



PUTUSAN
Nomor 29/Pdt.G/2022/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:

SYAMSUL BAHRI, bertempat tinggal di Jalan Mutiara RT.012/RW.003, Kelurahan Batulicin, Kecamatan Batulicin, Kabupaten Tanah Bumbu, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahmad Fajar Adi, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat pada "KASASI LAW FIRM", beralamat di Perdos Kampus Lama UHO Blok A, Nomor 4, Kemaraya, Kota Kendari / email: syarifalkasyaf8888@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 November 2022, sebagai **Penggugat**;

lawan

WANDIA, bertempat tinggal di Desa Tanjung Tiram, Kecamatan Moramo Utara, Kabupaten Konawe Selatan, Sulawesi Tenggara, sebagai **Tergugat**;

dan

KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KONAWE SELATAN, berkedudukan di Kompleks Perkantoran Pemda, Kecamatan Andoolo, Kabupaten Konawe Selatan, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Andoolo pada tanggal 17 November 2022 dalam Nomor Register 29/Pdt.G/2022/PN Adl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 1991 antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli sebidang tanah yang terletak di Desa Tanjung Tiram,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Moramo Utara, Kabupaten Konawe Selatan berukuran 10.000 M² (Sepuluh Ribuh Meter Persegi) dengan alas hak berupa sertipikat Hak Milik No.

17 atas nama WANDIA dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Negara

Sebelah Timur : Tanah Negara

Sebelah Selatan : Tanah Negara

Sebelah Barat : Tanah Negara

Kemudian karena Penggugat membeli tanah tersebut sejak Tahun 1991 dan telah mengalami perubahan terkait letak dan kepemilikan tanah yang berbatasan langsung dengan tanah Penggugat, sekarang berubah menjadi Desa Tanjung Tiram, Kecamatan Moramo Utara, Kabupaten Konawe Selatan, Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Berbatasan dengan La Wou

Sebelah Timur : Berbatasan dengan La Rama dan Jufri

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Syamsul Bahri

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Laut

2. Bahwa kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah di sepakati dengan harga seluruhnya sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) untuk sebidang tanah yang berukuran 10.000 M² (Sepuluh Ribu Meter Persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 17 di bayar lunas oleh Penggugat;

3. Bahwa pada tanggal 8 Oktober 1991 Tergugat telah menerima uang dari Penggugat sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) untuk sebidang tanah yang berukuran 10.000 M² yang di tuangkan dalam kwitansi jual beli sebidang tanah selanjutnya Tergugat menyerahkan asli sertifikat No. 17 sebagaimana di sebutkan di atas kepada Penggugat selaku Pembeli, untuk kemudian beralih kepemilikan yang sah atas sebidang tanah tersebut dengan jual beli antara Penggugat dan Tergugat;

4. Bahwa Penggugat telah menerima dan menguasai sebidang tanah yang terletak di Desa Tanjung Tiram, Kecamatan Moramo Utara, Kabupaten Konawe Selatan, Sulawesi Tenggara yang berukuran 10.000 M² (Sepuluh Ribu Meter Persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 17 atas nama Tergugat sampai dengan gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Andoolo saat ini;

5. Bahwa setelah jual beli antara Penggugat dan Tergugat selesai, dan beralihnya hak kepemilikan atas sebidang tanah tersebut dengan alas hak sertipikat Hak Milik No. 17 dari Tergugat kepada Penggugat dengan jual

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2022/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)



beli, namun Penggugat tidak langsung pindah namakan atau balik namakan dari semula atas nama Tergugat sebagaimana dalam alas hak Sertipikat No. 17 kenama Penggugat di Badan Pertanahan Nasional Konawe Selatan, karena ketidak tahuan dan kelalaian oleh Penggugat dalam hal jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang terjadi pada tahun 1991 secara dibawah tangan;

6. Bahwa pada tahun 2022 Penggugat bermaksud membalik namakan alas hak Sertipikat Hak Milik No. 17 dari atas nama Tergugat keatas nama Penggugat, namun di tolak/tidak bisa oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Konawe Selatan, di karenakan Tergugat telah meninggal dunia dan suami serta keluarga Tergugat telah meninggal dunia juga yang di buktikan dengan surat kematian dari Kepala Desa Tanjung Tiram, Kecamatan Moramo Utara 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;

7. Bahwa Penggugat telah berupaya mencari Tergugat serta menanyakan kepada aparat desa setempat, ternya benar Tergugat dahulunya bertempat tinggal di Desa Tanjung Tiram, Kecamatan Moramo Utara, namun Tergugat telah meninggal dunia dan suami serta keluarga Tergugat telah meninggal dunia juga yang di buktikan dengan surat kematian dari Kepala Desa Tanjung Tiram, Kecamatan Moramo Utara;

8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Andoolo Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk diberikan hak/izin kepada Penggugat untuk membalik namakan Sertipikat Hak Milik No. 17 atas tanah yang berukuran seluas 10.000 M²; (Sepuluh Ribu Meter Persegi) atas nama WANDIA tersebut menjadi atas nama Penggugat;

Berdasarkan dalil/alasan-alasan tersebut di atas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Andoolo Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang di ajukan Penggugat dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli tanah yang terletak di Desa Tanjung Tiram, Kecamatan Moramo Utara, Kabupaten Konawe Selatan dengan luas 10.000 M² sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 17 atas nama WANDIA dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan La Wou

Sebelah Timur : Berbatasan dengan La Rama dan Jufri

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Syamsul Bahri

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Laut

4. Menyatakan menurut hukum Penggugat diberikan hak/izin untuk membalik nama Sertipikat Hak Milik No. 17 atas nama WANDIA tersebut menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Konawe Selatan;

5. Menghukum Tergugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Atau jika Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap Kuasanya bernama Ahmad Fajar Adi, S.H., dan kawan-kawan. Akan tetapi, Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 1 Desember 2022, tanggal 7 Desember 2022 dan 14 Desember 2022 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 dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya menyatakan tetap melakukan persidangnya secara elektronik;

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

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

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 17 Kelurahan Lalowaru tanggal terbit 27 Januari 1982 atas nama WANDIA dan Gambar Situasi tanggal 26 Januari 1982 Nomor 211 luas 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi. Selanjutnya diberi tanda **bukti P-1**;

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2022/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

2. Kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta) rupiah dari Bapak SYAMSUL BAHRI kepada WANDIA atas sebidang tanah dengan luas 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi yang terletak di Kelurahan Lalowaru Kecamatan Moramo Utara Kabupaten Kendari Sertipikat Nomor 17 Tahun 1982. Kwitansi ditandatangani oleh WANDIA di atas materai Rp1.000 (seribu) rupiah tanggal 8 Oktober 1991. Selanjutnya diberi tanda **bukti P-2**;

3. Surat Keterangan Meninggal/Wafat Nomor: 447/27/VI/DTT/2022 yang pada pokoknya menerangkan bahwa WA NDIYA telah meninggal dunia dan dikebumikan di Pemakaman Umum Desa Tanjung Tiram tahun 1992. Surat ditandatangani oleh FIRMAN, S.SOS selaku Kepala Desa Tanjung Tiram tanggal 15 Mei 2022. Selanjutnya diberi tanda **bukti P-3**;

4. Berita Acara Musyawarah Desa Dalam Rangka Penentuan Tapal Batas Tempat Pemakaman Umum yang diterbitkan oleh Desa Tanjung Tiram tanggal 1 Februari 2023. Surat ditandatangani oleh HABIR selaku Kepala Desa Tanjung Tiram, NUR HASYIM selaku wakil perusahaan PT. Arsa Mega Pratama, dan RAIS, A.Md selaku Ketua BPD tanggal 1 Februari 2023. Selanjutnya diberi tanda **bukti P-4**;

Menimbang, bahwa surat **bukti P-1**, **bukti P-2** dan **bukti P-3** tersebut di atas telah ditunjukkan surat aslinya sesuai ketentuan Pasal 1888 KUH Perdata, kecuali **bukti P-4** yang merupakan fotokopi dari fotokopi dan tidak dapat ditunjukkan surat aslinya. Seluruh bukti tersebut di atas telah dikenakan Bea Materai dan dilakukan Pemateraan 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 Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. FIRMAN, S.Sos

- Bahwa Saksi diperiksa perihal permasalahan tanah yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah menjabat sebagai Kades Tanjung Tiram periode 2008 sampai dengan 2022, Penggugat sering ke Balai Desa saat Saksi menjabat dan menceritakan mengenai dia membeli tanah dari Tergugat;

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2022/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 Penggugat bukan asli warga Desa Tanjung Tiram akan tetapi dia mempunyai rumah di Kendari hanya KTP-nya domisili di Batu Licin;
- Bahwa Saksi sudah lupa tahun berapa Penggugat membeli tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat sudah lama membeli tanah tersebut hanya dia baru melaporkan saat Saksi menjadi Kades Tanjung Tiram;
- Bahwa tanah itu berupa tanah pegunungan dan luasnya 100 meter x 100 meter atau 1 (satu) hektar;
- Bahwa Saksi tidak ingat batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat adalah warga asli Desa Tanjung Tiram;
- Bahwa menurut cerita orang di kampung, Tergugat sudah lama meninggal yaitu pada tahun 1992 tepat setelah setahun Penggugat membeli tanahnya;
- Bahwa Tergugat sudah tidak mempunyai keluarga atau ahli waris yang berada di Desa Tanjung Tiram;
- Bahwa Saksi tidak tahu perihal harga yang dikeluarkan Penggugat untuk membeli tanah tersebut;
- Bahwa saat Saksi mengeluarkan surat keterangan kematian Tergugat, tidak ada yang keberatan;
- Bahwa Saksi mengenal LA WOU, LA RAMA dan JUFRI. Mereka tidak keberatan;
- Bahwa Saksi menghadiri sidang pemeriksaan setempat tanggal 24 Januari 2023;
- Bahwa galangan kapal tidak masuk ke dalam objek sengketa;
- Bahwa tanah Desa Tanjung Tiram juga tidak masuk ke dalam objek sengketa;
- Bahwa saat sidang pemeriksaan setempat tanggal 24 Januari 2023, tanah tersebut sudah rata. Penggugat yang meratakan tanah itu menggunakan excavator namun Saksi tidak mengetahui tujuan Penggugat meratakan tanah tersebut;

2. AMIRUDDIN

- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa tanah tersebut adalah milik Penggugat;

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2022/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)



- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat karena Saksi pernah diperlihatkan kwitansi pembeliannya tahun 1991 saat Penggugat datang mengecek tanahnya;
- Bahwa Saksi sudah lama tidak bertemu dengan Penggugat;
- Bahwa Tergugat sudah lama meninggal dan tidak mempunyai keluarga;
- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah tersebut, yaitu sebelah Utara berbatasan dengan LA WOU, sebelah Timur berbatasan dengan LA RAMA dan JUFRI, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Penggugat, dan sebelah Barat berbatasan dengan laut;
- Bahwa luas objek sengketa sekitar 1 (satu) Hektar;
- Bahwa tanah milik Saksi berada di setelah tanahnya LA RAMA;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Tergugat wafat karena apa;
- Bahwa Penggugat masih menguasai objek sengketa tapi dia menyuruh orang lain untuk mengolahnya;
- Bahwa tidak ada pihak yang keberatan saat terbitnya surat dari Desa Tanjung Tiram;
- Bahwa Penggugat yang melakukan *clearing* di atas objek sengketa;

3. MISTERIUS RAGINDO

- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi selaku Kepala Seksi Pemerintahan pada Kecamatan Moramo Utara yang mana salah satu tupoksi saya adalah memfasilitasi permasalahan sengketa yang terjadi di wilayah Moramo Utara, pada tanggal 27 Januari 2023 Kepala Desa Tanjung Tiram menelepon atasan Saksi yaitu camat Moramo Utara katanya ada masalah sengketa lahan yaitu tanah aset desa Tanjung Tiram masuk ke dalam sertifikat tanah milik Tergugat yang dibeli oleh Penggugat, lalu saya diperintahkan oleh atasan saya untuk mengecek ke lapangan yaitu di Desa Tanjung Tiram, kemudian Kades Tanjung Tiram membuat Undangan yang dihadiri oleh saya, Camat Moramo Utara, Kapolsek, Babinsa, pihak Perusahaan PT Arsa Mega Pratama, Penggugat serta tokoh masyarakat, dipertemuan tersebut tercapai kesepakatan yang tertuang seperti dalam bukti surat yang diajukan oleh Penggugat pada hari ini;

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Adl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila ada aset tanah Desa Tanjung Tiram yang berada dalam sertifikat maka akan dikeluarkan ketika akan proses penggantian nama di sertifikat;
- Bahwa Saksi ikut bertanda tangan sebagai Saksi dari Pemerintah Kecamatan Moramo Utara;
- Bahwa luas tanah yang dimiliki Penggugat yaitu 1 (satu) hektar;
- Bahwa saat ini tidak ada sengketa atau permasalahan terhadap objek tanah dalam perkara ini;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari Tergugat;
- Bahwa saat ini Tergugat sudah meninggal;
- Bahwa perusahaan PT Arsa Mega Pratama adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 24 Januari 2023 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 berupa jual beli tanah seluas 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi yang terletak di Desa Tanjung Tiram, Kecamatan Moramo Utara, Kabupaten Konawe Selatan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 17 / Kelurahan Lalowaru atas nama WANDIA adalah sah menurut hukum;

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

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;

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Adl



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, bukti P-2, bukti P-3 dan bukti P-4** dan Saksi-Saksi bernama **FIRMAN, S.Sos dan AMIRUDDIN**;

Menimbang, bahwa dari alat bukti tulisan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, **bukti P-1** merupakan Akta Otentik yang sesuai dengan aslinya sehingga mempunyai nilai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*). **bukti P-2** dan **bukti P-3** 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-4** 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 **FIRMAN, S.Sos, AMIRUDDIN** dan **MISTERIUS RAGINDO** 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 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi dengan alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 17 atas nama WANDIA yang terletak dahulu di Kelurahan Lalowaru Kecamatan Moramo Utara Kabupaten Kendari, sekarang di Desa Tanjung Tiram Kecamatan Moramo Utara Kabupaten Konawe Selatan ("Objek Sengketa"), dengan harga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) pada tanggal 8 Oktober 1991, dan batas-batasnya sebagai berikut :

Sebelah Utara : Dahulu Tanah Negara, sekarang La Wou;
Sebelah Timur : Dahulu Tanah Negara, sekarang La Rama dan Jufri;
Sebelah Selatan : Dahulu Tanah Negara, sekarang Syamsul Bahri;
Sebelah Barat : Dahulu Tanah Negara, sekarang Laut;

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

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Adl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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-2** yang ditandatangani oleh Tergugat di atas materai Rp1.000 (seribu) rupiah, pada pokoknya Penggugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta) rupiah kepada Tergugat pada tanggal 8 Oktober 1991 untuk pembayaran sebidang tanah dengan luas 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi yang terletak di Kelurahan Lalowaru Kecamatan Moramo Utara Kabupaten Kendari sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 17 Tahun 1982. Bukti tersebut dikuatkan oleh Saksi **FIRMAN, S.Sos** dan **MISTERIUS RAGINDO** yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat sudah lama membeli tanah tersebut dari Tergugat. Saksi **AMIRUDDIN** juga memberikan keterangan yang sama, pada pokoknya Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat karena Saksi pernah diperlihatkan kwitansi pembeliannya tahun 1991 saat Penggugat datang mengecek tanahnya. 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-1** berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 17 Kelurahan Lalowaru tanggal terbit 27 Januari 1982 atas nama WANDIA dan Gambar Situasi tanggal 26 Januari 1982 Nomor 211 luas 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi. Untuk memastikan Objek Sengketa tersebut ada, tidak musnah dan/atau tidak dikuasai pihak ketiga, Majelis Hakim kemudian melaksanakan sidang pemeriksaan setempat pada tanggal 24 Januari 2023 di Desa Tanjung Tiram Kecamatan Moramo Utara Kabupaten Konawe Selatan. Dengan adanya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Konawe Selatan di Provinsi Sulawesi Tenggara, maka objek sengketa dalam **bukti P-1** yang dahulu terletak di Kelurahan Lalowaru Kecamatan Moramo Utara Kabupaten Kendari, sekarang terletak di Desa Tanjung Tiram Kecamatan Moramo Utara 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;

Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2022/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 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 petitum angka 3 (tiga) beralasan hukum oleh karena itu harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan ia bermaksud membaliknamakan Sertipikat Hak Milik Nomor 17 Kelurahan Lalowaru tanggal terbit 27 Januari 1982 (*vide bukti P-1*) dari nama Tergugat menjadi Penggugat pada tahun 2022 namun ditolak oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Konawe Selatan karena Tergugat dan suami serta keluarganya telah meninggal dunia. Penggugat telah berupaya mencari Tergugat serta menanyakan kepada aparat desa setempat, ternyata benar Tergugat dahulu bertempat tinggal di Desa Tanjung Tiram namun telah meninggal dunia;

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-3** yang merupakan Surat Keterangan Meninggal/Wafat Nomor: 447/27/VI/DTT/2022 tanggal 15 Mei 2022 yang diterbitkan dan ditandatangani oleh Saksi **FIRMAN, S.Sos** selaku Kepala Desa Tanjung Tiram. Berdasarkan bukti-bukti tersebut, pada pokoknya orang bernama WA NDIYA telah meninggal dunia dan dikebumikan di Pemakaman Umum Desa Tanjung Tiram pada tahun 1992. Guna mewujudkan prinsip kehati-hatian, Majelis Hakim telah melakukan panggilan terhadap ahli waris Tergugat dengan Panggilan Umum tanggal 14 Desember 2022 secara sah dan patut namun ahli waris Tergugat tidak hadir maupun menyuruh kuasanya menghadap di persidangan. Hal tersebut diperkuat keterangan Saksi **FIRMAN, S.Sos** bahwa Tergugat sudah tidak mempunyai keluarga atau ahli waris yang berada di Desa Tanjung Tiram;

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

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Adl



dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan menuntut 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, 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 17 (*vide bukti P-1*) dari nama WANDIA (Tergugat) menjadi nama SYAMSUL BAHRI (Penggugat). Dengan demikian, petitum angka 4 (empat) beralasan hukum oleh karena itu harus dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana amar putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) telah dikabulkan, maka petitum angka 2 (dua) beralasan hukum oleh karena itu harus dikabulkan;

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

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Tergugat ternyata telah meninggal dunia, 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 Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
4. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah seluas 10.000 (sepuluh ribu meter) persegi yang terletak di Desa Tanjung Tiram, Kecamatan Moramo Utara, Kabupaten Konawe Selatan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 17 atas nama WANDIA dengan batas-batas:

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Adl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Berbatasan dengan La Wou
Sebelah Timur : Berbatasan dengan La Rama dan Jufri
Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Syamsul Bahri
Sebelah Barat : Berbatasan dengan Laut

adalah sah menurut hukum;

5. Menyatakan memberikan izin kepada Penggugat untuk melakukan peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 17 atas nama WANDIA tersebut menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Konawe Selatan;

6. Membebaskan Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.950.000,00 (tiga juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Andoolo, pada hari Senin tanggal 20 Februari 2023 oleh kami, Sri Hananta, S.H., sebagai Hakim Ketua, Sigit Jati Kusumo, S.H. dan Solihin Niar Ramadhan, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Andoolo Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Adl tanggal 17 November 2022. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 22 Februari 2023 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Muh. Resky A.P. Bunggasi, S.H., M.H, Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sigit Jati Kusumo, S.H.

Sri Hananta, S.H.

Solihin Niar Ramadhan, S.H.

Panitera Pengganti,

Muh. Resky A.P. Bunggasi, S.H., M.H

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2022/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)



Perincian biaya :

1. PNBP Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp50.000,00;
3.....P	:	Rp30.000,00;
NBP Panggilan		
4.....B	:	Rp1.310.000,00;
biaya Panggilan		
5.....B	:	Rp2.500.000,00;
biaya Pemeriksaan Setempat . .		
6.....P	:	Rp10.000,00;
NBP Pemeriksaan setempat . .		
7.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi		
8. Materai.....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp3.950.000,00;

(tiga juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah)