



PUTUSAN

Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Nab

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Nabire yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Mariam Hetaria, bertempat tinggal di Jln Krakatau, RT 005/RW 002, Kel. Biha, Kec. Makimi, Kabupaten Nabire, Papua Tengah, jenis kelamin Perempuan, lahir di Serui, 10 Februari 1966, agama Islam, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, sebagai **Penggugat**;

Lawan :

1. **Oman**, dahulu beralamat di Jln. Krakatau, Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire, sekarang tidak diketahui alamat dan keberadaannya, sebagai **Tergugat**;
2. **Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nabire**, tempat kedudukan Jl. Merdeka Nomor 57, Kelurahan Karang Mulia, Kecamatan Nabire, Kabupaten Nabire, 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 gugatannya tanggal 18 Januari 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nabire pada tanggal 18 Januari 2024 dengan Nomor Register 9/Pdt.G/2024/PN Nab, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Objek Sengketa

Bahwa Objek Sengketa dalam perkara aquo adalah Sertifikat Hak Milik No. 296, seluas 2.500 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Oman yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire (Bukti P.1) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan;

Halaman 1 dari 23 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Nab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Jalan;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Samsuri;
- Sebelah Barat : Tanah milik Koijan;

Kronologi

1. Bahwa Penggugat telah membeli tanah objek sengketa dari Tergugat pada tanggal 05 Maret 2013 sebagaimana dibuktikan dalam kuitansi jual beli (Bukti P.2);
2. Bahwa terhadap jual beli tanah obyek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik No. 296, seluas 2.500 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Oman yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire;
3. Bahwa dengan Jual Beli Obyek Sengketa tersebut, Penggugat telah menggarap tanah obyek sengketa sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keterangan Domisili Tanah (Bukti P.3) dan telah menguasai tanah obyek sengketa tanpa adanya pihak-pihak yang menghalangi penguasaan tanah obyek sengketa tersebut sebagaimana dibuktikan dalam Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Bukti P.4);
4. Bahwa ternyata Tergugat pada saat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 296 terbit tanggal 29 Maret 1996 atas nama Oman kepada Penggugat, ternyata Tergugat belum memproses balik nama sertifikat tersebut;
5. Bahwa Penggugat sudah mengingatkan Tergugat untuk memproses balik nama sertifikat tersebut akan tetapi Tergugat tidak melakukannya dan sekarang Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya lagi;
6. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
7. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak mengubah nama/balik nama Sertifikat Hak Milik No. 296, seluas 2.500 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Oman yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire menjadi nama Penggugat, Mariam Hetaria. Namun diketahui, Tergugat, Oman tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan tergugat (Bukti P.5) serta ahli warisnya (Bukti P.6), namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaannya. Padahal dalam proses pengurusan balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yaitu Oman atau Ahli Warisnya untuk

Halaman 2 dari 23 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Nab

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)



pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah obyek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas tanah obyek sengketa;

8. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah obyek sengketa dalam Sertifikat Hak Milik No. 296, seluas 2.500 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Oman yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat maka Pengugat memohon kepada Pengadilan Negeri Nabire untuk mengesahkan kuitansi jual beli tanggal 05 Maret 2013 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama Oman menjadi Mariam Hetaria sebagaimana nama yang tercantum dalam fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik Penggugat (Bukti P.7);
9. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik No. 296, seluas 2.500 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Oman yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire, 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 aquo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Nabire dan selanjutnya memberi perintah agar Turut Tergugat mencatat dan memproses peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik No. 296, seluas 2.500 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Oman yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire yang semula atas nama Oman menjadi nama Mariam Hetaria;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan kuitansi jual beli tanah obyek sengketa tertanggal 05 Maret 2013 yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 296, seluas 2.500 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Oman yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire adalah sah dan berkekuatan hukum;
 3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 296, seluas 2.500 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Oman yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan;
 - Sebelah Timur : Jalan;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Samsuri;
 - Sebelah Barat : Tanah milik Koijan;adalah sah milik Penggugat;
 4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 296, seluas 2.500 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Oman yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
 5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 296, seluas 2.500 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Oman yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire yang semula atas nama Oman menjadi nama Mariam Hetaria;
 6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat dan memproses peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 296, seluas 2.500 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Oman yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire yang semula atas nama Oman menjadi nama Mariam Hetaria;
 7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
- Apabila Pengadilan Negeri Nabire berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 4 dari 23 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Nab

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

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat telah datang menghadap sendiri di persidangan, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 19 Januari 2024 dan tanggal 01 Februari 2024 masing masing telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat sebagaimana diatas;

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

1. Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik Nomor 296, Surat Ukur Nomor 297/1995 atas nama pemegang hak Oman, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kuitansi tanda bukti penerimaan uang/pelunasan, dibuat di Biha, tanggal 05 Maret 2013, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Domisili Tanah Nomor : 11.2003/139/KB/VII/2023 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Kepala Kampung Biha di Biha pada tanggal 22 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang dibuat dan ditanda tangani oleh Kepala Kampung Biha di Biha, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Tidak Diketahui Keberadaannya Nomor : 11.2003/141/KB/VII/2023 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Kepala Kampung Biha di Biha pada tanggal 22 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Tidak Mempunyai Ahli Waris Nomor : 11.2003/140/KB/VII/2023 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Kepala Kampung Biha di Biha pada tanggal 23 Juli 2024, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 9104025002660002 atas nama Mariam Hetaria, dikeluarkan di Nabire tanggal 16 Maret 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

Halaman 5 dari 23 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Nab

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

Menimbang bahwa fotokopi surat bertanda P-1 sampai dengan P-7 tersebut diatas setelah diteliti ternyata telah dilakukan pemeteraian (*nazegelen*);

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

1. Saksi Wijianto dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa Saksi hadir sebagai Saksi dipersidangan ini, mengenai masalah tanah;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut terletak di kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire;
- Bahwa luas tanah tersebut adalah 2.500 m²;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat yang bernama Oman;
- Bahwa Saksi tidak ingat berapa harga tanah tersebut yang telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat namun Penggugat telah melunasi pembelian tanah tersebut dari Tergugat;
- Bahwa Penggugat beli tanah tersebut pada tanggal 5 Maret 2013;
- Bahwa Oman mendapatkan tanah tersebut dari Pemerintah pada tahun 1999;
- Bahwa Saksi tahu bahwa Penggugat beli tanah tersebut dari Tergugat (Oman), karena Tergugat mau pulang ke kampung (Jawa);
- Bahwa Saksi tinggal di Jl. Krakatau, Kampung Biha, Distrik Makimi Kabupaten Nabire;
- Bahwa Penggugat tinggal di Jl. Krakatau, Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire;
- Bahwa di atas tanah tersebut tidak ada bangunan, hanya ada tanaman liar dan tanaman kelapa, kedondong dan mangga;
- Bahwa tanah tersebut tidak ada pagar;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut diantaranya : Utara : Jalan, Timur : Jalan, Selatan : Tanah milik Samsuri dan Barat : Tanah milik Koijan;
- Bahwa terdapat patok di tanah tersebut namun sudah hancur karena patok tersebut terbuat dari kayu dan sudah lapuk;

Halaman 6 dari 23 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Nab

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 sejak tanah tersebut dibeli oleh Penggugat hingga saat ini tidak pernah ada orang lain yang memperlmasalahkan ataupun mengklaim tanah tersebut sebagai miliknya;
- Bahwa sertifikat tanah tersebut masih atas nama Oman;
- Bahwa Tergugat / Oman sudah pulang ke Jawa;
- Bahwa saat ini Oman tidak berada di Nabire dan Saksi tidak tahu keberadaannya dimana;
- Bahwa Oman tidak memiliki anak, istri ataupun keluarga di Nabire;

Bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Penggugat menyatakan keterangan Saksi tersebut adalah benar;

2. Saksi Didi Junaedi dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa Saksi hadir sebagai Saksi dipersidangan ini, mengenai masalah tanah;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut terletak di kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire;
- Bahwa luas tanah tersebut adalah 2.500 m2;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat yang bernama Oman;
- Bahwa Saksi tidak ingat berapa harga tanah tersebut yang telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat namun Penggugat telah melunasi pembelian tanah tersebut dari Tergugat;
- Bahwa Penggugat beli tanah tersebut pada tanggal 5 Maret 2013;
- Bahwa Oman mendapatkan tanah tersebut dari Pemerintah pada tahun 1999;
- Bahwa Saksi tahu bahwa Penggugat beli tanah tersebut dari Tergugat (Oman), karena Tergugat mau pulang ke kampung (Jawa);
- Bahwa Saksi tinggal di Jl. Krakatau, Kampung Biha, Distrik Makimi Kabupaten Nabire;
- Bahwa Penggugat tinggal di Jl. Krakatau, Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire;
- Bahwa di atas tanah tersebut tidak ada bangunan, hanya ada tanaman liar dan tanaman kelapa, kedondong dan mangga;
- Bahwa tanah tersebut tidak ada pagar;

Halaman 7 dari 23 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Nab

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 batas-batas tanah tersebut diantaranya : Utara : Tanah milik Samsuri, Timur : Jalan, Selatan : Jalan dan Barat : Tanah milik Koijan;
 - Bahwa terdapat patok di tanah tersebut namun sudah hancur karena patok tersebut terbuat dari kayu dan sudah lapuk;
 - Bahwa sejak tanah tersebut dibeli oleh Penggugat hingga saat ini tidak pernah ada orang lain yang memperlmasalahkan ataupun mengklaim tanah tersebut sebagai miliknya;
 - Bahwa sertifikat tanah tersebut masih atas nama Oman;
 - Bahwa Tergugat / Oman sudah pulang ke Jawa;
 - Bahwa saat ini Oman tidak berada di Nabire dan Saksi tidak tahu keberadaannya dimana;
 - Bahwa Oman tidak memiliki anak, istri ataupun keluarga di Nabire;
- Bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Penggugat menyatakan keterangan Saksi tersebut adalah benar;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 R.Bg dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka dalam perkara ini untuk menentukan kejelasan mengenai obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap tanah sengketa pada hari Jumat tanggal 01 Maret 2024 dengan gambar lokasi tanah sengketa sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan Pemeriksaan Setempat yang mana hasil pemeriksaannya adalah sebagai berikut:

- Bahwa tanah objek sengketa terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire, Provinsi Papua Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - o Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Samsuri;
 - o Sebelah timur berbatas dengan Jalan;
 - o Sebelah selatan berbatas dengan Jalan;
 - o Sebelah barat berbatas dengan tanah milik Koijan;
- Bahwa pada setiap batas yaitu batas utara, batas timur, batas selatan, dan batas barat dari tanah obyek sengketa dibatasi patok-patok kayu yang sudah dicat berwarna merah;
- Bahwa luas tanah objek sengketa seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan rincian sebagai berikut:
 - o 100 (seratus) meter dari batas utara ke barat;
 - o 25 (dua puluh lima) meter dari batas utara ke selatan;

Halaman 8 dari 23 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Nab



- o 100 (seratus) meter dari batas selatan ke barat;
- o 25 (dua puluh lima) meter dari batas selatan ke utara;
- Bahwa pada saat Pemeriksaan Setempat tidak ada pihak-pihak lain yang menguasai tanah objek sengketa;

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 adalah Penggugat ingin melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

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

Menimbang bahwa meski Tergugat dan Turut Tergugat telah dinyatakan tidak hadir, namun Majelis Hakim dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 283 R.Bg tetap membebankan pembuktian pada Penggugat atas dalil pokok gugatannya tersebut;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan gugatan Penggugat, terlebih dahulu akan dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut pasal 142 RBg untuk perkara gugatan dengan objek berupa tanah, maka gugatan selalu dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri dimana tanah itu terletak. Selanjutnya, berdasarkan berita acara pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 01 Maret 2024, diperoleh fakta bahwa tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo* terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire, Provinsi Papua Tengah, yang mana termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Nabire, sehingga Pengadilan Negeri Nabire berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;



Menimbang bahwa dari 7 (tujuh) alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat di persidangan, seluruhnya adalah alat bukti surat yang berupa fotokopi yang sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara, kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya. Bila akta yang asli ada maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan;

Menimbang bahwa pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka ke-7 (tujuh) alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana diatas secara formil dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan alat bukti saksi yang dihadirkan oleh Penggugat di persidangan;

Menimbang bahwa Penggugat dalam persidangan telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi untuk menguatkan dalil gugatannya;

Menimbang bahwa yang menjadi persoalan adalah bagaimana kekuatan pembuktian alat bukti saksi di persidangan?

Menimbang bahwa mengenai kekuatan pembuktian alat bukti saksi, berdasarkan ketentuan Pasal 1908 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Majelis Hakim berpendapat sifat kekuatan pembuktian yang melekat pada alat bukti keterangan saksi adalah kekuatan bukti bebas (*vrij bewijskracht*) yang mana konsekuensi hukumnya adalah kekuatan pembuktian dengan alat bukti saksi tergantung sepenuhnya pada penilaian Hakim, apakah akan dipertimbangkan atau tidak;

Menimbang bahwa terhadap seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya dengan perkara *a quo* dengan sedemikian rupa sebagaimana dalam uraian putusan ini sehingga apabila terdapat bukti yang tidak dipertimbangkan tersebut maka Majelis Hakim menilai bahwa bukti tersebut dianggap tidak relevan oleh karenanya seluruh bukti yang diajukan oleh Penggugat telah dipertimbangkan seluruhnya oleh Majelis Hakim;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dalil gugatan Penggugat tersebut diatas, maka ada dua pertanyaan pokok yang terlebih dahulu harus dibuktikan, yaitu :



1. Apakah apakah benar antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli yang sah atas sebidang tanah seluas 2.500M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 296, atas nama Pemegang Hak Oman yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire, Provinsi Papua Tengah?
2. Apakah Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 296 *in casu* tanah obyek sengketa yang telah dijualnya kepada Penggugat hingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa terhadap pertanyaan pertama, apakah benar antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli yang sah atas sebidang tanah sengketa dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tertulis, "*Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan*" dan berdasarkan ketentuan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tertulis, "*Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar*";

Menimbang bahwa Boedi Harsono dalam bukunya berjudul "Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya", penerbit Djambatan, Jakarta, 1971, hal. 135 menyatakan bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah;

Menimbang bahwa selanjutnya syarat sahnya jual beli ditentukan dengan telah terpenuhinya syarat materiil dan syarat formil, yaitu:

Syarat materiil:

1. Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdata), antara lain : (i) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,



- (ii) cakap untuk membuat suatu perjanjian, (iii) mengenai suatu hal tertentu, (iv) suatu sebab yang halal;
2. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya;
 3. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya;
 4. Tanah yang bersangkutan pada saat diperjual belikan tidak dalam sengketa;
 5. Dilakukan secara tunai, terang dan nyata;
- Syarat formil:

Setelah semua persyaratan materiil terpenuhi, maka dilakukan jual beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), sebagaimana telah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mana dalam pasal tersebut tertulis, "*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*";

Menimbang bahwa selanjutnya dengan berdasarkan pada ketentuan dan syarat-syarat tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli yang sah atas sebidang tanah sengketa dalam perkara *a quo*, sebagai berikut;

Menimbang bahwa di persidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-2 berupa kuitansi pembayaran sebidang tanah, terkait bukti surat ini Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah bukti surat bertanda P-2 tersebut merupakan alat bukti surat yang sah, sehingga dapat dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang bahwa akta pengakuan sepihak tunduk pada ketentuan Pasal 1878 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 291 RBg yaitu seluruh isi akta harus ditulis dengan tulisan tangan si pembuat dan si penandatanganan atau paling tidak pengakuan tentang jumlah atau objek barang yang disebut di dalamnya ditulis tangan sendiri oleh pembuat dan penandatanganan. Selanjutnya, M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 686-687,

Halaman 12 dari 23 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Nab



menyatakan bahwa kalau bertitik tolak dari ketentuan Pasal 1878 KUH Perdata, yang termasuk Akta Pengakuan Sepihak adalah akta yang berisi pengakuan utang. Akan tetapi dalam praktik, kuitansi yang pada hakikat yuridisnya merupakan bukti pembayaran atau bukti penerimaan uang maupun tanda pelunasan dikategorikan juga sebagai Akta Pengakuan Sepihak, hal ini ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 4669 K/Pdt/1985 yakni dikatakan kuitansi dianggap sebagai akta bawah tangan yang bersifat sepihak yang tunduk kepada ketentuan Pasal 129 ayat (1) RBg (1878 KUH Perdata). Oleh karena itu harus ditulis sendiri seluruhnya dengan tangan oleh orang yang menandatangani, atau sekurang-kurangnya orang yang menandatangani itu harus menulis dibawahnya dengan tangannya yang menyebut dengan huruf jumlah atau besarnya atau banyaknya barang yang dibayar;

Menimbang bahwa agar akta pengakuan sepihak sah sebagai alat bukti, harus memenuhi syarat formil dan materiil, yang mana kedua syarat tersebut bersifat kumulatif bukan alternatif, dan juga bersifat imperatif bukan fakultatif, yang akan diuraikan sebagai berikut (Pasal 1878 KUH Perdata) : 1. Syarat Formil: Berbentuk Akta Bawah Tangan, dan tertulis; Mencantumkan identitas; Menyebut dengan pasti waktu pembayaran; Ditulis dengan tangan oleh penandatangan; Ditandatangani penulis akta. 2. Syarat Materiil : Pernyataan pengakuan sepihak; Merupakan pengakuan sepihak tanpa syarat; Jumlah barang sudah pasti

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti P-2 berupa kuitansi pembayaran tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa bukti tersebut telah berbentuk akta bawah tangan, dibuat dalam bentuk tertulis pada selembar kuitansi, dan telah mencantumkan identitas Penggugat (Mariam Hetaria) sebagai pihak yang membayar uang sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) pada Tergugat (Oman) untuk pembelian sebidang tanah sertifikat atas nama Oman, luas tanah 2.500M2 (dua ribu lima ratus meter persegi), hak milik No. 296 dan bukti tersebut juga telah mencantumkan waktu pembayaran yaitu pada tanggal 05 Maret 2013 dan bukti tersebut juga telah dibuat oleh si penandatangan dan diberi tanda tangan oleh si pembuat akta yaitu Tergugat (Oman), sehingga Majelis Hakim menilai bukti P-2 Penggugat yang merupakan akta pengakuan sepihak telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagaimana yang dipersyaratkan dalam Pasal 1878 KUH Perdata;



Menimbang bahwa terhadap bukti P-2 yang diajukan Penggugat tersebut merupakan akta pengakuan sepihak, nilai pembuktian suatu akta pengakuan sepihak yang telah memenuhi syarat formil dan syarat materiil, apabila akta tersebut dipungkiri atau disangkal oleh si pendandatangan, maka menurut Pasal 1878 ayat (2) KUH Perdata akta tersebut tidak mencapai batas minimal pembuktian, oleh karena itu tidak dapat berdiri sendiri menjadi alat bukti, mesti dibantu paling tidak dengan salah satu alat bukti yang lain, namun apabila dalam suatu akta pengakuan sepihak telah terpenuhi semua syarat formil dan syarat materiil dan isi akta tersebut tidak dipungkiri atau disangkal oleh si penandatangan, maka akta pengakuan sepihak yang ditandatangani oleh si penandatangan tersebut sah sebagai alat bukti. Selanjutnya, di persidangan Tergugat tidak hadir untuk menggunakan hak membela kepentingan hukumnya, dalam hal ini untuk menyangkal bukti surat bertanda P-2 baik tentang isi, nama maupun tandatangan Tergugat sehingga bukti surat bertanda P-2 tersebut sah sebagai alat bukti dan memiliki kekuatan pembuktian sebagaimana akta otentik dan/atau akta dibawah tangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan berdasarkan pada bukti surat bertanda P-2 tersebut diatas, dihubungkan dengan keterangan Saksi Wijianto dan Saksi Didi Junaedi yang keterangannya saling bersesuaian di persidangan, diperoleh fakta bahwa Penggugat telah melunasi / melakukan pembayaran atas tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo* kepada Tergugat dengan harga sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) pada tanggal 05 Maret 2013, sehingga antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi persesuaian kehendak untuk melaksanakan perbuatan hukum, yaitu jual beli tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 296, atas nama Pemegang Hak Oman dan bukti surat bertanda P-3 berupa fotokopi Surat Keterangan Domisili Tanah Nomor : 11.2003/139/KB/VII/2023, dihubungkan dengan berita acara pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 01 Maret 2024 dan keterangan Saksi Wijianto dan Saksi Didi Junaedi yang keterangannya saling bersesuaian di persidangan, diperoleh fakta bahwa tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo* telah terbit sertifikat hak milik atas tanah atas nama Tergugat (Oman) dengan luas 2.500m² (dua ribu lima ratus meter persegi), terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire, Provinsi Papua

Halaman 14 dari 23 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Nab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tengah dengan batas-batas : sebelah utara berbatas dengan tanah milik Samsuri, sebelah timur berbatas dengan Jalan, sebelah selatan berbatas dengan Jalan dan sebelah barat berbatas dengan tanah milik Koijan. Sehingga syarat “hal tertentu” yang menjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat, yaitu tanah obyek sengketa dengan lokasi, luas, batas dan harga sebagaimana telah diuraikan diatas telah terpenuhi. Selanjutnya Oleh karena tanah tersebut adalah milik dari Tergugat sehingga Tergugat mempunyai hak untuk menjual tanah miliknya tersebut, selain itu uang sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) tersebut juga telah dibayarkan oleh Penggugat selaku pembeli kepada Tergugat selaku penjual sebagaimana telah dipertimbangkan pada pertimbangan bukti surat bertanda P-2 diatas;

Menimbang bahwa berdasarkan berita acara pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 01 Maret 2024 dihubungkan dengan keterangan Saksi Wijianto dan Saksi Didi Junaedi yang keterangannya saling bersesuaian di persidangan, diperoleh fakta bahwa tanah objek sengketa dikuasai oleh Penggugat dan sejak tanah tersebut dibeli oleh Penggugat pada tahun 2013 hingga saat ini tidak pernah ada pihak lain yang mempermasalahkan ataupun mengklaim tanah tersebut sebagai miliknya;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti surat bertanda P-7 berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk, tertulis bahwa Mariam Hetaria (Penggugat) lahir pada tanggal 10 Februari 1966, sehingga pada saat terlaksananya transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat, yaitu pada tanggal 05 Maret 2013, Penggugat telah berusia 47 (empat puluh tujuh) tahun dan terklasifikasi sebagai usia yang cakap hukum. Sedangkan, berdasarkan bukti surat bertanda P-1 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 296, atas nama Pemegang Hak Oman, Majelis Hakim dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1922 KUHPerdara yaitu persangkaan Hakim, berkeyakinan bahwa usia Tergugat pada saat melakukan transaksi jual beli tanah dengan Penggugat juga terklasifikasi sebagai usia yang cakap hukum karena dalam Sertifikat Hak Milik perkara a quo (P-1) yang terbit pada tanggal 29 Maret 1996 nama Tergugat telah tertulis sebagai pemegang hak. Sehingga ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara telah terpenuhi pada diri Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tersebut juga tidak bertentangan dengan undang-undang,

Halaman 15 dari 23 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Nab

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

ketertiban umum, dan kesusilaan sehingga tidak ada kepentingan umum yang dilanggar dengan adanya kesepakatan jual beli tanah tersebut, sehingga berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* telah terpenuhi syarat materilnya;

Menimbang bahwa setelah mencermati bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dihubungkan dengan keterangan Saksi Wijianto dan Saksi Didi Junaedi yang keterangannya saling bersesuaian di persidangan, ternyata proses jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara *a quo* tidak dilakukan di hadapan PPAT, sehingga tidak memenuhi syarat formil sebagaimana ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan proses pemanggilan yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Nabire, berdasarkan bukti surat bertanda P-5 berupa fotokopi Surat Keterangan Tidak Diketahui Keberadaannya Nomor : 11.2003/141/KB/VII/2023 dan bukti surat bertanda P-6 berupa fotokopi Surat Keterangan Tidak Mempunyai Ahli Waris Nomor : 11.2003/140/KB/VII/2023, dihubungkan dengan keterangan Saksi Wijianto dan Saksi Didi Junaedi yang keterangannya saling bersesuaian di persidangan, diperoleh fakta bahwa Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya hingga saat ini dan Tergugat juga tidak memiliki ahli waris yang berdomisili di Kabupaten Nabire, sehingga proses jual beli tersebut tidak mungkin dilakukan lagi dengan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang bahwa terkait permasalahan tersebut, untuk memberikan kepastian hukum terhadap perkara *a quo*, maka dapat dipedomani 2 (dua) Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia. Pertama Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 dengan kaidah hukum "*Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akte Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti*". Kedua Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 122 K/Sip/1973 tanggal 14 April 1973 dengan kaidah hukum "*.....belum dilaksanakannya jual beli tanah sengketa di muka Pejabat Pembuat Tanah*".

Halaman 16 dari 23 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Nab

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)



tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administratif saja”;

Menimbang bahwa dengan berdasarkan pada ke 2 (dua) Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat proses jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diatas tidak menyebabkan jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut batal, sehingga dalam perkara *a quo* Majelis Hakim mengnyampingkan syarat formil sebagaimana ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap pertanyaan kedua, apakah Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 296 *in casu* tanah obyek sengketa yang telah dijualnya kepada Penggugat hingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa “perbuatan melawan hukum” sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah *“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*;

Menimbang bahwa dari uraian mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana di atas, terdapat ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum, yaitu : adanya unsur perbuatan melawan hukum, kerugian, kesalahan dan hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Menimbang bahwa terdapat 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum yaitu sebagai berikut:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan;
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian;



Menimbang bahwa sedangkan mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, berdasarkan pada apa yang tertulis dalam ketentuan yang terdapat dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, suatu perbuatan (atau tidak berbuat) melawan hukum memiliki kriteria:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau”, dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu maka telah terpenuhilah syarat suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa selanjutnya dengan mendasarkan pada ketentuan dan syarat-syarat tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, sebagai berikut;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 296, atas nama Pemegang Hak Oman dihubungkan dengan keterangan Saksi Wijianto dan Saksi Didi Junaedi yang keterangannya saling bersesuaian di persidangan, diperoleh fakta bahwa sejak terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* yaitu tahun 2013 hingga saat ini belum dilakukan proses balik nama dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat tersebut menyebabkan hilangnya hak subjektif Penggugat dikarenakan Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas tanah objek sengketa yang telah dibelinya secara sah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga apabila Majelis Hakim hubungkan hal-hal tersebut dengan teori-teori perbuatan melawan hukum sebagaimana telah diuraikan diatas, maka perbuatan Tergugat tersebut adalah melawan hukum;



Menimbang bahwa selanjutnya setelah dua pertanyaan pokok dalam perkara *a quo* telah Majelis Hakim pertimbangan dan telah terjawab, berikutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat yang meminta agar Majelis mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya oleh karena petitum tersebut masih bergantung pada petitum-petitum selanjutnya maka hal ini tentunya belum dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan sebelum petitum-petitum lainnya dipertimbangkan serta dibuktikan kebenarannya sehingga dikabulkan atau tidaknya petitum pertama tersebut tergantung dari terbukti tidaknya petitum lainnya, sehingga baru akan dijawab setelah Majelis mempertimbangkan seluruh petitum gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat) dan angka 5 (lima) gugatan Penggugat yang pada pokoknya memohon agar Majelis menyatakan kuitansi jual beli tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* sah dan berkekuatan hukum, menyatakan sertifikat hak milik atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* sah milik penggugat, menyatakan perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum dan menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 296 atas nama Oman menjadi atas nama Mariam Hetaria, oleh karena proses jual beli tanah dalam perkara *a quo* telah majelis nyatakan sah dan berkekuatan hukum dan oleh karena perbuatan Tergugat tersebut telah Majelis Hakim nyatakan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka petitum angka 2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat) dan angka 5 (lima) gugatan Penggugat menjadi beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah dikabulkan, dengan perbaikan redaksional seperlunya sebagaimana tercantum dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang bahwa oleh karena terhadap petitum angka 3 (tiga) gugatan Penggugat tentang kepemilikan tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* telah dikabulkan sebagaimana diatas, maka menimbulkan konsekuensi yuridis terhadap pencatatannya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mewajibkan Panitera Pengadilan memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan

Halaman 19 dari 23 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Nab



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;

Menimbang bahwa selanjutnya menurut ketentuan pada ayat (2) Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga disebutkan bahwa 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;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka Majelis Hakim memandang pencatatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut pada pokoknya dapat dilakukan atas pemberitahuan oleh Panitera Pengadilan atau permintaan pihak yang berkepentingan sendiri sepanjang hal tersebut didasarkan pada putusan/salinan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap / penetapan Ketua Pengadilan, sehingga dengan demikian petitum angka 6 (enam) gugatan Penggugat beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya dan telah dikabulkan, maka terhadap petitum angka 7 gugatan Penggugat beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa setelah mempertimbangkan seluruh petitum gugatan Penggugat selanjutnya mengenai petitum angka 1 (satu), oleh karena Petitum angka 2 (dua) hingga angka 7 (tujuh) gugatan Penggugat dikabulkan maka petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap



sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah, maka berdasarkan asas beracara dikenakan biaya dan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 192 ayat (1) RBg Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 149 RBg, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Ketentuan Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan ketentuan peraturan perundang-undang lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan kuitansi jual beli tanah obyek sengketa tertanggal 05 Maret 2013 yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 296, seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Oman yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 296, seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Oman yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Samsuri;
 - Sebelah timur berbatas dengan Jalan;
 - Sebelah selatan berbatas dengan Jalan;
 - Sebelah barat berbatas dengan tanah milik Koijan;Adalah sah milik Penggugat ;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 296, seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter

Halaman 21 dari 23 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Nab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Oman yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

6. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 296, seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Oman yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire yang semula atas nama Oman menjadi nama Mariam Hetaria;
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat dan memproses peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 296, seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Oman yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire yang semula atas nama Oman menjadi nama Mariam Hetaria;
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.951.000,00 (satu juta sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nabire pada hari Senin, tanggal 04 Maret 2024 oleh I Putu Gede Yoga Pramana, S.H., sebagai Hakim Ketua, I Gede Parama Iswara, S.H., dan Gerson Hukubun, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Nabire Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Nab tanggal 18 Januari 2024, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 14 Maret 2024 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh I Putu Gede Yoga Pramana, S.H., sebagai Hakim Ketua, I Gede Parama Iswara, S.H., dan Agung Nur Fadly, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Nabire Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Nab tanggal 14 Maret 2024, Lindawati Gurning, sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Halaman 22 dari 23 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Nab

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)



I Gede Parama Iswara, S.H

I Putu Gede Yoga Pramana, S.H

Agung Nur Fadli, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Lindawati Gurning

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp	50.000,00
3. Panggilan	: Rp	161.000,00
4. PNBP Panggilan	: Rp	30.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp	1.650.000,00
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	: Rp	10.000,00
7. Redaksi	: Rp	10.000,00
8. Materai	: Rp	10.000,00
9. Jumlah	: Rp	Rp1.951.000,00

(satu juta sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah)