



P U T U S A N

Nomor 14/Pdt.G/2015/PN.Rgt.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Rengat yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

ROCHMADI, Lahir di Solo, Umur 57 Tahun 03 September 1958, Jenis Kelamin Laki – laki, Agama Islam, Pekerjaan Petani/Pekebun, Alamat di Sei Beras-beras Kecamatan Lubuk Batu Jaya, Kabupaten Indragiri Hulu Propinsi Riau;-----
selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai..... **Penggugat**;

M e l a w a n :

SUGANDI, lahir di Bogor, pada tanggal 14 Agustus 1971, dahulu bertempat tinggal di Sei Beras Beras Kecamatan Lubuk Batu Jaya, Kabupaten Indragiri Hulu – Propinsi Riau sekarang tidak diketahui lagi alamatnya;-----
selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT. -----

Telah membaca surat-surat yang bersangkutan dalam perkara ini. -----

Telah mendengar keterangan Penggugat. -----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 20 Februari 2015, yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan



Negeri Rengat pada tanggal 02 April 2015 dibawah daftar Nomor: 14/Pdt.G/2015/PN.RGT telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut: -----

1. Bahwa pada tanggal 20 Maret 2014 di Sei Beras Beras Penggugat telah membeli dari Tergugat sebidang tanah untuk perumahan seluas 5.000 M2 (Lima ribu meter persegi) yang teletak di Dusun II, rukun Tetangga 06, Rukun Warga 03, Desa Sei Beberas, Kecamatan Lubuk Batu Jaya, Kabupaten Indragiri Hulu, Propinsi Riau;
2. Bahwa jual beli tersebut, diketahui saksi-saksi dan kepala desa serta diakui oleh Tergugat telah menerima uang pembayaran jual beli tersebut sepenuhnya demikian berdasarkan surat keterangan ganti rugi No.56/003/SKGR/III/2014 tanggal 20 Maret 2014, sementara Tergugat telah menyerahkan tanda bukti hak tanah tersebut berupa Sertifikat Hak Milik Asli Nomor 2957 tahun 1996 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu; -----
3. Bahwa Penggugat sejak pembelian tanah tersebut, kemudian langsung mengelola dan menguasai tanah tersebut tanpa ada pihak pihak yang keberatan sampai dengan sekarang; -----
4. Bahwa selanjutnya Penggugat berkeinginan untuk membalik-namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 2957 tahun 1996 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu, akan tetapi Penggugat mengalami kesulitan untuk membalik-namakannya karena Tergugat tidak diketahui alamatnya dan tidak diketahui keberadaannya lagi sementara Penggugat telah berusaha mencari Tergugat, akan tetapi sampai gugatan ini diajukan Tergugat belum juga ditemukan; -----
5. Bahwa untuk membalik-namakan Sertifikat tersebut, Penggugat sudah menempuh berbagai jalan, termasuk menunjukkan bukti-bukti



pembelian yang sah terhadap tanah tersebut, namun oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Tingkat II Kabupaten Indragiri Hulu belum mau membalik-namakan Sertifikat tersebut atas nama Penggugat, oleh karena Badan Pertanahan Nasional Tingkat II Kabupaten Indragiri Hulu memerlukan Putusan dari Pengadilan Negeri Rengat dikarenakan Tergugat tidak ditemukan dan tidak diketahui lagi keberadaannya hingga saat ini; -----

6. Bahwa Penggugat yang merupakan pembeli yang beritikad baik dan untuk memberi kepastian terhadap status kepemilikan atas tanah untuk perumahan yang telah Penggugat beli tersebut, maka Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan didukung alat bukti yang akan Penggugat sampaikan pada tahap pembuktian; -----

Berdasarkan alasan-alasan di atas, mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Rengat cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah untuk perumahan seluas 5.000 M2 (Lima ribu meter persegi) yang dahulu autentik alamat tanah yang terletak di Desa /Kelurahan Sei Beberas, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu adalah sah menurut hukum;
- 3 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU :



Apabila Bapak Ketua/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rengat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap sendiri di persidangan, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 2 (Dua) kali, sebagaimana ternyata didalam risalah-risalah panggilan yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Rengat, masing-masing tertanggal 13 April 2015 dan 06 Mei 2015 namun Tergugat juga tidak menyuruh kuasanya yang sah untuk mewakilinya hadir dipersidangan, sedangkan ketidakhadiran Tergugat tersebut tidaklah ternyata dikarenakan halangan yang sah, maka selanjutnya persidangan untuk pemeriksaan perkara ini diteruskan dengan tanpa hadirnya Tergugat, dengan dimulai membacakan surat gugatan Penggugat, yang mana isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat. -----

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, dipersidangan Penggugat telah mengajukan bukti-bukti suratnya, berupa foto copy surat-surat yang telah diberi meterai secukupnya, yang terdiri dari : -----

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk, NIK: 1402120309580001 atas nama Rochmadi pada tanggal 01 Pebruari 2013, yang diberi tanda P.1.-----;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 2957 dari Kantor Pertanahan Indragiri Hulu , yang diberi tanda P.2. -----
3. Fotocopy Surat Keterangan Ganti Rugi Pemerintah Kabupaten Indragiri Hulu Desa Sei Beras-beras Kecamatan Lubuk Batu Jaya Nomor: 56/003/SKGR/III/2014 yang diketahui oleh Kepala Desa Sei Beras-beras, yang diberi tanda P.3. -----



4. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 An. SUGANDI tertanggal 03 Maret 2014, yang diberi tanda P.4. -----

dimana bukti-bukti tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya, ternyata bukti P.1, P.2, P.3 dan P.4 cocok dan sesuai dengan aslinya. --

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang dipersidangan telah didengar keterangannya, masing-masing sebagai berikut : -----

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

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1991, karena Penggugat dan Tergugat sama-sama Transmigran yang ditempatkan pada lokasi Desa Sei Beberas;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat lebih dahulu menjadi Trasmigran di Desa Sei Beberas pada Gelombang Pertama, sementara saksi masuk pada Gelombang Kedua;
- Bahwa letak tanah transmigrasi milik saksi, berdekatan dengan objek sengketa dan masih terletak didalam RT yang sama;
- Bahwa tanah objek sengketa, dijual Tergugat Kepada Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli tersebut karena dahulu saksi menjabat sebagai Ketua RW dan sampai sekarang masih menjadi sesepuh didaerah tersebut;
- Bahwa lokasi tanah obyek sengketa terletak di Dusun II RT.06 RW.03 Desa Sei Beberas Kecamatan Lubuk Batu Jaya Kabupaten Indragiri Hulu;



- Bahwa batas-batas tanah tersebut di sebelah Utara berbatasan dengan Sdr. MIRUN, sebelah selatan berbatasan dengan SOLAN / SULIATI, Sebelah Barat berbatas dengan SULISTIAWAN sementara sebelah Timur berbatasan dengan Jalan.
 - Bahwa saksi pernah ke lahan Penggugat (tanah berperkara);
 - Bahwa setahu saksi tidak ada pertikaian antara Penggugat dengan orang lain;
2. **SULIATI**, dibawah sumpah dan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena beralamat berdekatan;
- Bahwa saksi dihadapkan kepersidangan ini adalah untuk menerangkan tentang tanah Penggugat yang telah dibelinya dari Tergugat SUGANDI;
- Bahwa tujuan perkara ini diajukan kepengadilan adalah untuk mengurus Sertifikat tanah berperkara tersebut;
- Bahwa tanah adalah untuk lokasi perumahan;
- Bahwa tanah berperkara berbatasan atau bersempadan langsung dengan tanah milik saksi sendiri;
- Bahwa tanah berperkara terletak di Dusun II RT.06, RW.03 Desa Sei Beberas, Kecamatan Pasir Penyau, sekaang berubah nama menjadi Kecamatan Lubuk Batu Jaya, Kabupaten Indragiri Hulu;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut di sebelah Utara berbatasan dengan Sdr. MIRUN, sebelah selatan berbatasan dengan SOLAN / Saksi, Sebelah Barat berbatas dengan SULISTIAWAN sementara sebelah Timur berbatasan dengan Jalan.
- Bahwa saksi pernah ke lahan Penggugat (tanah berperkara);



- Bahwa setahu saksi tidak ada pertikaian antara Penggugat dengan orang lain;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat tidak mengajukan kesimpulannya dipersidangan dan mohon putusan. -----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi selama pemeriksaan persidangan, sebagaimana tercatat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dalam putusan ini. -----

TENTANG HUKUMYA : -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas. -----

Menimbang, bahwa oleh karena pihak tergugat tidak pernah datang menghadap di muka persidangan perkara ini, maka sebelum mempertimbangkan inti pokok gugatan penggugat terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai ketidakhadiran tergugat dan Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti risalah panggilan yang telah disampaikan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Rengat kepada tergugat yaitu risalah panggilan tanggal 13 April 2015 untuk persidangan tanggal 04 Mei 2015 dan risalah panggilan tanggal 06 Maei 2015 untuk persidangan tanggal 04 Juni 2015, yang oleh karena dalam surat gugatan penggugat disebutkan bahwa alamat tergugat tidak diketahui lagi, maka kesemuanya dalam risalah panggilan tersebut disampaikan melalui panggilan umum kepada Kantor Bupati Kabupaten Indragiri Hulu untuk diumumkan dalam papan pengumuman uang



tersedia untuk itu dan ditempelkan pula pada papan pengumuman di Penadilan Negeri Rengat ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian pemanggilan-pemanggilan kepada tergugat tersebut menurut Majelis Hakim baik tenggang waktu maupun tata cata yang telah dilaksanakan oleh Jurusita pengadilan Negeri Rengat tersebut telah memenuhi ketentuan undang-undang, maka cukup alasan untuk dinyatakan bahwa pemanggilan-pemanggilan tersebut telah sah dan patut, maka menurut Majelis Hakim pihak tergugat tersebut haruslah dianggap tidak berkeinginan untuk membela kepentingannya di muka persidangan dalam perkara ini dan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan tanpa hadirnya tergugat ;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan pasal 149 R.Bg maka perkara ini akan diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya tergugat (verstek) dan selanjutnya pihak tergugat harus tunduk dan patuh dengan isi putusan ini ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati isi surat gugatan Penggugat tersebut, maka dapat ditarik kesimpulan, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah bahwa Penggugat menuntut agar Jual-Beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah pertanian seluas 5.000 (lima ribu) M2, yang terletak di Desa/Kelurahan Sei Beberas, Kecamatan Pasir Penyu Kab. Indragiri Hulu dengan Alas Hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 2957 Tahun 1996, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu adalah Sah Menurut Hukum;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya



P.1 s/d P.4 dan saksi sebanyak 2 (dua) orang, yaitu SARIPIN dan SULIATI yang telah didegar keterangannya dibawah sumpah. -----

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat tidak hadir dipersidangan, namun menurut hukum Penggugat harus membuktikan dalil-dalil gugatannya dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan, apakah dari bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang telah diajukan Penggugat tersebut, Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya.

Menimbang, bahwa dalil Penggugat pada Posita kesatu s/d posita ke-tiga pada pokoknya adalah bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Sei Beberas Kecamatan Lubuk Batu Jaya Kab. Indragiri Hulu degan alas hak berupa sertifikat Hak Milik No. 2957 tahun 1996 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu, atas nama SUGANDI; -----

Menimbang, bahwa. Untuk membuktikan dalilnya yang pertama ini Penggugat telah menghadirkan 2 (Dua) orang saksi yaitu Sdr. SARIPIN dan SULIATI serta telah pula mengajukan bukti P-2 dan P.3 untuk menguatkan dalil sehingga penguasaan Surat Sertipikat Sertipikat Hak Milik No. 2857 An. SUGANDI didalam kekuasaan Penggugat adalah beralasan hukum;-----

Menimbang, bahwa bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan bermeterai cukup, sehingga mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang sah menurut hukum dengan demikian Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya yang pertama pada Posita kesatu s/d posita ke-tiga;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat selanjutnya adalah terletak



1996 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu tersebut, maka Penggugat kemudian berkeinginan untuk mem-balik-nama-kan Sertifikat tersebut;-----

Menimbang, bahwa sejak saat ini Tergugat telah pindah tempat tinggal dan tidak diketahui lagi alamatnya baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia hingga sekarang;-----

Menimbang, bahwa dalil Penggugat seluruhnya yang pada pokoknya adalah meskipun Penggugat telah menguasai tanah sebagai perwujudan hak atas Surat Sertifikat No. 2957 tahun 1996 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu An. SUGANDI (Tergugat in Casu) tersebut akan tetapi Penggugat belum memiliki secara hukum/Yuridis karena sertipikat masih atas nama Tergugat, sementara untuk mem-balik-nama-kan Sertifikat tersebut, maka Badan Pertanahan Nasional Tingkat II Kabupaten Indragiri Hulu memerlukan Putusan dari Pengadilan Negeri Rengat dikarenakan Tergugat tidak diketemukan dan tidak diketahui lagi keberadaannya hingga saat ini;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas Majelis berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya; -----

Menimbang, bahwa karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap Petitum-Petitum gugatan Penggugat;-----

Menimbang, bahwa Petitum Pertama dari Gugatan Penggugat adalah bergantung pada pembuktian terhadap seluruh petitum lainnya,

karena akan dipertimbangkan setelah pertimbangan terhadap petitum



Menimbang, bahwa terhadap Petitum Kedua, sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa pengalihan hak berdasarkan jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah pada Surat Sertifikat Hak Milik No. 2957 tahun 1996 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu atas nama SUGANDI adalah sah, maka Petitum Kedua beralasan untuk dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Ketiga yaitu menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah pertanian seluas 5.000 M2 (lima ribu meter persegi), yang terletak di Desa Sei Beberas Kecamatan Lubuk Batu Jaya Kab. Indragiri Hulu dengan Alas Hak Berupa Sertifikat Hak Milik No. 2957 tahun 1996 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu;-----

Menimbang, bahwa Tergugat adalah pihak yang dikalahkan maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg, maka Tergugat haruslah dibebani untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;-----

Menimbang, bahwa Petitum I adalah konsekuensi dari dikabulkan atau tidaknya gugatan, dan oleh karena seluruh Petitum Gugatan Penggugat dikabulkan, maka terhadap Petitum Pertama, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya;-----

Menimbang, bahwa persidangan telah dijalankan sesuai asas mendengarkan kedua belah pihak (*Audi et Alteram Partem*) dan asa tidak berpihak (*Impartial*) serta Putusan ini telah diambil dengan memperhatikan seluruh aspek keadilan, karenanya putusan ini dijatuhkan dengan seadil-adilnya;-----



Mengingat dan Memperhatikan semua ketentuan pasal-pasal dari Undang-Undang dan ketentuan hukum yang bersangkutan dalam perkara ini;-----

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah tidak hadir. -
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek. -----
3. Menyatakan jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah pertanian seluas 5.000 M2 (lima ribu meter persegi) yang terletak di Desa Sei Beberas, Kecamatan Lubuk Batu Jaya Kab. Indragiri Hulu dengan Alas Hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2957 tahun 1996 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu adalah Sah Menurut Hukum;-----
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya; -----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini yang ditaksir sebesar Rp.1.141.000.00 (Satu juta seratus empat puluh satu ribu Rupiah). -----

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rengat pada hari : KAMIS, tanggal 04 Juni 2015, oleh kami **WIWIN SULISTYA, SH.** sebagai Ketua Majelis Hakim, **CRIMSON, SH.** dan **WIMMI D SIMARMATA, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari itu juga dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut, didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh



ELI HASNI, Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat. -----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS HAKIM,

CRIMSON, SH.



WIWIN SULISTYA, SH.

WIMMI-D SIMARMATA, SH.

PANITERA PENGGANTI,

ELI HASNI

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya Pemberkasan/ATK.....	Rp. 50.000,-
3. Panggilan	Rp. 1.050.000,-
4. Materai	Rp. 6.000,-
5. Redaksi	Rp. 5.000,-
J u m l a h	Rp. 1.141.000,-

(Terbilang: Satu juta seratus empat puluh satu ribu rupiah).