah dalam perkara **aquo** melalui pembelian yang sah menurut hukum dan untuk melindungi kepentingan hak-hak Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik serta untuk mencegah tanah tersebut dikuasai oleh orang lain , maka berdasarkan uraian pertimbangan diatas secara hukum penggugat telah memenuhi syarat untuk dapat melakukan proses balik nama sertifikat Nomor 02220 dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat sebagaimana dalam bukti surat P - I sehingga dengan demikian cukup beralasan hukum Petitem ini untuk dikabulkan ;

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

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 seluruhnya ;
4. Menyatakan Jual beli tertanggal 12 Juni 2009 antara Penggugat dengan Tergugat untuk pembelian sebidang tanah luas 300 M² dengan ukuran sebagaimana dalam Sertifikat Nomor 02220 sah menurut hukum ;

Halaman 8 dari 9 Halaman

Putusan Perdata No. 52/Pdt.G/2018/PN.Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan proses balik nama Sertifikat hak Milik No. 02220 dari nama Tergugat menjadi Penggugat ;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.271.000,- ;

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu pada Hari Selasa tanggal 11 Desember 2018 oleh kami **MERRYWATI TB , SH.,MH** sebagai Hakim Ketua, **ARIFIN SANI, S.H** dan **HASCARYO, SH.,MH** masing-masing sebagai Hakim anggota putusan mana yang diucapkan pada hari itu juga dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh **SUKASIH , S.H** Panitera pengganti pada Pengadilan Negeri Bengkulu dihadiri juga oleh Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat ;

HAKIM ANGGOTA MAJELIS,

HAKIM KETUA,

ARIFIN SANI, SH

MERRYWATI TB , SH.,MH

HASCARYO, SH.,MH

PANITERA PENGGANTI,

SUKASIH, SH

Rincian biaya perkara Perdata No. 52/Pdt.G/2018/PN.Bgl

Halaman 9 dari 9 Halaman

Putusan Perdata No. 52/Pdt.G/2018/PN.Bgl

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
Alat Tulis Kantor	: Rp. 50.000,-
Panggilan	: Rp. 180.000,-
pemeriksaan setempat	: Rp. 1.000.000,-
Redaksi	: Rp. 5.000,-
<u>Materai</u>	: Rp. 6.000,-
Total	: Rp. 1.271.000

Halaman 10 dari 9 Halaman

Putusan Perdata No. 52/Pdt.G/2018/PN.Bgl