



PUTUSAN

Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Nla

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

(1.1) Pengadilan Negeri Namlea yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

HI. Tasseng alias H. Tassing, bertempat tinggal di Dusun Rete Pasar Buru, RT.-/ RW.-, Desa Namlea, Namlea, Kab. Buru, Provinsi Maluku, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rifal Kau, S.H. dan Muslim Abubakar, S.H., advokat berkantor pada Law Firm Rifal Kau, S.H. & Associates, berkedudukan di Rumah Purn TNI Maludin Umaternate Jalan Ahmad Yani, Pilar, Dusun Sehe, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru/email muspulu@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 5.A/PDT/SKK/RK/X/2024 tanggal 19 Januari 2024, sebagai Penggugat;

I a w a n:

I. Martha Pardede Tabi dan/atau ahli warisnya, bertempat tinggal dahulu di Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku/tidak diketahui lagi keberadaan terakhir dimana, sebagai Tergugat;

II. J. Tona dan/atau ahli warisnya, bertempat tinggal dahulu di Nametek, Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku/tidak diketahui lagi keberadaan terakhir dimana, sebagai Turut Tergugat;

(1.2) Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

2. TENTANG DUDUK PERKARA

(2.1) Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 25 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Namlea pada tanggal 31 Januari 2024 dengan register Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Nla, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat awalnya adalah pemilik hak atas tanah seluas 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) terletak di Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00229 sebagaimana telah di ganti blanko dengan Nomor:

Hal. 1 dari 15 hal. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Nla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

03040/Desa Namlea, surat ukur Nomor: 3017/1996 tanggal 1 september 1998 dengan batas- batas sebagai berikut: - Sebelah Utara Berbatasan dengan Tanah Negara - Sebelah Selatan Berbatasan dengan Tanah Negara - Sebelah Timur Berbatasan dengan Tanah Negara - Sebelah Barat Berbatasan dengan Tanah Negara;

2. Bahwa pada tanggal 10 April 2005 Tergugat Martha Pardede - Tabi telah mengalihkan tanah seluruhnya seluas 20.000 M2 sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor Nomor 00229 sebagaimana telah di ganti blanko dengan Nomor: 03040/Desa Namlea kepada Penggugat setelah Penggugat melakukan Pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

3. Bahwa Penggugat telah melunasi sisa pembayaran Jual Beli lahan kedua secara tunai/cash didampingi oleh saksi yang melihat Penggugat memberikan uang tersebut kepada Tergugat;

4. Bahwa pelimpahan hak/jual beli/pelepasan hak atas tanah sebagaimana diuraikan di atas tersebut, telah dilakukan dengan memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Jual beli atau pelepasan hak atas tanah tersebut seluruhnya telah dilakukan dengan SEPAKAT dan jual belinya dilangsungkan antara Penggugat dengan Tergugat adalah pihak yang CAKAP BERTINDAK SECARA HUKUM. Dimana perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat adalah HAK ATAS TANAH sebagaimana termaktub dalam SHM Nomor 00229 sebagaimana telah di ganti blanko dengan nomor: 03040/Desa Namlea atas nama Martha Pardede - Tabi, Maksud atau kausa dari perjanjian jual beli tersebut adalah pihak Tergugat selaku penjual bermaksud menjual hak atas tanah kepunyaannya dan menerima pembayaran atas harga yang dijualnya, Penggugat selaku pembeli bermaksud membeli hak atas tanah milik Tergugat dengan membayar harganya kepada penjual, dengan demikian kuasa dalam perjanjian tersebut adalah KUASA YANG DIPERBOLEHKAN oleh undang-undang. Berdasarkan hal tersebut Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa pelimpahan hak/jual beli/pelepasan hak atas tanah antara Penggugat dengan Tergugat adalah jual beli yang sah menurut hukum;

5. Bahwa jual beli hak atas tanah tersebut dilakukan di bawah tangan, Tergugat secara lisan telah berjanji kepada Penggugat, bahwa setelah harga hak atas tanah tersebut dibayar lunas, maka Tergugat bersedia membantu Penggugat untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta jual beli dan memudahkan balik nama sertifikat tersebut;

Hal. 2 dari 15 hal. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Nla

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

6. Bahwa tergugat juga pernah memberikan kuasa kepada Turut Tergugat untuk mengurus dan menandatangani surat-surat dan melakukan perbuatan hukum apa saja atas tanah yang dimiliki Tergugat dan turut tergugat juga telah membuat surat penyerahan kepada penggugat tertanggal 23 mei 2005 sehingga turut tergugat ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

7. Bahwa janji lisan Tergugat dan Turut Tergugat kepada Penggugat tersebut hingga saat ini tidak terpenuhi, malahan Tergugat dan turut Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga Penggugat mengalami kesulitan dalam melakukan balik nama atas SHM Nomor 00229 sebagaimana telah di ganti blanko dengan nomor: 03040/Desa Namlea atas nama Martha Pardede - Tabi/Tergugat di instansi Badan Pertanahan Kabupaten Buru. Dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa : "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PENGGUGAT DENGAN CARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT SAMA SEKALI TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI DIHADAPAN PPAT atas SHM Nomor 00229 sebagaimana telah di ganti blanko dengan nomor: 03040/Desa Namlea atas nama Martha Pardede - Tabi, sebagai syarat peralihan hak atas tanah di instansi Badan Pertanahan Kabupaten Buru;

9. Bahwa perbuatan Melawan Hukum Tergugat dan/atau Turut Tergugat terhadap Penggugat sangat merugikan Penggugat, karena sampai saat diajukan gugatan ini Penggugat tidak bisa melakukan peralihan hak atas tanah di instansi Badan Pertanahan Kabupaten Buru, padahal tanah tersebut telah Penggugat peroleh dengan itikad baik, telah membayar lunas harganya kepada Tergugat dan sertifikat tersebut sampai saat ini dalam penguasaan Penggugat dan semenjak pembelian tanah tersebut sampai saat ini tidak ada orang lain yang mengajukan keberatan. Dengan demikian Penggugat memohon kepada Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dan memberi izin atau kuasa agar Penggugat

Hal. 3 dari 15 hal. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Nla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menandatangani segala proses administrasi akta jual beli dihadapan PPAT, sekaligus Penggugat bertindak untuk atas nama dirinya sendiri sebagai pembeli untuk mengurus pendaftaran hak atas tanah atau balik nama sertifikat tersebut di instansi Badan Pertanahan Kabupaten Buru;

10. Bahwa Maksud diajukan gugatan ini agar bidang tanah dalam sertifikat tersebut dapat dibalik nama menjadi atas nama Penggugat yang intinya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim memerintahkan Turut Tergugat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah atas dasar putusan pengadilan;

11. Bahwa SHM Nomor 00229 sebagaimana telah di ganti blanko dengan Nomor: 03040/Desa Namlea yang diterbitkan tidak menimbulkan sengketa kepemilikan. Permasalahan hukumnya hanya perbuatan wanprestasi Tergugat kepada Penggugat, sehingga dengan demikian diketahui bahwa gugatan wanprestasi yang diajukan Penggugat masuk dalam kompetensi peradilan umum, bukan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara;

12. Bahwa gugatan ini diajukan ke pengadilan oleh Penggugat sebagai pihak yang berkepentingan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 1 Ayat (11), menyebutkan : "Yang dimaksud dengan pihak yang berkepentingan adalah pemegang hak dan pihak atau pihak-pihak lain yang mempunyai kepentingan mengenai bidang tanah."

13. Bahwa berdasarkan Pasal 11 jo Pasal 12 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa : "Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi : kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah". Bahwa kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdiri atas : (1) Pendaftaran peralihan dan pembebanan tanah, (2) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah antara lain : perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997;

Berdasarkan posita gugatan, Penggugat mohon kepada KETUA PENGADILAN NEGERI NAMLEA KLAS II, CQ. MAJELIS HAKIM yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

Primer :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal. 4 dari 15 hal. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Nla

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

2. Menyatakan Perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat dengan tidak memberikan Pelepasan Hak atau membuat Akta Jual Beli kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah PERALIHAN HAK atas tanah tertanggal 10 April 2005 seluas 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) terletak di Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 00229 sebagaimana telah di ganti blanko dengan nomor: 03040/Desa Namlea atas nama Martha Pardede - Tabi kepada HI. Tasseng;
4. Menyatakan sah penguasaan atas tanah tanah seluas 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik 00229 sebagaimana telah di ganti blanko dengan nomor : 03040/Desa Namlea adalah milik Penggugat;
5. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pembeli yang beritikad baik;
6. Menyatakan SAH secara hukum Penggugat bertindak untuk dan atas nama pemegang hak Martha Pardede-Tabi sesuai SHM Nomor 00229 sebagaimana telah di ganti blanko dengan nomor: 03040/Desa Namlea selaku penjual untuk menandatangani akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila ternyata Martha Pardede-Tabi selaku penjual tidak ada atau tidak hadir dihadapan PPAT, sekaligus Penggugat bertindak untuk atas namanya sendiri sebagai pembeli atas tanah objek aquo, guna pengurusan peralihan hak atas tanah atau balik nama atas Sertifikat Hak Milik Martha Pardede-Tabi di instansi Badan Pertanahan Kabupaten Buru;
7. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00229 sebagaimana telah di ganti blanko dengan nomor : 0304 0, yang semula atas nama MARTHA PARDEDE TABI menjadi HI. Tasseng alias HI. Tassing;
8. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Namlea Kelas II, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya;

(2.2) Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 4 Maret dan tanggal 4 April 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;

Hal. 5 dari 15 hal. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Nla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2.3) Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

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

(2.5) Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya sertifikat hak milik nomor 03040 atas nama pemegang hak Martha Pardede-Tabi selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk panjar 3 (tiga) Hektar tanah, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya surat kuasa tanggal 26 Maret 1996 selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya surat penyerahan tanggal 23 Mei 2023 selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya dicari orang hilang yang dikeluarkan oleh Kepolisian Negara Republik Indonesia Resor pulau Buru nomor OH/08/VII/2023/SPKT/Polres Pulau Buru/Polda Maluku selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-5;

(2.6) Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Anwar Parenrengi di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa Penggugat tinggal di Namlea, sekarang tinggal di Nametek Kei, dan Penggugat masih hidup;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan di pengadilan karena masalah tanah milik Penggugat;
- Bahwa tanah/lahan tersebut terletak di Jalan Pendo Wakil;
- Bahwa luas lahan tersebut luas 2 hektar;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas lahan milik Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut sudah mempunyai sertifikat atas nama pihak pertama;
- Bahwa pihak pertama yang memiliki sertifikat atas nama Martha Pardede;

Hal. 6 dari 15 hal. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Nla

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

- Bahwa tanah tersebut sudah mejadi milik Penggugat;
- Bahwa tanah yang dulunya milik Martha Pardede sekarang menjadi milik Penggugat karena sudah ada transaksi jual beli;
- Bahwa lahan tersebut dijual oleh Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat menjual tanah kepada Penggugat pada saat pertemuan antar warga bahwa lahan yang ditempati oleh warga adalah milik Penggugat;
- Bahwa sekarang ada sekitar kurang lebih 15 (lima belas) sampai 20 (dua puluh) rumah yang berdiri di lahan milik Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal sebagian orang-orang yang membangun rumah dilahan milik Penggugat;
- Bahwa rumah yang di bangun di atas lahan milik Penggugat semua rumah permanen;
- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan ada sekitar 15 (lima belas) sampai 20 (dua puluh) rumah dibangun di atas lahan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang meberi ijin kepada 15 (lima belas) sampai 20 (dua puluh) rumah untuk membangun di atas lahan milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu dapat perolehan hak dari siapa sehingga 15 (lima belas) sampai 20 (dua puluh) rumah membangun di atas lahan milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada permasalahan antara pemilik 15 (lima belas) sampai 20 (dua puluh) rumah di atas lahan milik Penggugat dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Penggugat tahu ada yang membangun rumah di atas lahan milik Penggugat;
- Bahwa pengacara untuk mengumpulkan warga yang membangun di atas lahan milik penggugat untuk menunjukan bahwa rumah yang dibangun di atas lahan milik Penggugat;
- Bahwa pemanggilan yang dilakukan oleh pengacara Penggugat terhadap yang menghuni lahan milik Pengugat tidak semua yang menghuni lahan Penggugat hadir dalam pertemuan tersebut hanya sikatar 8 (delapan) orang yang hadir;
- Bahwa tidak ada tangapan dari orang-orang yang menghuni lahan Penggugat pada saat pertemuan;
- Bahwa pertemuan yang dilakukan oleh penggugat yang diwakili oleh pengacara untuk memberitahukan kepada orang-orang yang menghuni

Hal. 7 dari 15 hal. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Nla

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

lahan milik Penggugat bahwa berdasarkan sertifikat lahan ini merupakan milik Penggugat dan terkait kompensasi ganti rugi;

- Bahwa pengacara Penggugat mengadakan pertemuan dengan orang-orang yang menghuni lahan milik Penggugat tanggal hari dan bulan Saksi lupa tapi pertemuan dilaksanakan tahun 2021;

- Bahwa penghuni lahan milik Penggugat 15 (lima belas) sampai 20 (dua puluh) rumah masih menempati lahan Penggugat sampai sekarang;

- Bahwa Saksi tidak tahu orang-orang yang menghuni lahan milik Penggugat dapat lahan dari siapa;

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat Martha Pardede;

- Bahwa Saksi tidak tahu sebelum Tergugat menempati lahan tersebut, siapa yang menempati lahan tersebut;

- Bahwa Saksi tidak tahu 15 (lima belas) sampai 20 (dua puluh) rumah yang menghuni lahan Penggugat sudah berapa lama;

- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Tergugat ada pernah bersengketa dengan pihak lain;

- Bahwa Saksi tidak tahu, ada masalah antara Penggugat dengan 15 (lima belas) sampai 20 (dua puluh) rumah yang membangun di atas lahan milik Penggugat;

- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat lahan milik Penggugat pada saat pertemuan dengan orang-orang yang menempati lahan milik Penggugat;

- Bahwa Saksi pernah melihat kwitansi pembayaran lahan yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat;

- Bahwa di sekitar lahan milik Penggugat ada banyak perumahan penduduk;

2. Asrul Rahayaan di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat;

- Bahwa Penggugat bertempat tinggal di Namtek Kampung Kei dan masih hidup sampai sekarang;

- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan karena masalah tanah;

- Bahwa letak tanah yang menjadi objek gugatan berada di Namlea Jalan Jiku Kecil Pendopo Wakil Bupati;

- Bahwa luas tanah yang menjadi objek gugatan kurang lebih tanah penggugat 3 hektar;

Hal. 8 dari 15 hal. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Nla

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

- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas tanah luas tanah 3 hektar yang saksi tahu hanya luas tanah 2 hektar;
- Bahwa tanah 2 hektar dan tanah 1 hektar milik penggugat merupakan satu kesatuan;
- Bahwa yang menjadi pokok gugatan oleh penggugat lahan tanah 2 hektar;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas lahan 2 hektar milik Penggugat, Saksi hanya tahu tapal batas lahan milik Penggugat;
- Bahwa Saksi melihat tapal batas tanah milik Penggugat tahun 2006 karena pada saat itu Saksi bersama Penggugat pergi untuk melihat batas tanah Penggugat;
- Bahwa pada tahun 2006 belum ada bangunan di sekitar areal 2 hektar milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah tanam patok menggunakan cor beton karena di lahan milik Penggugat sudah ada patok;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menanam patok di lahan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu patok yang berada di lahan Penggugat sampai sekarang masih ada, karena Saksi tidak pernah pergi untuk mengecek;
- Bahwa pada saat Saksi mengecek lahan belum ada bangunan di atas lahan milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu lahan yang Saksi pergi mengecek bersama Penggugat lahan tersebut milik siapa milik Tergugat;
- Bahwa lahan tersebut sekarang sudah menjadi milik Penggugat karena sudah dijual oleh Tergugat ke Penggugat;
- Bahwa lahan tersebut di jual oleh Tergugat ke Penggugat tahun 2005;
- Bahwa Saksi tahu pada tahun 2005 Tergugat menjual tanah ke Penggugat karena pada saat mengerjakan rumah Penggugat Saksi mendengar pembicaraan antara Tergugat dan Penggugat terkait jual beli tanah;
- Bahwa kesepakatan harga tanah yang Saksi dengar dari pembicaraan antara Penggugat dan Tergugat sebesar Rp150.000.000.00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu tempat tinggal Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak melihat Penggugat memberikan uang pembelian tanah kepada Tergugat;

Hal. 9 dari 15 hal. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Nla

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

- Bahwa Saksi tidak melihat Penggugat dan Tergugat membuat surat pembelian tanah;
- Bahwa Saksi tidak melihat Tergugat membawa surat hak kepemilikan tanah untuk dijual kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak melihat uang Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang diserahkan dari Penggugat ke Tergugat untuk pembayaran tanah 2 hektar;
- Bahwa Saksi tahu lahan 2 hektar milik Penggugat sudah ada bangunan rumah;
- Bahwa ada 10 rumah lebih, rumah permanen yang dibangun di atas lahan 2 hektar milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa orang-orang yang membangun rumah di atas lahan 2 hektar milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu dapat ijin dari siapa orang-orang yang membangun dilahan 2 hektar milik Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah bertanya kepada Penggugat bangunan yang di bangun di lahan 2 hektar milik Penggugat ijin dari siapa untuk membangun dan Penggugat mengatakan kasih biar saja nanti baru kita lihat;
- Bahwa lahan 2 hektar milik Penggugat masih ditempati sampai sekarang dan sudah makin banyak rumah yang dibangun dilahan 2 hektar milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah penggugat pernah menjual tanah kepada orang lain yang menempati lahan 2 hektar milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah menayakan kepada orang-orang yang menempati lahan 2 hektar milik Penggugat dapat ijin dari siapa untuk membangun;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat jual beli antara Penggugat dan Tergugat karena ditunjukkan oleh Penggugat yaitu sertifikat dan bukti pembayaran;
- Bahwa Saksi tahu pemilik Sertifikat tersebut yaitu Tergugat;
- Bahwa Saksi menjadi tukang renovasi rumah milik Penggugat sejak Saksi masih duduk di sekolah SMP;
- Bahwa Saksi sendiri yang mengerjakan rumah Penggugat tahun 2005, tidak dengan tukang bangun lain;
- Bahwa pada saat mengerjakan rumah Penggugat, Saksi masih sekolah kelas 2 SMA;

Hal. 10 dari 15 hal. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Nla

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

- Bahwa bangunan ada yang dibangun di lahan 2 hektar milik Penggugat ada juga bangunan di luar lahan milik Penggugat;
- Bahwa tahun 2005 sampai tahun 2006 ada sekitar 1 sampai 2 rumah yang dibangun di lahan milik Penggugat;
- Bahwa disamping lahan 2 hektar milik Penggugat ada banyak rumah di bagian timur, barat, utara, dan selatan;
- Bahwa Saksi tidak tahu objek dalam sertifikat persil Namlea Jiku Kecil milik Penggugat;
- Bahwa Saksi melihat kwitansi pembayaran;
- Bahwa dalam kwitansi pembayaran tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat tertulis uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa uang tersebut dibayarkan Penggugat kepada Tergugat untuk pembayaran panjar biaya tanah 3 hektar untuk 2 sertifikat;
- Bahwa 2 objek tanah yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa luas tanah yang dibeli oleh penggugat 2 hektar dan 1 hektar;
- Bahwa harga untuk 2 kapling tanah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) akan tetapi Penggugat hanya membayar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk luas tanah 2 hektar;
- Bahwa lahan yang 1 hektar bukan milik Penggugat karena tidak jadi dibeli Penggugat;
- Bahwa lahan yang 1 hektar berdampingan dengan lahan 2 hektar milik Penggugat;

(2.7) Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 19 April 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

(2.8) Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya;

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

(2.10) 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;

3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

(3.1) Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai sengketa kepemilikan tanah seluas 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) terletak di Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku;

Hal. 11 dari 15 hal. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Nla



(3.2) Menimbang bahwa bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

(3.3) Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat;

(3.4) Menimbang bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan. Edisi Kedua. Halaman 988-991 menjelaskan pada pokoknya terdapat berbagai ragam cacat formil yang menjadi dasar bagi hakim untuk menjatuhkan putusan akhir dengan diktum: menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Cacat formil yang dapat dijadikan dasar oleh hakim menjatuhkan putusan akhir yang bersifat negatif dalam bentuk amar menyatakan gugatan tidak dapat diterima, antara lain sebagai berikut:

1. Yang mengajukan gugatan adalah kuasa yang tidak didukung oleh surat kuasa khusus yang memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 HIR jo. SEMA No. 1 Tahun 1971 jo. SEMA No. 4 Tahun 1996;
2. Gugatan mengandung *error in persona*;
3. Gugatan di luar yurisdiksi absolut atau relatif pengadilan;
4. Gugatan *obscuur libel*;
 - a. Dalil gugatan atau fundamentum petendi, tidak mempunyai dasar hukum yang jelas;
 - b. Tidak jelas objek sengketa;
 - c. Petitum gugatan tidak jelas;
5. Gugatan yang diajukan mengandung unsur *ne bis in idem*;
6. Gugatan masih prematur;
7. Gugatan telah daluwarsa;

(3.5) Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari gugatan Penggugat dihubungkan dengan uraian paragraf (3.4), Majelis Hakim berpendapat bahwa yang mengajukan gugatan adalah kuasa yang tidak didukung oleh surat kuasa khusus yang memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 HIR jo. SEMA No. 1 Tahun 1971 jo. SEMA No. 4 Tahun 1996 dengan pertimbangan bahwa di dalam surat kuasa harus disebutkan secara lengkap dan jelas pihak Tergugat dan Turut Tergugat. Penyebutan "Martha Pardede-Tabi dan/atau Ahli Warisnya sebagai Tergugat dan J. Tona dan/atau ahli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

warisnya sebagai Turut Tergugat”, menjadikan surat kuasa tidak jelas dan tidak dapat diterima;

(3.6) Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari gugatan Penggugat dihubungkan dengan uraian paragraf (3.4) dan Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2020 (SEMA Nomor 10 Tahun 2020) angka 1 huruf c yang menyebutkan “Dalam gugatan kepemilikan tanah, penggugat yang tidak menarik pihak atau pihak-pihak yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat secara nyata menguasai objek sengketa sedangkan penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa pihak atau pihak-pihak tersebut secara nyata menguasai objek sengketa secara permanen atau dengan alas hak, merupakan gugatan kurang pihak.”, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat mengandung *error in persona* dengan pertimbangan bahwa orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai tergugat, baru sengketa yang dipersalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Karena berdasarkan hasil pemeriksaan setempat diketahui objek perkara tidak hanya dikuasai Tergugat, tetapi juga dikuasai orang-orang lain secara permanen yang diketahui bernama Saiful Soemole, Rafly Pelu, Fahril, Solihin Buton, Saharudin, Erna Tukuboya, Iwan Tiapon, Norman Bayau, Ashar, Fahrin Ipa, dan Kios Lestari (Erna Tukuboya). Oleh karena orang-orang tersebut tidak ikut digugat, gugatan mengandung cacat formil *plurium litis consortium*;

(3.7) Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari gugatan Penggugat dihubungkan dengan uraian paragraf (3.4), Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat *obscuur libel* dengan pertimbangan bahwa: 1. Penggugat tidak menyebutkan secara lengkap dan jelas pihak Tergugat dan Turut Tergugat. Penyebutan “Martha Pardede-Tabi dan/atau Ahli Warisnya sebagai Tergugat dan J. Tona dan/atau ahli warisnya sebagai Turut Tergugat”, menjadikan gugatan tidak jelas; 2. Ada kontradiksi antara posita dengan petitum. Penggugat dalam posita angka 11 menyebutkan “Bahwa SHM Nomor 00229 sebagaimana telah di ganti blanko dengan Nomor: 03040/Desa Namlea yang diterbitkan tidak menimbulkan sengketa kepemilikan. **Permasalahan hukumnya hanya perbuatan wanprestasi Tergugat kepada Penggugat**, sehingga dengan demikian diketahui bahwa **gugatan wanprestasi yang diajukan Penggugat masuk dalam kompetensi peradilan umum**, bukan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara”, namun Penggugat dalam petitumnya tidak menuntut Tergugat dan Turut Tergugat dinyatakan melakukan

Hal. 13 dari 15 hal. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Nla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wanprestasi dan malah dalam petitem angka 2 meminta Majelis Hakim “Menyatakan Perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat dengan tidak memberikan Pelepasan Hak atau membuat Akta Jual Beli kepada Penggugat adalah **Perbuatan Melawan Hukum**”. Kontruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi dan menjadikan gugatan tidak jelas; 3. Penyebutan batas-batas tanah objek sengketa sebagaimana posita angka 1 yang hanya didasarkan pada sertifikat: “ -Sebelah Utara Berbatasan dengan **Tanah Negara** -Sebelah Selatan Berbatasan dengan **Tanah Negara** -Sebelah Timur Berbatasan dengan **Tanah Negara** -Sebelah Barat Berbatasan dengan Tanah **Negara**” tanpa dijelaskan kondisi batas-batas tanah objek sengketa pada saat gugatan diajukan (kondisi senyatanya berdasarkan pihak yang secara nyata (*feitelijk*) menguasai tanah/rumah yang berbatasan dan/atau membelah tanah objek sengketa) menjadikan objek sengketa tidak jelas;

(3.8) Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan verstek;

(3.9) Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan verstek, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

(3.10) Memperhatikan Pasal 125 HIR/Pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

4. MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dengan verstek;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.670.000,00 (tiga juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Namlea, pada hari Senin, tanggal 13 Mei 2024, oleh kami, Hairuddin Tomu, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Erfan Afandi, S.H. dan Fandi Abdilah, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Etly Jantje Lessil, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Hal. 14 dari 15 hal. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Nla



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

Erfan Afandi, S.H.

Hairuddin Tomu, S.H., M.H.

Fandi Abdilah, S.H.

Panitera Pengganti,

Etly Jantje Lessil, S.H.

Perincian biaya:

1.....	PNBP Biaya Pendaftaran	
.....		Rp30.000,00
2.....	Biaya Proses/ATK.....	
Rp200.000,00		
3.....	Biaya Panggilan	
Rp480.000,00		
4.....	PNBP/Hak-Hak	
Kepaniteraan.....		Rp40.000,00
5.....	Biaya Sumpah	
Rp20.000,00		
6.....	Meterai	Rp10.000,00
7.....	Leges	Rp10.000,00
8.....	Redaksi	
Rp10.000,00		
9.....	Biaya Panggilan Melalui	
Media.....		Rp1.000.000,00
10.....	Biaya Pemeriksaan	
Setempat.....		Rp1.750.000,00
11.....	Biaya Pemberitahuan PS	
Ke Desa.....		Rp120.000,00
Jumlah.....		Rp3.670.000,00
(tiga juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah)		

Hal. 15 dari 15 hal. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Nla