



PUTUSAN
Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Adl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

I Gusti Ngurah Eka, bertempat tinggal di Desa Andoolo utama, Andoolo Utama, Buke, Kabupaten Konawe Selatan, Sulawesi Tenggara, dalam hal ini di wakili kuasanya EFENDI, S.H.I Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “EFENDI & ASSOCIATES” Berkantor di jalan Sakulawu RT,002 /RW,003 Kel /Desa Matabubu Kecamatan Poasia Provinsi Sulawesi Tenggara. Domisili secara elektronik di e-mail : efendishi46@gmail.com. Bahwa berdasarkan surat Kuasa Khusus bermaterai cukup Nomor : SK-015/ADV/EFD/X/2023 pada tanggal 12 Oktober 2023, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. Sudirman**, dahulu beralamat domisili Silea Jaya Blok C, RK II, Dusun II. Desa Silea jaya, Kecamatan Buke, Kabupaten konawe Selatan, Provinsi Sulawesi Tenggara. Sekarang tidak di ketahui alamatnya, sebagai **Tergugat I**;
- 2. Kurni**, dahulu beralamat domisili Silea Jaya Blok C, RK II, Dusun II. Desa Silea jaya, Kecamatan Buke, Kabupaten konawe Selatan, Provinsi Sulawesi Tenggara. Sekarang tidak di ketahui alamatnya, sebagai **Tergugat II**;

Dan

Badan Pertanahan Kabupaten Konawe Selatan, bertempat tinggal di Jl. Poros Andoolo Komplek Perkantoran Pemda Konawe Selatan, Potoro, Andoolo, Kabupaten Konawe Selatan, Sulawesi Tenggara, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Adl



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Andoolo pada tanggal 13 November 2023 dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Adl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2015 antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli sebidang tanah yang terletak di Desa Andoolo Utama, Kecamatan Buke, Kabupaten Konawe Selatan, Provinsi Sulawesi Tenggara berukuran seluas $25 \times 100 = 2500$ m² (Dua Ribu Lima Ratus Meter Persegi) Dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 01234 atas nama SUDIRMAN, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan: Jalan;
- Sebelah Timur berbatasan dengan: Ahmad Sunarto;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Yanto;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : I Gusti Ngurah Eka;

2. Bahwa Kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah di sepakati dengan harga sebesar Rp25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) Untuk sebidang tanah yang berukuran $25 \times 100 = 2500$ (Dua ribu lima ratus meter persegi) dari pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01234 tersebut, dengan cara pembayaran tunai oleh Penggugat;

3. Bahwa Penggugat telah menerima dan menguasai sebidang tanah serta sudah membangun rumah di atas tanah tersebut yang terletak di Desa Andoolo Utama, Kecamatan Buke, Kabupaten Konawe Selatan, Provinsi Sulawesi Tenggara yang berukuran seluas $25 \times 100 = 2500$ m² (Dua ribu lima ratus persegi) dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 01234 atas nama Tergugat sampai gugatan di ajukan di Pengadilan Negeri Andoolo saat ini;

4. Bahwa setelah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat selesai, dan beralihnya hak kepemilikan sebidang tanah tersebut dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 01234 dari Tergugat kepada Penggugat dengan jual beli, namun Penggugat tidak langsung pindah namakan atau balik nama dari semula atas nama Tergugat sebagai mana dalam alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 01234 ke nama Penggugat di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Konawe Selatan, karena ketidaktahuan dan kelalaian oleh Penggugat dalam hal jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang terjadi pada tahun 2015 secara di bawah tangan;

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Adl



5. Bahwa pada tahun 2023 Penggugat bermaksud membaliknamakan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 01234 dari atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat, namun di tolak / tidak bisa oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Konawe Selatan, dikarenakan Tergugat sudah tidak di ketahui lagi alamat dan tempat tinggalnya dan Penggugat di berikan solusi jalan yang terbaik untuk mengajukan gugatan pengesahan jual beli sebagai dasar untuk balik nama / peralihan hak di Pengadilan Negeri Andoolo;
6. Bahwa pada tanggal 27 Mei 2015 Tergugat telah menerima uang dari Penggugat dan di tuangkan dalam kwitansi sebidang tanah di Desa Andoolo Utama seluas 2500 m2 beserta Surat Keterangan Jual Beli Tanah Nomor : 140/111/AU/2015 yang di ketahui oleh Kepala Desa Andoolo Utama, selanjutnya Tergugat menyerahkan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor : 01234 sebagaimana di sebutkan di atas kepada Penggugat selaku Pembeli, untuk kemudian beralih kepemilikan yang sah atas sebidang tanah dengan jual beli antara Tergugat dan Penggugat;
7. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah nama/balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 01234 yang saat ini atas nama Sudirman, menjadi nama Penggugat I Gusti Ngurah Eka. Namun menurut informasi Sudirman telah meninggal dunia dan Ahli Warisnya tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat 2, namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan Tergugat 2. Padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni Sudirman atau Ahli Warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek tersebut secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek tanah tersebut ;
8. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek tersebut diatas Sertifikat Hak Milik Nomor : 01234 yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat 1 maka Penggugat memohon ke Pengadilan Negeri Andoolo untuk mengesahkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah Nomor : 140 /111/AU/2015 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama Sudirman menjadi I Gusti Ngurah Eka;
9. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 01234 sudah meninggal dunia dan ahli warisnya

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Adl



tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Tergugat sebagai pihak perkara a quo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Andoolo dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 01234 yang semula atas nama Sudirman menjadi I Gusti Ngurah Eka;

10. Bahwa agar perkara a quo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan.

11. Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Andoolo Cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara a quo berkenan memberi amar putusan sebagai berikut:

PETITUM:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tertanggal 27 Mei 2015 yang isinya Tergugat 1 telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di Desa Andoolo Utama seluas 25x100 = 2500 Sertifikat Hak Milik Nomor : 01234 Atas nama Sudirman adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan tanah seluas 25x100 = 2500 m2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01234 atas nama Sudirman tercatat luasnya dalam Sertifikat Hak Milik 7500m2 .yang terletak di Desa Andoolo Utama, Kecamatan Buke, Kabupaten Konawe Selatan, Provinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah utara berbatas dengan : Jalan
Sebelah selatan berbatas dengan : Yanto
Sebelah barat berbatas dengan : I Gusti Ngurah Eka
Sebelah timur berbatas dengan : Ahmad Sunato
Adalah sah milik Penggugat sebagian
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) serta pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01234 yang semula atas nama Sudirman menjadi I Gusti Ngurah Eka;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor : 01234 yang semula atas nama Sudirman menjadi I Gusti Ngurah Eka;

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Adl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

7. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan Negeri Andoolo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap Kuasanya. Akan tetapi, Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 20 November 2023, tanggal 1 Desember 2023, dan 4 Desember 2023 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah. Oleh karena itu, pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

1. Kartu Tanda Penduduk Penggugat atas nama I Gusti Ngurah Eka tanggal 18 Maret 2020, telah diberi materai cukup dan **diberi tanda P-1**;
2. Surat Keterangan Domisili atas nama Sudirman dikeluarkan oleh Kepala Desa Silea Jaya tanggal 23 Agustus 2014, telah diberi materai cukup dan **diberi tanda P-2**;
3. Kwitansi Pembelian sebidang tanah atas nama I Gusti Ngurah Eka dari Sudirman, tanggal 27 Mei 2015, telah diberi materai cukup dan **diberi tanda P-3**;
4. Surat Keterangan Jual Beli Tanah antara Sudirman sebagai Pihak I dengan I Gusti Ngurah Eka sebagai Pihak II tanggal 27 Mei 2015, telah diberi materai cukup dan **diberi tanda P-4**;
5. Sertifikat Hak Milik Nomor 01234 Desa Andoolo Utama, Kecamatan Buke Kabupaten Konawe Selatan, atas nama Sudirman, telah diberi materai cukup dan **diberi tanda P-5**;

Menimbang, bahwa surat bukti P-1, sampai dengan bukti P-5 tersebut di atas telah ditunjukkan surat aslinya sesuai ketentuan Pasal 1888 KUH Perdata, kecuali bukti P-2 yang merupakan fotokopi dari fotokopi dan tidak dapat ditunjukkan surat aslinya. Seluruh bukti tersebut di atas telah dikenakan Bea

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Adl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Materai dan dilakukan Pemateraian Kemudian sesuai ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf b jo. Pasal 17 ayat (1) huruf b Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi AHMAD SUNARTO memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa letak obyek sengketa adalah di Desa Andoolo Utama Dusun II yang mana luasnya adalah 25 x 100m;
- Bahwa Saksi tidak tahu persis kapan jual beli tanah tersebut dilaksanakan namun yang saya tahu bulan Mei tahun 2015;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana jual beli tanah tersebut dilaksanakan, namun pada waktu itu saya diberitahu oleh penggugat bahwa tanah tersebut sudah dibayar;
- Bahwa harga jual beli tanah tersebut adalah sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa tanah milik tersebut sudah memiliki sertifikat adapun Nomornya saya tidak tahu yang saya tahu hanya tahun sertifikat tahun 2015 atas nama Sudirman;
- Bahwa Sudirman menjual tanahnya kepada I Gusti Ngurah Eka;
- Bahwa tidak ada yang keberatan atas jual beli tanah tersebut;
- Bahwa pada waktu itu Sudirman menjual tanah kepada kami berdua (saya dengan I Putu Ngurah Eka), sertifikatnya masih satu kemudian di pecah dua waktu itu ukuran 75 x 100m, dan I Gusti Ngurah Eka membeli 25x 100 m;
- Bahwa menurut informasi Tergugat I sekarang sudah meninggal, ada anaknya namun tidak tau alamatnya berada dimana;
- Bahwa yang pertama membeli tanah dari Sudirman adalah saya, setelah itu baru Penggugat;
- Bahwa saat ini sertifikat belum dipecah;

Terhadap keterangan Saksi tersebut Penggugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi Riyadi memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Adl

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 letak obyek sengketa adalah di Desa Andoolo Utama Dusun II yang mana luasnya adalah 25 x 100m;
- Bahwa waktu itu saya dipanggil untuk menjadi Saksi jual beli tanah tersebut;
- Bahwa waktu itu waktu itu Tergugat I mengajak saya ketemu Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu Sudirman menjual tanahnya kepada I Gusti Ngurah Eka dengan harga berapa;
- Bahwa Saksi tahu kapan dilakukan transaksi jual beli tanah antara Sudirman dan I Gusti Ngurah Eka yaitu pada 2015;
- Bahwa pada waktu dilakukan jual beli, tidak ada yang keberatan;
- Bahwa tanah yang dijual oleh sudirman kepada I Gusti Ngurah Eka, tidak ada yang datang komplain;
- Bahwa yang kuasai tanah tersebut sekarang adalah I Gusti Ngurah Eka;

Terhadap keterangan Saksi tersebut Penggugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 26 Januari 2024 sebagaimana berita acara;

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 ingin menyatakan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I berupa jual beli tanah seluas 2.500 (dua ribu lima ratus) meter persegi yang terletak di Desa Andoolo Utama, Kecamatan Buke, Kabupaten Konawe Selatan sebagaimana sebagian dari Sertipikat Hak Milik Nomor 01234/ Desa Andoolo Utama atas nama SUDIRMAN adalah sah menurut hukum;

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

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Adl

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)



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa tulisan bertanda **bukti P-1**, sampai dengan **P-5** dan Saksi-Saksi bernama **Ahmad Sunarto**, dan **Riyadi**;

Menimbang, bahwa dari alat bukti tulisan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, **bukti P-1**, dan **P-5** merupakan Akta Otentik yang sesuai dengan aslinya sehingga mempunyai nilai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*). **bukti P-3** dan **bukti P-4** merupakan Akta Bawah Tangan yang sesuai dengan aslinya sehingga mempunyai nilai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*), selama isinya tidak dibantah pihak lawan. Sedangkan **bukti P-2** merupakan Akta Bawah Tangan fotokopi dari fotokopi dan tidak dapat ditunjukkan surat aslinya sehingga tidak memiliki nilai kekuatan pembuktian (*vide* Pasal 1888 KUH Perdata), kecuali apabila bukti tersebut didukung oleh alat bukti lain maka nilainya menjadi bukti permulaan tulisan. Adapun keterangan saksi-saksi bernama **Ahmad Sunarto**, dan **Riyadi** memiliki kekuatan pembuktian bebas (*vrij bewijskracht*) yang artinya, Majelis Hakim bebas untuk menerima atau menolaknya;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan pada pokoknya antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli atas sebidang tanah seluas 2,500 (dua ribu lima ratus) meter persegi dengan alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 01234 atas nama SUDIRMAN, yang terletak di Desa Andoolo Utama, Kecamatan Buke, Kabupaten Konawe Selatan, ("*Objek Sengketa*"), dengan harga Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 27 Mei 2015, dan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan: Jalan;
- Sebelah Timur berbatasan dengan: Ahmad Sunarto;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Yanto;
- Sebelah Barat berbatasan dengan: I Gusti Ngurah Eka;

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut, Majelis Hakim memedomani ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Supaya terjadi



persetujuan yang sah, perlu dipenuhi 4 (empat) syarat, antara lain: Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu pokok persoalan tertentu; dan suatu sebab yang tidak terlarang. Kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif yang apabila tidak terpenuhi maka persetujuan dapat dibatalkan sedangkan pokok persoalan dan sebab yang tidak terlarang merupakan syarat objektif yang apabila tidak terpenuhi maka persetujuan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa dengan cermat **bukti P-3** dan **P-4** yang ditandatangani oleh Tergugat I di atas materai Rp6.000,00 (enam ribu) rupiah, pada pokoknya Penggugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta) rupiah kepada Tergugat I pada tanggal 27 Mei 2015 untuk pembayaran sebidang tanah dengan luas 2,500 (dua ribu lima ratus) meter persegi yang terletak di Desa Andoolo Utama, Kecamatan Buke, Kabupaten Konawe Selatan, sesuai Sertipikat Hak Milik 01234 Desa Andoolo Utama, Kecamatan Buke Kabupaten Konawe Selatan, atas nama Sudirman. Bukti tersebut dikuatkan oleh Saksi **Ahmad Sunarto**, dan **Riyadi** yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat sudah lama membeli tanah tersebut dari Tergugat bahkan membangun rumah di atasnya sejak tahun 2015. Dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat hubungan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas Objek Sengketa telah memenuhi syarat subjektif;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa dengan cermat **bukti P-5** berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 01234 Desa Andoolo Utama, Kecamatan Buke Kabupaten Konawe Selatan, atas nama Sudirman. Untuk memastikan Objek Sengketa tersebut ada, tidak musnah dan/atau tidak dikuasai pihak ketiga, Majelis Hakim kemudian melaksanakan sidang pemeriksaan setempat pada tanggal 26 Januari 2024 di Desa Andoolo Utama, Kecamatan Buke Kabupaten Konawe Selatan. Dalam sidang pemeriksaan setempat, Penggugat juga telah menunjukkan batas-batas objek sengketa yang mana luas dan batasnya telah sesuai dengan uraian surat gugatannya. Dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat hubungan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas Objek Sengketa telah memenuhi syarat objektif;

Menimbang, bahwa dengan demikian hubungan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas Objek Sengketa telah memenuhi syarat subjektif dan objektif sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata;



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 (satu) yang memohon agar "*Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya*", Majelis Hakim akan mempertimbangkannya setelah petitum-petitum lainnya dipertimbangkan, oleh karena itu **petitum ini haruslah dikesampingkan**;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) yang memohon agar "*Menyatakan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tertanggal 27 Mei 2015 yang isinya Tergugat 1 telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di Desa Andoolo Utama seluas 25x100 = 2500 Sertifikat Hak Milik Nomor : 01234 Atas nama Sudirman adalah sah dan berkekuatan hukum*" Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat I telah memenuhi syarat subjektif dan objektif sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Maka jual beli tersebut harus dianggap sah berdasarkan hukum, oleh karenanya petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) yang memohon agar "*Menyatakan tanah seluas 25x100 = 2500 m2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01234 atas nama Sudirman tercatat luasnya dalam Sertifikat Hak Milik 7500m2 .yang terletak di Desa Andoolo Utama, Kecamatan Buke, Kabupaten Konawe Selatan, Provinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas sebagai berikut :*

- *Sebelah utara berbatas dengan : Jalan;*
- *Sebelah selatan berbatas dengan : Yanto;*
- *Sebelah barat berbatas dengan : I Gusti Ngurah Eka;*
- *Sebelah timur berbatas dengan : Ahmad Sunato;*

Adalah sah milik Penggugat sebagian"

Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena hubungan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas Objek Sengketa telah memenuhi syarat subjektif dan objektif sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata maka jual beli tersebut dianggap telah sah, dan kepemilikan sebagian dari tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01234 atas nama Sudirman telah beralih dari Tergugat I ke Penggugat maka petitum angka 3 (tiga) beralasan hukum oleh karena itu harus dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana amar putusan;



Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) yang memohon agar “Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) serta pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01234 yang semula atas nama Sudirman menjadi I Gusti Ngurah Eka” dan petitum 5 (lima) yang memohon agar “Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor : 01234 yang semula atas nama Sudirman menjadi I Gusti Ngurah Eka” Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat bermaksud membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 01234 Desa Andoolo Utama, Kecamatan Buke Kabupaten Konawe Selatan, atas nama Sudirman (*vide bukti P-5*) dari nama Tergugat menjadi Penggugat namun ditolak oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Konawe Selatan karena Tergugat serta keluarganya telah meninggal dunia atau tidak diketahui keberadaannya. Penggugat telah berupaya mencari Tergugat serta menanyakan kepada aparat desa setempat, ternyata benar Tergugat dahulu bertempat tinggal di Desa Silea Jaya, Kecamatan Buke, Kabupaten Konawe Selatan (*vide bukti P-2*) namun hingga saat itu tak dapat ditemukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam keadaan tertentu Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa dengan cermat **bukti P-2** yang merupakan Surat Keterangan Domisili atas nama Sudirman dikeluarkan oleh Kepala Desa Silea Jaya tanggal 23 Agustus 2014. Berdasarkan bukti-bukti tersebut, pada pokoknya orang bernama Sudirman berdomisili di Desa Silea Jaya, Kecamatan Buke, Kabupaten Konawe Selatan. Guna mewujudkan prinsip kehati-hatian, Majelis Hakim telah melakukan panggilan terhadap Tergugat dan atau ahli warisnya dengan Panggilan Umum tanggal 1 Desember 2023 secara sah dan patut namun Para Tergugat tidak hadir maupun menyuruh kuasanya menghadap di persidangan. Hal tersebut diperkuat keterangan Saksi **Ahmad Sunarto** bahwa Tergugat sudah meninggal dan ada ahli warisnya namun sudah tidak diketahui dimana keberadaannya;



Menimbang, bahwa terhadap peristiwa hukum tersebut, Majelis Hakim memedomani ketentuan Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang;

Menimbang, bahwa oleh karena hubungan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas Objek Sengketa telah dinyatakan sah menurut hukum sedangkan Tergugat telah meninggal dunia atau tidak lagi diketahui keberadaannya, maka tidak memungkinkan lagi bagi Tergugat selaku penjual untuk datang ke PPAT bersama-sama Penggugat guna membuat dan menandatangani akta jual beli sebagaimana mestinya. Berpedoman pada Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, Majelis Hakim memberikan izin kepada Penggugat untuk bertindak atas nama Tergugat selaku penjual sekaligus Penggugat selaku pembeli dalam melakukan segala perbuatan hukum atas Objek Sengketa, diantaranya melakukan peralihan hak atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01234 Desa Andoolo Utama, Kecamatan Buke Kabupaten Konawe Selatan, atas nama Sudirman (*vide bukti P-5*) dari nama **Sudirman** (Tergugat I) menjadi nama **I Gusti Ngurah Eka** (Penggugat). Dengan demikian, petitum angka 4 (empat) dan 5 (lima) beralasan hukum oleh karena itu harus dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) yang memohon agar "*Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini*" Majelis Hakim berpendapat bahwa pada dasarnya semua pihak yang berperkara terikat dengan putusan yang dijatuhkan tanpa perlu diminta lagi dalam petitum, oleh karenanya maka petitum ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 (tujuh) yang memohon agar "*Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini*". Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ini tidak termasuk dalam kategori petitum yang permohonannya bersifat deklarator, konstitutif, ataupun kondemnator, sehingga akan menimbulkan kerancuan apabila dikabulkan, dengan demikian petitum ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian dengan verstek;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Tergugat ternyata telah meninggal dunia atau tidak lagi diketahui keberadaannya, maka Penggugat dibebankan untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan ketentuan Pasal 149 RBg, Pasal 1320 KUH Perdata, Pasal 1339 KUH Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tertanggal 27 Mei 2015 yang isinya Tergugat 1 telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di Desa Andoolo Utama seluas $25 \times 100 = 2.500$ (dua ribu lima ratus) meter persegi dari sebagian Sertifikat Hak Milik Nomor: 01234 Atas nama Sudirman adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan tanah seluas $25 \times 100 = 2.500$ (dua ribu lima ratus) meter persegi sebagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 01234 atas nama Sudirman seluas 7.500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi .yang terletak di Desa Andoolo Utama, Kecamatan Buke, Kabupaten Konawe Selatan, Provinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatas dengan : Jalan;
 - Sebelah selatan berbatas dengan : Yanto;
 - Sebelah barat berbatas dengan : I Gusti Ngurah Eka;
 - Sebelah timur berbatas dengan : Ahmad Sunato;

Adalah sah milik Penggugat;

5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) serta pemecahan sebagian dari Sertifikat Hak Millik Nomor: 01234 yang semula atas nama Sudirman menjadi I Gusti Ngurah Eka seluas 2.500 (dua ribu lima ratus) meter persegi;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor: 01234 yang semula atas nama Sudirman menjadi I Gusti Ngurah Eka;
7. Membebankan Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.288.000,00 (tiga juta dua ratus delapan puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Andoolo, pada hari Senin, tanggal 5 Februari 2024 oleh kami, Sigit Jati Kusumo, S.H., sebagai Hakim Ketua, Vivi Fatmawaty Ali, S.H.,

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Adl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.H. dan Stevie Rosano, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Andoolo Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Adl tanggal 13 November 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 7 Februari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Irwan, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Vivi Fatmawaty Ali, S.H., M.H.

Sigit Jati Kusumo, S.H.

Stevie Rosano, S.H.

Panitera Pengganti,

Irwan, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10,000;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp50.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp40.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp1.160.000,00;
anggilan	:	
6.....P	:	Rp1.988.000,00;
emeriksaan setempat	:	
7.	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp3.288.000,00;
(tiga juta dua ratus delapan puluh delapan ribu rupiah)		