**P U T U S A N**

**Nomor 35/Pdt.G/2024/PN Bgl**

# **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**MAWARDI :** Tempat Tanggal Lahir Bengkulu 6 April 1976, jenis kelamin Laki-laki, Kebangsaan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Sopir,Alamat Jl. Rinjani RT. 008 RW. 003 Kelurahan Jembatan Kecil Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu. Sebagai Penggugat;

**Lawan:**

1. **TAUFIK DARSONO :** Jenis Kelamin Laki-laki, Kebangsaan Indonesia, Alamat Dahulu Jl. Merapi RT. 004 RW. 002 Kelurahan Panorama Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu Sekarang Tidak Diketahui Keberadaannya di wilayah NKRI. Sebagai Tergugat;
2. **Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bengkulu** **:** yang beralamat Kantor di Jalan S. Parman No. 13 Kelurahan Padang Jati Kecamatan Ratu Samban Kota Bengkulu, Sebagai Turut Tergugat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada TRI FRIANA, S.H.,M.H dan kawan-kawan yang beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Bengkulu JL. S. Parman No. 13 Kelurahan Padang Jati Kecamatan Ratu Samban Kota Bengkulu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juli 2024 Nomor : 23/17.71/VII/2024. selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 11 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu pada tanggal 12 Juli 2024 dalam Register Nomor 35/Pdt.G/2024/PN Bgl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas lebih kurang 864 M2 (delapan ratus enam puluh empat meter persegi) beserta bangunan rumah yang terletak di atasnya yang terletak di Jalan Merapi 2A RT. 004 RW. 002 Kelurahan Panorama Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1050/IV Penerbitan sertifikat tanggal 23 Juni tahun 1981 terdaftar atas nama Tergugat;
2. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 1050/IV Penerbitan sertifikat tanggal 23 Juni tahun 1981 terdaftar atas nama Tergugat, terletak di Jalan Merapi 2A RT. 004 RW. 002 Kelurahan Panorama Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu, yang telah dijual kepada Penggugat maka tanah tersebut telah dikuasai oleh Penggugat;
3. Bahwa dalam Kwitansi jual beli tanggal 20 Maret 2006 seharga Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) antara Penggugat dan Tergugat tersebut terlampirkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1050/IV Penerbitan sertifikat tanggal 23 Juni tahun 1981 terdaftar atas nama Tergugat;
4. Bahwa dalam Transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak dilakukan di hadapan Notaris, akan tetapi dilakukan di bawah tangan dengan dibuatnya Kwitansi jual beli 20 Maret 2006 dengan penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1050/IV dari Tergugat;
5. Bahwa karena ketidaktahuan dan / atau kelalaian Penggugat dalam hal jual beli tanah yang sudah ada Sertifikatnya tidak melalui Notaris, hanya dilakukan berdasarkan kesepakatan yang dituangkan dalam Kwitansi Jual Beli dengan penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1050/IV yang menjadi objek jual beli tersebut;
6. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 1050/IV yang dimaksud dalam gugatan pengesahan jual beli ini, Penggugat bermaksud untuk melakukan proses balik nama sertifikat tanah, akan tetapi untuk dilakukan permohonan balik nama, mewajibkan adanya pengalihan hak atas tanah tersebut di hadapan Notaris atau adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris;
7. Bahwa untuk kepentingan hukum proses balik nama hak milik tersebut, Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat agar dapat melakukan pengesahan jual beli sebelumnya untuk kepentingan proses balik nama Sertifikat tersebut, akan tetapi Tergugat tidak ditemukan keberadaannya, hingga sampai sekarang tidak tahu keberadaan alamatnya;
8. Bahwa yang menjadi objek jual beli sejak tahun 2018 sampai dengan saat ini, fisiknya dikuasai oleh Penggugat, serta dokumen Sertifikat Hak Milik Nomor : 1050/IV atas nama Tergugat tertanggal 23 Juni tahun 1981 aslinya dalam penguasaan Penggugat, serta kwitansi jual beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 20 Maret 2006;
9. Bahwa mengingat Keberadaan dari pada Tergugat tidak diketahui, maka untuk kepentingan hukum Penggugat akan melakukan balik nama pada Sertifikat Hak Milik tersebut, maka diperlukan suatu pengesahan jual beli, untuk itu dalam pengesahan jual beli tersebut harus dengan Penetapan Pengadilan, selanjutnya mengingat lembaga yang berwenang dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik serta perubahan balik nama atas hak milik tanah tersebut adalah kewenangan dari Turut Tergugat maka patut dan beralasan jika berkewajiban untuk melakukan proses balik nama tersebut menjadi kewenangan Turut Tergugat dalam gugatan pengesahan jual beli yang diajukan oleh Penggugat;
10. Bahwa untuk kepastian hukum dalam kepemilikan tanah tersebut maka Penggugat mengajukan gugatan pengesahan jual beli ke Pengadilan Negeri Kelas 1A Bengkulu agar kirannya diputuskan dalam Perkara aquo, terhadap Tergugat dan Turut Tergugat agar dapat diproses balik nama Sertifikat tersebut kenama Penggugat;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas lA Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

Primair :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan pengesahan jual beli untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli sebidang tanah tanggal 20 Maret 2006 Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukurn;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah Sertifikat Hak Milik Nomor : 1050/IV tahun 1981 terdaftar atas nama Tergugat dan beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Merapi 2A RT. 004 RW. 002 Kelurahan Panorama Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu berdasarkan Kwitansi jual beli;
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 1050/IV tahun 1981 terdaftar atas nama Tergugat beralih kepada Penggugat dan atau menjadi atas nama Penggugat;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Subsidair :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu / Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil atlilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan Penggugat hadir sendiri dan Turut Tergugat datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 15 Juli 2024 dan 12 Agustus 2024, telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat;

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

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

* + - 1. Kartu tanda Penduduk atas nama Mawardi, bahwa bukti surat tersebut telah di foto copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda P-1;
      2. Sertipikat Hak Milik s atas nama Taufik darsono, bahwa bukti surat tersebut telah di foto copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda P-2;

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

**MUSLIMIN W** memberikan keterangan di bawah sumpah;

* Bahwa Saksi kenal Penggugat namun karena Penggugat adalah keponakan Saksi;
* Bahwa Saksi mengetahui kenapa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan, karena mau balik nama Sertifikat;
* Bahwa Saksi mengetahui di mana lokasi objek sengketa di jalan Merapi 2A RT. 004 RW. 002 Kelurahan Panorama Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu, posisi tanah dan bangunan di belakang rumah Saksi;
* Bahwa Saksi mengetahui Penggugat membeli tanah tersebut dari Taufik Darsono yang sekarang tidak tau lagi keberadanya;
* Bahwa luas tanah seluas lebih kurang 864 (delapan Ratus enam puluh empat) meter;
* Bahwa tanah tersebut telah ada Sertifikat Hak Milik Nomor : 1050/IV atas nama Tergugat (Taufik Darsono) tertanggal 23 Juni tahun 1981 aslinya dalam penguasaan Penggugat, serta Kwitansi Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 20 Maret 2006;
* Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Taufik Darsono pada tahun 2006 namun Sertifikat Hak Milik Nomor : 1050/IV atas nama Tergugat (Taufik Darsono) tertanggal 23 Juni tahun 1981 belum sempat dibalik namakan ke nama Penggugat;
* Bahwa jual beli tersebut tidak melalui Notaris, hanya dilakukan berdasarkan kesepakatan yang dituangkan dalam Kwitansi Jual Beli dengan penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1050/IV yang menjadi objek jual beli tersebut;
* Bahwa pada waktu itu harga tanah dijual Tergugat kepada Penggugat seharga Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);

**SABA MALI** memberikan keterangan tidak di bawah sumpah;

* Bahwa Saksi kenal Penggugat karena Penggugat adalah tetangga Saksi;
* Bahwa Saksi mengetahui kenapa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan, karena mau balik nama Sertifikat;
* Bahwa Saksi mengetahui di mana lokasi objek sengketa di jalan Merapi 2A RT. 004 RW. 002 Kelurahan Panorama Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu, posisi tanah dan bangunan di belakang rumah Saksi;
* Bahwa Saksi mengetahui Penggugat membeli tanah tersebut dari Taufik Darsono yang sekarang tidak tau lagi keberadanya;
* Bahwa luas tanah seluas lebih kurang 864 (delapan Ratus enam puluh empat) meter;
* Bahwa tanah tersebut telah ada Sertifikat Hak Milik Nomor : 1050/IV atas nama Tergugat (Taufik Darsono) tertanggal 23 Juni tahun 1981 aslinya dalam penguasaan Penggugat, serta Kwitansi Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 20 Maret 2006;
* Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Taufik Darsono pada tahun 2006 namun Sertifikat Hak Milik Nomor : 1050/IV atas nama Tergugat (Taufik Darsono) tertanggal 23 Juni tahun 1981 belum sempat dibalik namakan ke nama Penggugat;
* Bahwa jual beli tersebut tidak melalui Notaris, hanya dilakukan berdasarkan kesepakatan yang dituangkan dalam Kwitansi Jual Beli dengan penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1050/IV yang menjadi objek jual beli tersebut;
* Bahwa pada waktu itu harga tanah dijual Tergugat kepada Penggugat seharga Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);

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

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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai, untuk menyatakan jual beli sebidang tanah tanggal 20 Maret 2006 Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum dan menyatakan Penggugat adalah pemilik sah Sertifikat Hak Milik Nomor : 1050/IV tahun 1981 terdaftar atas nama Tergugat dan beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Merapi 2A RT. 004 RW. 002 Kelurahan Panorama Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu berdasarkan Kwitansi jual beli, serta menyatakan Penggugat berhak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 1050/IV tahun 1981 terdaftar atas nama Tergugat beralih kepada Penggugat dan atau menjadi atas nama Penggugat;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 1050/IV tahun 1981 terdaftar atas nama Tergugat dan beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Merapi 2A RT. 004 RW. 002 Kelurahan Panorama Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu berdasarkan Kwitansi jual beli serta diperkuat dengan keterangan dua orang saksi yang menyatakan bahwa Penggugat telah membeli tanah milik Tergugat pada tahun 2006 dengan harga Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) . Berdasarkan hal tersebut dapat dibuktikan bahwa Tergugat telah melakukan jual beli tanah kepada Penggugat dengan alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 1050/IV tahun 1981;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan dipertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat, dimana dalam petitum-petitum Penggugat yaitu menyatakan jual beli sebidang tanah tanggal 20 Maret 2006 Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum dan menyatakan Penggugat adalah pemilik sah Sertifikat Hak Milik Nomor : 1050/IV tahun 1981 terdaftar atas nama Tergugat dan beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Merapi 2A RT. 004 RW. 002 Kelurahan Panorama Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu berdasarkan Kwitansi jual beli, serta menyatakan Penggugat berhak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 1050/IV tahun 1981 terdaftar atas nama Tergugat beralih kepada Penggugat dan atau menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum-petitum tersebut dapat dibuktikan oleh Penggugat, maka menurut pendapat Majelis Hakim hal tersebut beralasan hukum maka patut untuk dikabulkan;

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

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat Pasal 162 RBg / Pasal 136 HIR serta peraturan perundangan-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini :

**M E N G A D I L I**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli sebidang tanah tanggal 20 Maret 2006 Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah Sertifikat Hak Milik Nomor : 1050/IV tahun 1981 terdaftar atas nama Tergugat dan beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Merapi 2A RT. 004 RW. 002 Kelurahan Panorama Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu;
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 1050/IV tahun 1981 terdaftar atas nama Tergugat beralih kepada Penggugat dan atau menjadi atas nama Penggugat;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.300.000,00 (satu juta tiga ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu, pada hari Rabu, tanggal 30 Oktober 2024, oleh kami, Riswan Supartawinata, S.H sebagai Hakim Ketua, Edi Sanjaya Lase, S.H. dan Yongki, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 6 November 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Hadepa Zuhli, S.H., M.H sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri Penggugat dan Turut Tergugat tanpa dihadiri Tergugat;

Hakim Ketua,

Riswan Supartawinata, S.H

Hakim Anggota,

Edi Sanjaya Lase, S.H

Yongki, S.H.

Panitera Pengganti

Hadepa Zuhli, S.H., M.H

Rincian Biaya :

* Biaya Pendaftaran Permohonan : Rp. 30.000,00
* Biaya ATK / Administrasi : Rp. 50.000,00
* Relas Panggilan : Rp. 160.000,00
* PNBP : Rp. 40.000,00
* Pemeriksaan Setempat : Rp. 1.000.000,00
* Redaksi : Rp. 10.000,00
* Materai : Rp. 10.000,00

Jumlah : Rp. 1.300.000,00