



PUTUSAN
Nomor 68/Pdt.G/2023/PN Tim

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MUDRIKAH, bertempat tinggal di Jln. Trikora SP 3 RT. 001, Karang Senang, Kuala Kencana, Kabupaten Mimika, Papua, dalam hal ini diwakili oleh Fandanita Silimang, S.H.,M.H. Advokad yang berkantor pada Kantor Advokad dan Konsultan Hukum Fandanita Silimang, S.H.,M.H. yang beralamat di Jalan Pattimura Gg. Rejeki RT.10 No 65 Kelurahan Pasar Sentral, Distrik Mimika Baru, Kab. Mimika, Papua Tengah berdasarkan Surat Kuasa Khusus 071.02.043/Adv-fs/SK-V-2023 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **HASTOMO**, bertempat tinggal di Dahulu bertempat tinggal di Jln. Hasanuddin Kelurahan Inauga Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, sekarang sudah tidak diketahui alamatnya namun masih berada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagai **Tergugat I**;

2. **SYAMSIAH**, bertempat tinggal di Jln. Hasanudin RT.026, Kamoro Jaya, Wania, Kabupaten Mimika, Papua, sebagai **Tergugat II**;

KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL, bertempat tinggal di Jln. Cendrawasih, Kwamki, Mimika Baru, Kabupaten Mimika, Papua, sebagai **Turut Tergugat I**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 05 September 2023 yang diterima dan didaftarkan secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika pada tanggal 07 September 2023 dalam Register Nomor 68/Pdt.G/2023/PN Tim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2023/PN Tim



I. OBJEK SENGKETA

1. Bahwa Objek Sengketa dalam perkara A quo adalah tanah seluas 147 M² dan bangunan Ruko LB 125 M² dengan SHM No. 01486 tahun 2015 atas nama Hastomo yang terletak dahulu beralamat di Jln. Hasanuddin (Depan Hotel Horison) Kelurahan Kamoro Jaya, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua sekarang berganti menjadi Jln. Hasanuddin (Depan Hotel Horison) Kelurahan Inauga, Distrik Wania, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Jufri
- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Jalan Hasanuddin
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Irwan
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Nurwis

2. Bahwa Objek Sengketa perkara A quo SHM No. 01486 luas 147 M² adalah pecahan dari Sertifikat Induk No. 00181 tahun 2006 atas nama Hastomo dengan luas 9403 M² yang terletak dahulu beralamat di Jln. Hasanuddin (Depan Hotel Horison) Kelurahan Kamoro Jaya, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua sekarang berganti menjadi Jln. Hasanuddin (Depan Hotel Horison) Kelurahan Inauga, Distrik Wania, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah.

II. HUBUNGAN HUKUM

Bahwa hubungan Hukum antara Hastomo (Tergugat I) dengan Hj. Basri (Suami Tergugat II), yaitu Tergugat I memberi kuasa menjual kepada Hj. Basri (Suami Tergugat II) sebagaimana Akta Notaris Ningrum Puji Lestari S.H.,M.Kn., Nomor 048 tanggal 23 Juni 2014, atas sebidang tanah luas 9403 M² SHM No. 00181 tahun 2006 yang terletak dahulu beralamat di Jln. Hasanuddin (Depan Hotel Horison) Kelurahan Kamoro Jaya, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua sekarang berganti menjadi Jln. Hasanuddin (Depan Hotel Horison) Kelurahan Inauga, Distrik Wania, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, sehingga Jual Beli antara Penggugat dengan Hj. Basri (Suami Tergugat II) adalah Sah Menurut Hukum.

III. ISI GUGATAN

1. Bahwa Penggugat telah membeli tanah dan ruko objek sengketa perkara A quo dari Hj. Basri (Suami Tergugat II) sebagaimana bukti kwitansi pembayaran pertama tertanggal 02 September 2021.

2. Bahwa Penggugat membeli Objek Sengketa perkara A quo sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan Ratus Juta Rupiah) dengan pembayaran cicil dan dilunasi pada akhir Januari 2022.



3. Bahwa terhadap jual beli Objek Sengketa perkara A quo, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik No. 01486 Luas 147 M² tahun 2015 atas nama Hastomo (Tergugat I) dan Penggugat telah menguasai Tanah dan Ruko Objek Sengketa perkara A quo tanpa adanya pihak-pihak, kolompok yang menghalangi atas penguasaan Tanah dan Ruko Objek Sengketa Perkara A quo.

4. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak melakukan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik No. 01486 Luas 147 M² tahun 2015 dari semula atas nama Hastomo (Tergugat I) menjadi Mudrikah (Penggugat). namun oleh karena Hj. Basri (Suami Tergugat II) telah meninggal dunia pada tanggal 05 Oktober 2022 sehingga Surat Kuasa menjual No. 048 tertanggal 23 Juni 2014 menjadi tidak berlaku sebagaimana Pasal 1813 KUHPdata ***"Surat Kuasa akan berakhir ketika si Pemberi Kuasa ataupun Penerima Kuasa meninggal dunia."***

5. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak diketahui alamat dan keberadaannya, dan Penerima Kuasa Menjual telah meninggal dunia, untuk melindungi dan mendapatkan hak Penggugat atas Tanah Objek Sengketa perkara A quo Sertifikat Hak Milik No. 01486 Luas 147 M² tahun 2015 dan Bangunan Ruko LB 125 M² yang diperoleh Penggugat dari Jual Beli, maka Penggugat mohon Ketua Pengadilan Negeri Kota Timika Cq. Majelis Hakim untuk meng sahkan Jual Beli berdasarkan kwitansi pembayaran agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat di jadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama Sertifikat di Kantor Pertanahan (Turut Tergugat) yang semula atas nama Hastomo (Tergugat I) menjadi Mudrikah (Penggugat).

6. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik No. 01486 Luas 147 M² tahun 2015 tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara Sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi Hak Milik Penggugat, maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai Pihak perkara A quo agar tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kota Timika dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat melakukan Peralihan Hak/Balik Nama Sertifikat Hak Milik No. 01486 Luas 147 M² tahun 2015 yang semula atas nama Hastomo (Tergugat I) menjadi Mudrikah (Penggugat).

7. Bahwa demi kepentingan hukum Penggugat, maka Pengguga bersedia membayar biaya perkara.

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Timika Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :



PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Jual Beli sebidang Tanah dan bangunan Ruko LT 147 M² dan Bangunan Ruko LB. 125 M² SHM No.01486 tahun 2015 yang terletak dahulu beralamat di Jln. Hasanuddin (Depan Hotel Horison) Kelurahan Kamoro Jaya, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua sekarang berganti menjadi Jln. Hasanuddin (Depan Hotel Horison) Kelurahan Inauga, Distrik Wania, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, adalah Sah dan Berkekuatan Hukum Tetap.
3. Menyatakan Tanah dan bangunan Ruko LT 147 M² dan Ruko LB 125 M² dengan Sertifikat Hak Milik No. 01486 Tahun 2015 atas nama Hastomo yang terletak dahulu beralamat Jln. Hasanuddin (Depan Hotel Horison) Kelurahan Kamoro Jaya, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua sekarang berganti menjadi Jln. Hasanuddin (Depan Hotel Horison) Kelurahan Inauga, Distrik Wania, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Jufri
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Jalan Hasanuddin
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Irwan
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan Nurwis

Adalah Sah milik Penggugat

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan Peralihan Hak/Balik Nama Sertifikat Hak Milik No. 01486 tahun 2015 yang semula atas nama Hastomo menjadi Mudrikah.
5. Memerintahkan Turut Tergugat unuk mencatat Peralihan Hak/Balik Nama Sertifikat Hak Milik No. 01486 Tahun 2015 yang semula atas nama Hastomo menjadi Mudrikah.
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
7. Membebaskan biaya perkara pada Penggugat.

SUBSIDAIR

Apabila yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Demikian gugatan ini kami ajukan atas perhatian dan dikabulkannya gugatan ini kami ucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya sementara Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan Nomor 68/Pdt.G/2023/PN.Tim untuk hadir pada sidang tanggal 19 September 2023, 19 Oktober 2023 dan 20 November 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak pernah hadir selama persidangan maka Mediasi sebagaimana diamanatkan Pasal 154 Rbg dan Perma No 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan tidak dapat dilaksanakan;

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

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak pernah hadir atau menyuruh wakilnya untuk hadir dipersidangan maka persidangan dilanjutkan dengan acara pembuktian dari Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan NIK 9109014910660002 atas nama Mudrikah, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Pemakaman atas nama H. Basri, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Kuasa Menjual yang dibuat di Notaris/PPAT Ningrum Puji Lestari, S.H.,M.Kn tanggal 23 Juni 2014 Nomor 048 antara Tuan Hastomo dengan Tuan Basri, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 01486 atas nama Hastomo yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Mimika, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Sertipikat hak milik No. 0181 atas nama pemegang hak Hastomo yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Mimika, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 dengan nomor objek pajak 91.09.016.002.001-0653.0 atas nama Hastomo, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi satu bundle kwitansi pembayaran pembelian ruko di Jalan Hasanuddin depan Hotel Horison antara Ibu Mudrikah dengan H. Basri dan Syamsiah, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 353/206 antara Tuan Basri dan Nurwis, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 1491 atas nama Nurwis, diberi itanda bukti P-9;

Halaman 5 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2023/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-2 merupakan fotokopi dari fotokopi, sehingga bukti surat tersebut layak menjadi alat bukti dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Penggugat juga mengajukan alat bukti saksi yang antara lain sebagai berikut:

1. Saksi Nurwis, yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi hadir terkait masalah balik nama sertifikat yang ingin diajukan Penggugat;
- Bahwa objek sengketa terletak di Jalan Hasanuddin depan Horison Ultima Timika berupa 1 (satu) petak ruko;
- Bahwa Penggugat mendapatkan tanah objek sengketa dari H. Basri, sementara H. Basri (isteri Tergugat II) memperoleh tanah dari Bpk Hastomo (Tergugat I);
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari H. Basri (isteri Tergugat II) pada tahun 2021 seharga Rp900.000.000,00,- (Sembilan ratus juta rupiah) dengan cara cicil dan saat ini telah lunas;
- Bahwa saat ini H. Basri telah meninggal dunia;
- Bahwa luas tanah yang dibeli oleh Penggugat adalah 5 (lima) meter x 29 (dua puluh Sembilan) meter;
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena saksi merupakan tetangga Penggugat yang juga membeli tanah dari H. Basri;
- Bahwa saat ini tidak ada yang mengklaim tanah objek sengketa adalah tanah milik orang lain;
- Bahwa saat ini tanah objek sengketa terletak di Kel. Inauga Distrik Wania;

2. Saksi Fanny, yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi hadir terkait masalah balik nama sertifikat yang ingin diajukan Penggugat;
- Bahwa objek sengketa terletak di Jalan Hasanuddin depan Horison Ultima Timika berupa 1 (satu) petak ruko;
- Bahwa Penggugat mendapatkan tanah objek sengketa dari H. Basri, sementara H. Basri (isteri Tergugat II) memperoleh tanah dari Bpk Hastomo (Tergugat I);

Halaman 6 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2023/PN Tim



- Bahwa Penggugat membeli tanah dari H. Basri (isteri Tergugat II) pada tahun 2021 seharga Rp900.000.000,00,- (Sembilan ratus juta rupiah) dengan cara cicil dan saat ini telah lunas;
- Bahwa saat ini H. Basri telah meninggal dunia;
- Bahwa saat ini tidak ada yang mengklaim tanah objek sengketa adalah tanah milik orang lain;
- Bahwa saat ini tanah objek sengketa terletak di Kel. Inauga Distrik Wania Kab. Mimika;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat pada tanggal 24 November 2023 dan hasil pemeriksaan setempat sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 Rbg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa pada akhir Januari 2022 Penggugat membeli tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 01486 Luas 147 M² atas nama Hastomo seharga Rp. 900.000.000,000 (Sembilan ratus juta rupiah) dari H. Basri yang merupakan Suami dari Tergugat II yang telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka yang harus dibuktikan oleh Penggugat adalah apakah benar Penggugat telah membeli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 01486 Luas 147 M² atas nama Hastomo?

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-9 dan dua orang Saksi yang bernama Nurwis dan Fanny;

Menimbang, bahwa untuk menyakinkan Majelis Hakim tentang adanya obyek tanah yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya, maka telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat Tanggal 24 November 2023 terhadap obyek tanah yang diklaim Penggugat sebagai miliknya, dan ternyata mengenai obyek tanah yang dimaksud Penggugat memang benar adanya, sehingga dapat disimpulkan tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada perbedaan antara obyek gugatan Penggugat dengan lokasi Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan rumusan masalah yang dikaitkan dengan bukti surat yang diajukan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan Penggugat yaitu bukti surat P-1 yang mana menjelaskan terkait identitas Penggugat sebagai subjek hukum;

Menimbang, bahwa bukti P-2 terkait surat Pemakaman H. Basri menjelaskan bahwa penjual tanah telah meninggal dunia sehingga digantikan dengan Tergugat II yang merupakan isteri dari H. Basri;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-3, P-4, P-5, P-7 dan P-8 dan keterangan Saksi – Saksi Penggugat berusaha menjelaskan bahwa Penggugat membeli tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 01486 atas nama Hastomo yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Mimika (P-4) dari H. Basri berdasarkan surat kuasa menjual sebagaimana bukti P-3 dan pembelian tersebut telah dibayar lunas sebagaimana bukti P-7 dengan total pembelian Rp900.000.000,00,- (Sembilan ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa meskipun dalam bukti P-3 H. Basri diberikan kuasa menjual terhadap Sertipikat hak milik No. 0181 atas nama pemegang hak Hastomo yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Mimika namun ternyata sumber/asal hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 01486 atas nama Hastomo yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Mimika berasal dari Sertipikat hak milik No. 1378 atas nama pemegang hak Hastomo yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Mimika yang juga merupakan pemecahan dari Sertipikat hak milik No. 0181 atas nama pemegang hak Hastomo yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Mimika;

Menimbang, bahwa oleh karena hal tersebut secara hukum dapat menjawab rumusan masalah yang telah diuraikan sebelumnya dan ternyata benar Penggugat telah membeli tanah sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01486 atas nama Hastomo yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Mimika dari orang yang sah yaitu H. Basri yang telah diberikan kuasa menjual dari pemilik tanah yaitu Hastomo (Tergugat I);

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-6, P-8 dan P-9 yaitu Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 dengan nomor objek pajak 91.09.016.002.001-0653.0 atas nama Hastomo, Akta Jual Beli antara H. Basri dan Nurwis dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1491 atas nama Nurwis

Halaman 8 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2023/PN Tim



oleh karena tidak berhubungan dengan rumusan masalah maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim menyampingkan bukti tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan selain itu Penggugat juga yang menguasai objek sengketa maka Majelis Hakim berkesimpulan Bahwa tanah objek sengketa merupakan milik Penggugat karena Tergugat I dan Tergugat II telah menyampingkan haknya dengan tidak hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sehingga alat bukti tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa karena telah terdapat kesesuaian antara bukti bukti yang diajukan oleh Penggugat dengan posita gugatan kemudian, Majelis Hakim akan mempertimbangan setiap petitum yang dimohonkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terkait petitum angka satu Penggugat meminta untuk mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan akan Majelis Hakim pertimbangan pada bagian terakhir putusan ini karena hal ini terkait dengan pertimbangan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka dua yang mana Penggugat meminta agar dinyatakan sah jual beli Penggugat dengan Tergugat, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut perundang-undangan yang berlaku"*, sehingga pemilik yang baru akan mendapatkan tanah hak miliknya dan wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat, yang mana sebelumnya dibuat dahulu aktanya dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat walaupun jual beli dalam perkara a quo tidak dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :*"Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan"*, sehingga berdasarkan kesimpulan Majelis Hakim sebelumnya ternyata benar Penggugat dan H. Basri telah mengikatkan dirinya dalam jual beli, yang



mana H. Basri telah diberikan kuasa oleh Tergugat I untuk menjual tanah objek sengketa, selain itu Penggugat telah membayar sejumlah Rp900.000.000,00,- (sembilan ratus juta rupiah) untuk membeli sebidang tanah milik Tergugat I sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 01486 atas nama Hastomo yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Mimika sehingga berdasarkan hal tersebut beralasan hukum bagi Majelis Hakim mengabulkan petitum angka 2 gugatan Penggugat dengan perbaikan redaksional tanpa mengubah esensi dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka tiga yang mana Penggugat meminta agar tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 01486 atas nama Hastomo yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Mimika adalah sah tanah milik Penggugat, menurut hemat Majelis Hakim oleh karena jual beli Penggugat dan Tergugat sah oleh sebab itu maka tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 01486 atas nama Hastomo yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Mimika dinyatakan milik Penggugat dengan perbaikan redaksional tanpa mengubah esensi dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka empat yang mana Penggugat meminta diberi ijin untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 01486 atas nama Hastomo yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Mimika, yang semula atas nama Hastomo (Tergugat I) kepada Penggugat, oleh karena petitum angka dua dan tiga dikabulkan selain itu walaupun jual beli dilakukan Penggugat tidak dihadapan PPAT namun berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa : “Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”. Selain itu, jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada sipembeli asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan proses jual beli antara Penggugat dan H. Basri adalah sah dan untuk pencatatan balik nama maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim mengizinkan Penggugat untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 01486 atas nama Hastomo yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Mimika, yang semula atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat Mudrikah, berdasarkan pertimbangan tersebut beralasan hukum bagi Majelis Hakim mengabulkan petitum angka empat gugatan Penggugat dengan perbaikan redaksional tanpa mengubah esensi dari petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka lima dimana Penggugat meminta agar Majelis Hakim memerintahkan Turut Tergugat untuk memproses / mencatatkan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 01486 atas nama Hastomo yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkan oleh BPN Kab. Mimika yang sebelumnya atas nama Hastomo (Tergugat I) menjadi atas nama Penggugat Mudrikah, oleh karena petitum angka empat dikabulkan maka secara mutatis mutandis petitum angka lima patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka enam yang mana Penggugat meminta agar Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini menurut hemat Majelis Hakim sudah kewajiban dari para pihak dalam perkara untuk tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan sehingga beralasan hukum bagi Majelis Hakim mengabulkan petitum angka enam gugatan Penggugat namun menurut Majelis Hakim tidak perlu dimuat dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka tujuh yang mana Penggugat meminta agar dibebankan biaya perkara, terhadap petitum tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya seyogyanya biaya perkara dibebankan kepada pihak yang kalah dalam hal ini para Tergugat namun karena Penggugat meminta agar dibebankan biaya perkara selain itu petitum tersebut bukanlah sesuatu yang dilarang secara hukum maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim mengabulkan petitum angka tujuh;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh gugatan Penggugat dikabulkan maka petitum angka satu beralasan hukum untuk dikabulkan;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdata, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, RBg, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini

MENGADILI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli Penggugat dan H. Basri (suami Tergugat II) terhadap tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 01486 atas nama Hastomo yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Mimika adalah Sah Menurut Hukum;
3. Menyatakan tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 01486 atas nama Hastomo yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Mimika adalah sah milik Penggugat;
4. Memberikan izin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 01486 atas nama Hastomo yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Mimika, yang semula atas nama Tergugat I Hastomo menjadi atas nama Penggugat Mudrikah;

Halaman 11 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2023/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor 01486 atas nama Hastomo yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Mimika yang semula atas nama Hastomo menjadi Mudrikah;

6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara sejumlah Rp4.190.000,00 (empat juta seratus sembilan puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika, pada hari Selasa tanggal 12 Desember 2023, oleh kami, Putu Mahendra, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua , Wara' L.M. Sombolinggi, S.H., M.H. dan Muh. Khusnul F. Zainal, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 13 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ryan Steven S, A.Md, Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II serta turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Wara' L.M. Sombolinggi, S.H., M.H.

Putu Mahendra, S.H.,M.H

Muh. Khusnul F. Zainal, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ryan Steven S, A.Md

Perincian biaya :

| | | |
|------------------|---|-----------------|
| 1. Materai | : | Rp10.000,00; |
| 2. Redaksi | : | Rp10.000,00; |
| 3.....P | : | Rp150.000,00; |
| roses | : | |
| 4.....P | : | Rp60.000,00; |
| NBP | : | |
| 5.....P | : | Rp1.180.000,00; |

Halaman 12 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2023/PN Tim



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

| | | |
|--|--|-----------------|
| anggihan | | |
| 6.....P : | | Rp2.750.000,00; |
| emeriksaan setempat | | |
| 7. Biaya Sumpah..... : | | Rp60.000,00; |
| Jumlah : | | Rp4.190.000,00; |
| (empat juta seratus sembilan puluh ribu) | | |