



PUTUSAN
Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Blk.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bulukumba yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata Gugatan pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

ANDI SUFYANI., Tempat/Tanggal Lahir Bulukumba/27 Juli 1964, Umur 55 tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Agama Islam, Pendidikan SMA, bertempat tinggal di BTN Zam-Zam Blok C No. 4 Kelurahan Caile Kecamatan Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba.

Yang memberikan kuasa kepada **SYAMSIR, SH.,** Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum "SINAR KEADILAN" yang beralamat di Jl. Nenas No. 8A Kelurahan Caile Kecamatan Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Agustus 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bulukumba tanggal 20 September 2019 Register Nomor 105/Daf.Srt Kuasa/2019/PN.BLK.

Selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT.**

M E L A W A N :

MUHAMMAD SABRI YUSRAN., Tempat/Tanggal Lahir Bulukumba/17 April 1982, Umur 37 tahun, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, bertempat tinggal di Jl. Andi Mappanyukki Kelurahan Bentenge Kecamatan Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba, sekarang sudah tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti di seluruh wilayah hukum Republik Indonesia.

Selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT.**

Pengadilan Negeri tersebut.

Telah membaca surat-surat dan berkas perkara yang bersangkutan.

Telah mendengar keterangan pihak-pihak yang berperkara.

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya tanggal 10 September 2019 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bulukumba tanggal 16 September 2019 dengan register Perkara Nomor 26/PDT.G/2019/PN.BLK., telah mengajukan gugatan dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Halaman 1 dari 16 Halaman
Putusan Perkara Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Blk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat menggugat kepada Tergugat mengenai sebidang tanah perumahan dengan sertifikat Hak Milik Nomor : 227/2006 seluas 84 M2 atas nama Sunarti Firdaus yang terletak di Paenre Lompoe, Desa Paenre Lompoe Kecamatan Gantarang Kabupaten Bulukumba, dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- Utara : Berbatasan dengan Jalan.
- Timur : Berbatasan dengan Jalanan.
- Selatan : Berbatasan dengan tanah kavling lelaki Bahtiar.
- Barat : Berbatasan dengan tanah kavling lelaki Abdul Rasyid.

Kemudian disebut sebagai ----- Objek Sengketa;

2. Bahwa objek sengketa tersebut pada mulanya Penggugat beli dari isteri Tergugat yang bernama Sunarti Firdaus (Almarhumah) pada tanggal 23 Agustus 2009 seharga Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah);
3. Bahwa, setelah Penggugat melakukan pembayaran atas obyek sengketa tersebut kepada isteri Tergugat Sunarti Firdaus (Almarhumah), isteri tergugat menyerahkan pula sertifikat Hak Milik Nomor : 227/2006 kepada Penggugat;
4. Bahwa, isteri Tergugat Sunarti Firdaus (Almarhumah), meninggal dunia sekitar bulan Juli tahun 2013 berdasarkan surat keterangan kematian yang dikeluarkan oleh Kelurahan Bentenge Kecamatan Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba;
5. Bahwa, Tergugat Muh. Sabri Yusran dan isterinya Sunarti Firdaus (Almarhumah) tidak dikaruniai anak (keturunan);
6. Bahwa, Penggugat akan melakukan perubahan nama/balik nama pada sertifikat Hak Milik Nomor : 227/2006 dari nama Sunarti Firdaus (isteri Tergugat) menjadi Andi Sufyani, dengan bermohon pada Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba, namun permohonan Penggugat tersebut tidak dapat diproses dengan alasan Ahli Waris dari Almarhumah Sunarti Firdaus, yaitu Tergugat Muh. Sabri Yusran tersebut masih hidup untuk melakukan tindakan hukum;
7. Bahwa, oleh karena Muh. Sabri Yusran/ahli waris almarhumah Sunarti Firdaus tersebut, saat sekarang ini tidak diketahui lagi tempat tinggalnya yang pasti di seluruh wilayah hukum Republik Indonesia, sehingga Pejabat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba tidak dapat melakukan perubahan nama/balik nama dari Sunarti Firdaus menjadi Andi Sufyani sebagai pemegang Hak Milik, namun apabila Penggugat mendapatkan Putusan dari Pengadilan Negeri Bulukumba yang menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan isteri Tergugat

*Halaman 2 dari 16 Halaman
Putusan Perkara Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Blk*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu almarhumah Sunarti Firdaus atas obyek sengketa tersebut dengan sertifikat Hak Milik Nomor : 227/2006 seluas 84 M2 atas nama Sunarti Firdaus yang terletak di Paenre Lompoe, Desa Paenre Lompoe, Kecamatan Gantarang, Kabupaten Bulukumba tersebut sah dan berdasar hukum;

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka Penggugat sebagai pencari keadilan (*Justitia bellen*) memohon kehadiran Ketua/Majelis Hakim yang mulia berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli sebidang tanah perumahan dengan sertifikat hak milik Nomor : 227/2006 seluas 84 M2 atas nama Sunarti Firdaus yang terletak di Paenre Lompoe, Desa Paenre Lompoe, Kecamatan Gantarang, Kabupaten Bulukumba, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Utara : Berbatasan dengan Jalan.
 - Timur : Berbatasan dengan Jalanan.
 - Selatan : Berbatasan dengan tanah kavling lelaki Bahtiar.
 - Barat : Berbatasan dengan tanah kavling lelaki Abdul Rasyid.antara Andi Sufyani dengan Almarhumah Sunarti Firdaus adalah sah dan berdasar hukum.
3. Menyatakan bahwa Sunarti Firdaus telah meninggal dunia pada sekitar bulan Juli tahun 2013.
4. Menyatakan bahwa Andi Sufyani dapat melakukan perubahan nama atas objek sengketa dengan sertifikat hak milik Nomor : 227/2006 seluas 84 M2 atas nama Sunarti Firdaus menjadi Andi Sufyani pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bulukumba.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau,

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan oleh Majelis Hakim, Penggugat telah datang menghadap didampingi oleh Kuasa Hukum tersebut, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap atau mengutus seseorang untuk menghadap sebagai Kuasanya, meskipun menurut Relas Panggilan Jurusita Pengadilan Negeri Bulukumba masing-masing tanggal 18 September 2019, tanggal 30 September 2019, tanggal 1 Oktober 2019, tanggal 7 November 2019, tanggal 8

Halaman 3 dari 16 Halaman
Putusan Perkara Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Blk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2019 dan tanggal 11 November 2019, telah dipanggil secara patut, sedangkan tidak ternyata pula bahwa tidak datangnya tersebut disebabkan sesuatu halangan yang sah, maka oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat cukup alasan untuk melakukan pemeriksaan perkara ini dengan tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara *aquo* dilakukan tanpa kehadiran Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (2) huruf b Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, pemeriksaan perkara *aquo* dilakukan tanpa melalui proses mediasi.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, oleh Majelis Hakim pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat, dimana Penggugat menerangkan tetap pada isi gugatannya.

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara dalam *aquo* dilakukan tanpa kehadiran Tergugat, maka persidangan dilakukan tanpa acara jawab menjawab.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang diberi tanda bukti P-1 s/d P-3, yang perinciannya sebagai berikut :

1. Sertifikat Hak Milik, Nomor 00227 tanggal 12 Oktober 2006, yang diberi tanda bukti P-1.
2. Kwitansi Pembayaran, tanggal 23 Agustus 2009, yang diberi tanda bukti P-2.
3. Surat Keterangan Kematian, Nomor 020.5/13/III/2019 tanggal 27 Maret 2019, yang diberi tanda bukti P-3.

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut di atas, telah diberi materai secukupnya dan di persidangan telah dicocokkan dengan asli atau foto copy-nya yang ternyata telah sesuai, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum.

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kejelasan tentang objek sengketa, Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat pada hari Selasa, tanggal 10 Desember 2019, yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat, dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut :

1. Bahwa objek sengketa adalah 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Paenre Lompoe Desa Paenre Lompoe Kecamatan Gantarang Kabupaten Bulukumba.
2. Bahwa luas keseluruhan objek sengketa menurut Kuasa Penggugat seluas 84 m².

*Halaman 4 dari 16 Halaman
Putusan Perkara Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Blk*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa batas-batas objek sengketa yang ditunjukkan oleh Kuasa Penggugat, yaitu:

- Utara : Untuk rencana Jalanan.
- Timur : Untuk rencana Jalanan.
- Selatan : Tanah kavling Bahtiar.
- Barat : Tanah kavling Abdul Rasyid.

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi, yaitu :

1. HAERUDDIN MADJID, SH., MH., dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui perkara antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengenai masalah tanah kavling perumahan yang dibeli oleh Penggugat dari Sunarti Firdaus.
- Bahwa tanah tersebut terletak di Paenre Lompoe Desa Paenre Lompoe Kecamatan Gantarang Kabupaten Bulukumba.
- Bahwa hubungan antara Muh. Sabri Yusran dengan Sunarti Firdaus adalah suami-istri.
- Bahwa yang melakukan jual beli, yaitu Sunarti Firdaus menjual kepada Penggugat, namun Sunarti Firdaus sudah meninggal, sedangkan Muh. Sabri Yusran tidak diketahui lagi tempat tinggalnya.
- Bahwa batas-batas tanah tersebut, yaitu:
 - Utara dengan rencana Jalanan.
 - Timur dengan rencana Jalanan.
 - Selatan dengan tanah kavling Bahtiar.
 - Barat dengan tanah kavling Abdul Rasyid.
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Muh. Sabri Yusran di Pengadilan Negeri Bulukumba karena sertifikat tanah kavling perumahan tersebut yang dibeli oleh Penggugat masih atas nama Sunarti Firdaus dan pada saat dimohonkan balik nama dari Sunarti Firdaus ke Penggugat, namun dari pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bulukumba menolak dengan alasan nanti ada Putusan dari Pengadilan Negeri karena pada saat terjadi jual beli pada tahun 2009 Sunarti Firdaus masih istri sah dari Muh. Sabri Yusran yang juga sebagai ahli waris.

Halaman 5 dari 16 Halaman
Putusan Perkara Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Blk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa proses jual beli tanah kavling tersebut tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- Bahwa saksi mengetahui perihal jual beli tanah kavling tersebut atas pemberitahuan suami dari Penggugat yang menyampaikan kepada saksi, bahwa Penggugat telah membeli tanah kavling perumahan yang terletak di Paenre Lompoe Desa Paenre Lompoe Kecamatan Gantarang Kabupaten Bulukumba.
- Bahwa kakak dari Penggugat yang bernama Andi Supiati ada pada saat terjadinya transaksi jual beli tanah kavling tersebut.
- Bahwa transaksi jual beli tanah kavlin tersebut seharga Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- Bahwa transaksi jual beli tanah kavling tersebut disertai dengan kuitansi.
- Bahwa tanah kavling tersebut telah bersertifikat dan telah diserahkan oleh Sunarti Firdaus kepada Penggugat pada saat terjadi transaksi jual beli.
- Bahwa antara Penggugat dan Sunarti Firdaus memiliki hubungan keluarga, yaitu bersepupu.
- Bahwa saksi pernah melihat tanah kavling tersebut dan batas tanah kavling tersebut belum terdapat jalanan, tetapi rencana akan dibuat jalanan.
- Bahwa suami Sunarti Firdaus yaitu Muh. Sabri Yusran dahulu menetap di Jl. A. Mappanyukki Kelurahan Bentenge Kecamatan Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba, tetapi tidak diketahui lagi keberadaan dan alamat menetap dari Muh. Sabri Yusran.
- Bahwa semasa Sunarti Firdaus masih hidup dan berumah tangga dengan Muh. Sabri Yusran, pasangan suami istri tersebut tidak dikaruniai anak.

Atas keterangan saksi tersebut Penggugat menyatakan benar dan akan menanggapi dalam Kesimpulan.

2. ANDI SYAIFAH HARDIANTI MULYADI., dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui perkara antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengenai masalah tanah kavling perumahan yang dibeli oleh Penggugat dari Sunarti Firdaus.
- Bahwa tanah kavling tersebut telah dibeli oleh Penggugat yang juga merupakan tante saksi dari Sunarti Firdaus.
- Bahwa saksi tidak melihat langsung proses terjadinya jual beli tanah kavling tersebut, saksi mengetahui perihal tersebut dari pemberitahuan Penggugat.

*Halaman 6 dari 16 Halaman
Putusan Perkara Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Blk*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut terletak di Paenre Lompoe Desa Paenre Lompoe Kecamatan Gantarang Kabupaten Bulukumba.
- Bahwa tanah kavling yang telah dibeli Penggugat tersebut telah bersertifikat, tetapi belum dilakukan balik nama ke Penggugat.
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan oleh Penggugat sertifikat dan kuitansi jual beli atas tanah kavling tersebut.
- Bahwa antara Penggugat dan Sunarti Firdaus memiliki hubungan keluarga, yaitu Sunarti Firdaus adalah tante dari Penggugat.
- Bahwa Sunarti Firdaus telah meninggal dunia dan saksi tidak mengetahui sejak kapan Sunarti Firdaus meninggal dunia.
- Bahwa semasa hidup Sunarti Firdaus menetap di Jl. A. Mappanyukki Kelurahan Bentenge Kecamatan Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba.
- Bahwa suami Sunarti Firdaus yaitu Muh. Sabri Yusran saat ini tidak diketahui lagi keberadaan dan alamat menetap dari Muh. Sabri Yusran.
- Bahwa hubungan antara Muh. Sabri Yusran dengan Sunarti Firdaus adalah suami-istri.
- Bahwa semasa Sunarti Firdaus masih hidup dan berumah tangga dengan Muh. Sabri Yusran, pasangan suami istri tersebut tidak dikaruniai anak.
- Bahwa saksi pernah melihat tanah kavling tersebut, tetapi saksi tidak mengetahui batas-batas tanah kavling tersebut.

Atas keterangan saksi tersebut Penggugat menyatakan benar dan akan menanggungnya dalam Kesimpulan.

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis pada tanggal 16 Desember 2019.

Menimbang, bahwa pada akhirnya Penggugat tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan selanjutnya mohon Putusan.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu yang tercatat dalam berita acara persidangan dipandang sebagai telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

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

*Halaman 7 dari 16 Halaman
Putusan Perkara Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Blk*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena ternyata Tergugat, meskipun telah dilakukan pemanggilan secara patut tetapi Tergugat tidak datang dan tidak menunjuk Kuasanya yang sah untuk mengikuti setiap persidangan dan pula tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan sesuatu halangan yang sah, maka Tergugat harus dinyatakan tidak hadir.

Menimbang, bahwa sekalipun persidangan berjalan tanpa kehadiran Tergugat tersebut, namun Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan sekaligus menilai apakah gugatan Penggugat berdasar atau beralaskan hukum untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy yang diberi tanda P - 1 s/d P - 3 dan 2 (dua) orang saksi.

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya satu per satu sebagaimana terurai dibawah ini:

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Penggugat dan terhadap bukti surat P-1, Penggugat menyatakan:

Bahwa Penggugat menggugat kepada Tergugat mengenai sebidang tanah perumahan dengan sertifikat Hak Milik Nomor : 227/2006 seluas 84 M2 atas nama Sunarti Firdaus yang terletak di Paenre Lompoe Desa Paenre Lompoe Kecamatan Gantarang Kabupaten Bulukumba, dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- Utara : Berbatasan dengan Jalanan.
- Timur : Berbatasan dengan Jalanan.
- Selatan : Berbatasan dengan tanah kavling lelaki Bahtiar.
- Barat : Berbatasan dengan tanah kavling lelaki Abdul Rasyid.

Selanjutnya disebut objek sengketa.

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1 tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa sertifikat hak atas tanah adalah bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah beserta bangunannya.

Menimbang, bahwa menurut Pasal 3 huruf "a" Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan bahwa "Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar

*Halaman 8 dari 16 Halaman
Putusan Perkara Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Blk*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu “untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf “a” kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah”.

Menimbang, bahwa dari uraian pasal-pasal tersebut di atas menjelaskan bahwa sertifikat hak atas tanah berguna sebagai alat bukti kepemilikan suatu hak atas tanah dan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah yang tersebut (*vide- Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*).

Menimbang, bahwa lebih lanjut dijelaskan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa sertifikat atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang terdapat di dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Menimbang, bahwa pemberian hak atas tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, bergantung pada jenis dan luas tanah yang diajukan permintaan hak atas tanah. (*vide – Pasal 3 sampai dengan Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah*).

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1 tersebut dikaitkan pula dengan hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim dan keterangan 2 (dua) saksi, yaitu saksi **Haeruddin Madjid, SH., MH.**, dan saksi **Andi Syaifah Hardianti Mulyadi**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa perkara antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengenai masalah tanah kavling perumahan yang dibeli oleh Penggugat dari Sunarti Firdaus.
- Bahwa tanah tersebut terletak di Paenre Lompoe Desa Paenre Lompoe Kecamatan Gantarang Kabupaten Bulukumba.
- Bahwa transaksi jual beli tanah kavling tersebut seharga Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- Bahwa transaksi jual beli tanah kavling tersebut disertai dengan kuitansi.
- Bahwa hubungan antara Tergugat dengan Sunarti Firdaus adalah suami-istri.

*Halaman 9 dari 16 Halaman
Putusan Perkara Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Blk*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sunarti Firdaus telah meninggal dunia.
- Bahwa semasa Sunarti Firdaus masih hidup dan berumah tangga dengan Tergugat, pasangan suami istri tersebut tidak dikaruniai anak.
- Bahwa tanah kavling tersebut telah bersertifikat dan telah diserahkan oleh Sunarti Firdaus kepada Penggugat pada saat terjadi transaksi jual beli.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 dan keterangan 2 (dua) orang saksi tersebut di atas didapati fakta bahwa Tergugat memiliki sebidang yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor 227/2006, dengan luas tanah 84 m² atas nama Sunarti Firdaus yang terletak di Paenre Lompoe Desa Paenre Lompoe Kecamatan Gantarang Kabupaten Bulukumba, dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- Utara : Berbatasan dengan Jalanan.
- Timur : Berbatasan dengan Jalanan.
- Selatan : Berbatasan dengan tanah kavling lelaki Bahtiar.
- Barat : Berbatasan dengan tanah kavling lelaki Abdul Rasyid.

Menimbang, bahwa Tergugat adalah merupakan suami yang juga sekaligus sebagai ahli waris dari Sunarti Firdaus, sehingga cukup beralasan secara hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatan Penggugat tersebut di atas.

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Penggugat dihubungkan dengan bukti surat P-2, yaitu:

- Bahwa objek sengketa tersebut pada mulanya Penggugat beli dari isteri Tergugat yang bernama Sunarti Firdaus (Almarhumah) pada tanggal 23 Agustus 2009 seharga Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah).
- Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran atas obyek sengketa tersebut kepada isteri Tergugat Sunarti Firdaus (Almarhumah), isteri tergugat menyerahkan pula sertifikat Hak Milik Nomor : 227/2006 kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-2 tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa menurut Pasal 1457, Pasal 1458 dan Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan Jual-Beli adalah suatu perjanjian, dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya berkewajiban untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan bersama.

*Halaman 10 dari 16 Halaman
Putusan Perkara Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Blk*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terdapat 4 syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu pokok persoalan tertentu.
4. Suatu sebab yang tidak dilarang.

Menimbang, bahwa terjadinya jual beli jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harga, si penjual mempunyai 2 (dua) kewajiban pokok, yaitu pertama menyerahkan barang serta menjamin si pembeli memiliki barang tersebut dengan aman dan yang kedua bertanggung jawab terhadap cacat yang tersembunyi dari barang tersebut, sedangkan kewajiban si pembeli membayar harga dan tempat barang tersebut berada.

Menimbang, bahwa pengertian Akta dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Akta Otentik, menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, "suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat".
2. Akta di bawah tangan, menurut Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, "suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak".

Menimbang, bahwa bukti surat P-2 yang berupa 1 (satu) lembar kuitansi pembayaran jual beli atas sebidang tanah kavling senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) bermaterai Rp. 6000,-, yang tercantum nama dan tanda tangan Penggugat dan Sunarti Firdaus yang disertai pula dengan nama dan tanda tangan saksi Andi Supiati adalah dapat dikategorikan sebagai akta di bawah tangan.

Menimbang, bahwa status hukum jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan atau dengan kata lain tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetap dapat dinyatakan sah, sebab telah memenuhi syarat sahnya jual beli menurut Undan-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu syarat materil yang bersifat tunai, terang dan riil, selain itu juga telah memenuhi syarat jual beli yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Menimbang, bahwa bukti surat P-2 dikaitkan dengan keterangan 2 (dua) orang saksi Penggugat tersebut di atas, didapati fakta bahwa telah terjadi transaksi jual beli

*Halaman 11 dari 16 Halaman
Putusan Perkara Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Blk*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah kavling antara Penggugat dan Sunarti Firdaus yang merupakan istri dari Tergugat yang dilakukan secara di bawah tangan dengan tanda bukti jual beli berupa kuitansi.

Menimbang, bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil terjadinya jual beli yang sah, maka Majelis Hakim menganggap cukup beralasan secara hukum untuk menyatakan bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatan Penggugat tersebut di atas.

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-3 yang berupa Surat Keterangan Kematian Nomor 020.5/13/III/2019 tanggal 27 Maret 2019, yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Bentenge Kecamatan Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba, yang pada pokoknya menerangkan tentang kematian Sunarti Firdaus dikaitkan dengan keterangan 2 (dua) orang saksi Penggugat tersebut di atas, didapati fakta bahwa Sunarti Firdaus telah meninggal dunia.

Menimbang, bahwa Sunarti Firdaus adalah istri dari Tergugat dan selama Tergugat hidup berumah tangga dengan Sunarti Firdaus tidak dikaruniai seorang pun anak/keturunan, sehingga Tergugat merupakan ahli waris langsung setelah Sunarti Firdaus meninggal dunia.

Menimbang, bahwa Tergugat adalah merupakan suami yang juga sekaligus sebagai ahli waris dari Sunarti Firdaus, sehingga cukup beralasan secara hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatan Penggugat tersebut di atas.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh petitum Penggugat.

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat point pertama akan Majelis Hakim pertimbangkan setelah mempertimbangkan seluruh petitum gugatan Penggugat.

Menimbang, bahwa mengenai Petitum point ke-2 gugatan Penggugat yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan menurut hukum bahwa bahwa jual beli sebidang tanah perumahan dengan sertifikat hak milik Nomor : 227/2006 seluas 84 M2 atas nama Sunarti Firdaus yang terletak di Paenre Lompoe, Desa Paenre Lompoe, Kecamatan Gantarang, Kabupaten Bulukumba, dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- Utara : Berbatasan dengan Jalan.
- Timur : Berbatasan dengan Jalanan.
- Selatan : Berbatasan dengan tanah kavling lelaki Bahtiar.
- Barat : Berbatasan dengan tanah kavling lelaki Abdul Rasyid.

*Halaman 12 dari 16 Halaman
Putusan Perkara Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Blk*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Andi Sufyani dengan Almarhumah Sunarti Firdaus adalah sah dan berdasar hukum, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim terhadap bukti surat P-1 dan P-2, dikaitkan pula dengan hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim dan keterangan 2 (dua) saksi, yaitu saksi **Haeruddin Madjid, SH., MH.**, dan saksi **Andi Syaifah Hardianti Mulyadi** sebagaimana diuraikan di atas, maka menurut Majelis Hakim Petitum point ke-2 gugatan Penggugat tersebut berdasar hukum dan patut untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa mengenai Petitum point ke-3 gugatan Penggugat yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan bahwa Sunarti Firdaus telah meninggal dunia pada sekitar bulan Juli tahun 2013, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim terhadap bukti surat P-3, dikaitkan pula dengan keterangan 2 (dua) saksi, yaitu saksi **Haeruddin Madjid, SH., MH.**, dan saksi **Andi Syaifah Hardianti Mulyadi** sebagaimana diuraikan di atas, maka menurut Majelis Hakim Petitum point ke-3 gugatan Penggugat tersebut berdasar hukum dan patut untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa mengenai Petitum point ke-4 gugatan Penggugat yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan bahwa Andi Sufyani dapat melakukan perubahan nama atas objek sengketa dengan sertifikat hak milik Nomor : 227/2006 seluas 84 M2 atas nama Sunarti Firdaus menjadi Andi Sufyani pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bulukumba, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa:

- 1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.
- 2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

*Halaman 13 dari 16 Halaman
Putusan Perkara Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Blk*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

Menimbang, bahwa di dalam Penjelasan atas Pasal 55 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa:

Ayat (1)

Yang dimaksudkan dengan Pengadilan adalah baik badan-badan Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara ataupun Peradilan Agama.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Putusan Pengadilan mengenai hapusnya sesuatu hak harus dilaksanakan lebih dahulu oleh Pejabat yang berwenang, sebelum didaftar oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka menurut Majelis Hakim Petition point ke-4 gugatan Penggugat tersebut berdasar hukum dan patut untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena petitum Gugatan Penggugat point kedua, point ketiga dan point keempat dikabulkan, maka terhadap petitum Gugatan Penggugat point pertama berdasar hukum dan patut pula untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Gugatan Penggugat telah berdasarkan hukum dan oleh karenanya patut untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka menurut hukum Tergugat merupakan pihak yang kalah dalam perkara ini, sehingga berdasarkan Pasal 192 ayat (1) Rbg kepada Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini.

Mengingat, ketentuan pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Regelemen Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura (Rbg) Staatblad 1927 Nomor 227, Undang-Undang Pokok Agraria, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini.

MENGADILI:

*Halaman 14 dari 16 Halaman
Putusan Perkara Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Blk*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap di persidangan, tetapi Tergugat tidak hadir.
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *Verstek*.
3. Menyatakan sah dan berdasar hukum jual beli antara Andi Sufyani dengan (almarhumah) Sunarti Firdaus atas sebidang tanah perumahan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 227/2006 seluas 84 m² atas nama Sunarti Firdaus yang terletak di Paenre Lompoe Desa Paenre Lompoe Kecamatan Gantarang Kabupaten Bulukumba, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Utara : Berbatasan dengan Jalan.
 - Timur : Berbatasan dengan Jalanan.
 - Selatan : Berbatasan dengan tanah kavling lelaki Bahtiar.
 - Barat : Berbatasan dengan tanah kavling lelaki Abdul Rasyid.
4. Menyatakan bahwa Sunarti Firdaus telah meninggal dunia pada sekira bulan Juli tahun 2013.
5. Menyatakan bahwa Andi Sufyani dapat melakukan perubahan nama atas objek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 227/2006 seluas 84 m² atas nama Sunarti Firdaus menjadi Andi Sufyani pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bulukumba.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp. 2.931.000,- (dua juta sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bulukumba pada hari **Kamis** tanggal **2 Januari 2020**, yang terdiri dari **ABDUL BASYIR, SH., MH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **SERA ACHMAD, SH., MH.**, dan **UWAIQARNI, SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **7 Januari 2020** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **MALIKUL ADIL.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bulukumba yang dihadiri oleh **Kuasa Hukum Penggugat** tanpa dihadiri oleh **Tergugat**.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

SERA ACHMAD, SH., MH.

ABDUL BASYIR, SH., MH.

UWAIQARNI, SH.

PANITERA PENGGANTI,

*Halaman 15 dari 16 Halaman
Putusan Perkara Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Blk*



MALIKUL ADIL.

Rincian biaya-biaya :

- Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- A T K	: Rp. 75.000,-
- Pendaftaran Surat Kuasa	: Rp. 10.000,-
- Relas/Pemanggilan	: Rp. 1.250.000,-
- PNBP Relas/Pemanggilan Pertama	: Rp. 10.000,-
- Pemeriksaan Setempat	: Rp. 1.530.000,-
- PNBP Pemeriksaan Setempat	: Rp. 10.000,-
- Materai	: Rp. 6.000,-
- Redaksi	: Rp. 10.000,- +
Jumlah	:Rp. 2.931.000,- (dua juta sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah).