



PUTUSAN

Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Tim

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PETRUS OMABAK, Laki-laki, Tempat/Tanggal Lahir Banti, 02 Februari 1960, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Elang Kuala Kencana Nomor 59, RT/RW 002/000 Kel/Desa Kuala Kencana, Kecamatan Kuala Kencana, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

ANTHONY TARRU, beralamat di Cendrawasih Sp III, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah sekarang beralamat di Jl. WR. Supratman/ Poros Petrosea lorong gereja emanuel rumah orange sebelah kanan, sebagai **Tergugat I**;

REILUELLAH ZIPORA, beralamat di Cendrawasih Sp III, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah sekarang beralamat di Jl. WR. Supratman/ Poros Petrosea lorong gereja emanuel rumah orange sebelah kanan, sebagai **Tergugat II**;

BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MIMIKA, berkedudukan di Jalan Cendrawasih Kelurahan Kwamki, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika Provinsi Papua Tengah, sebagai **Turut Tergugat**;

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 12 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Timika pada tanggal 20 Agustus 2024 dalam Register Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Tim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat hingga saat ini menguasai objek sengketa bersertipikat Nomor: 51 Kampung Kuala Kencana atas Nama Pemegang

Hal. 1 dari 12 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik: ANTOHNY TARRU seluas 400 m² (empat ratus meter persegi) tertanggal Timika, 08-06-2010 sejak tahun 2017 sesuai dengan Kwitansi Pembayaran di bawah tangan tertanggal Timika 20 Januari 2017;

2. Bahwa pada tahun 2017 ketika Penggugat membeli objek sengketa telah berdiri sebuah rumah semi permanen sesuai kwitansi untuk pembayaran pertama sebesar Rp.400.000.000 (empat ratus juta rupiah) Kwitansi bermeterai Rp.6000 (enam ribu) tertanggal Timika 13-12-2010 dan pelunasan sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) tertanggal, Timika 20 Januari 2017 yang ditanda tangani oleh anak Tergugat atas nama REILUELLAH ZIPORA (Tergugat II);

3. Bahwa sesuai penjelasan pada Point 1 (Satu) dan point 2 (dua) Penggugat sebagai Pembeli yang beritad baik Penggugat ingin Majelis Hakim menyatakan sah pembelian dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat, Sesuai Kwitansi Pembayaran di bawah tangan, dengan Tanah seluas 400 m² (empat ratus meter persegi) Sertipikat Hak miliki Nomor: 51 di kampung atas nama Pemegang Hak ANTHONY TARRU yang di atasnya telah berdiri sebuah bangunan rumah berukuran 12 m x 20 m terletak diDesa Kwamki, Kecamatan Mimika baru, Kabupaten mimika, Provinsi Papua Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan : Rumah
- Selatan berbatasan dengan : Rumah
- Timur berbatasan dengan : Jalan
- Barat berbatasan dengan : Rumah

untuk selanjutnya mohon disebut sebagai: objek Sengketa

4. Bahwa Penggugat telah membeli Objek Sengketa beserta dengan sebuah bangunan rumah semi permanen berukuran 12 m x 20 m di atas Objek sengketa dari Tergugat ANTHONY TARRU seluas 400 M² (Empat ratus meter persegi) yang dilakukan secara dibawah tangan dan pembayarannya dilakukan secara sekaligus sesuai kwitansi bermeterai Rp.6000 tertanggal Timika, 20 Januari 2017 sebesar Rp. 100.000.00,- (seratus Juta rupiah);

5. Bahwa oleh karena itu mohon kiranya Pengadilan Negeri Kota Timika berkenan menyatakan jual beli dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat yang dibuktikan dengan Kwitansi Pembayaran tertanggal Timika 20 Januari 2017 adalah sah menurut Hukum;

6. Bahwa setelah Tergugat menerima uang hasil penjualan Tanah sekaligus bangunan diatas objek sengketa tersebut Tergugat hingga saat ini belum

Hal. 2 dari 12 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Tim



membantu Penggugat dalam hal melakukan proses balik nama Sertifikat dari Pemegang Hak atau Tergugat kepada Penggugat selaku Pembeli;

7. Bahwa sampai gugatan ini diajukan ke pengadilan Negeri Kota Timika, Penggugat masih menguasai objek sengketa yaitu sebidang tanah seluas 400 M² (empat ratus meter persegi) beserta dengan bangunan rumah permanen berukuran 12 m x 20 m di atasnya tanpa adanya pihak-pihak lain menghalangi atas penguasaan tersebut;

8. Bahwa Penggugat telah berusaha mencari tahu keberadaan Tergugat demi kepentingan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 51 kampung kuala Kencana tertanggal Timika 08 -06 - 2010, akan tetapi hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Kota Timika Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya Namun masih dalam Wilayah Kesatuan Republik Indonesia;

9. Bahwa Penggugat sebagai pembeli telah melaksanakan kewajiban dengan baik (*in goodfaith*) dan penuh tanggung jawab (*and with full sense of responsibility*), oleh karenanya Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang sudah sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum;

10. Bahwa sesuai ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, untuk memperoleh kepastian Hukum terhadap bidang tanah sertifikat tersebut maka satu satunya alternatif yang dapat ditempuh oleh Penggugat adalah mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Kota Timika;

11. Bahwa Penggugat hendak melakukan peralihan hak atau balik nama sertifikat dari awalnya Nama Pemegang Hak: ANTHONY TARRU menjadi PETRUS OMABAK dengan objek sengketa seluas 400 M² (empat ratus meter persegi) Nomor: 51 kampung ; Kuala kencana tertanggal Timika 08-06-2010 namun dikarenakan Tergugat saat ini tidak diketahui keberadaannya sehingga Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak atas objek sengketa;

12. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 51 Desa; Kuala kencana tertanggal Timika 08 -06- 2010 atas nama Pemegang Hak PETRUS OMABAK sudah tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya Namun masih dalam wilayah kesatuan republic Indonesia maka Penggugat memandang perlu

Hal. 3 dari 12 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadikan turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* agar Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap putusan *In Casu*;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas, Penggugat memohon dengan kerendahan hati agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kota Timika, Cq Majelis Pemeriksa perkara yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Jual Beli Objek Sengketa seluas 400 M² (empat ratus meter persegi) bersertifikat Hak Milik Nomor: 51 Kampung: Kuala kencana tertanggal Timika, 08 – 06 -2010 serta bangunan Rumah Berukuran 12 m × 20 m antara Penggugat dan Tergugat yang dibuktikan dengan Kwitansi Pembelian yang ditanda tangan oleh Tergugat adalah “sah” menurut Hukum;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan tanah seluas 400 M² (empat ratus meter persegi) tertanggal Timika 08 -06- 2010 atas nama Pemegang Hak Milik ANTHONY TARRU adalah sah milik Penggugat;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak atau balik nama sertipikat seluas 400 m² (Empat ratus meter persegi) dan Rumah Permanen berukuran 12 m x 20 m dari Sertipikat Hak Milik Nomor: 51 tertanggal Timika, 08 -06 -2010 atas nama ANTHONY TARRU di Kampung Kuala kencana, Kecamatan kuala kencana, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah menjadi tertulis nama Penggugat PETRUS OMABAK;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) atas Sertipikat seluas: 400 (empat ratus meter persegi) dari Sertipikat Hak Milik Nomor: 51 tertanggal Timika, 08 -06 -2010 atas nama ANTHONY TARRU di Kampung Kuala Kencana, Kecamatan Kuala Kencana, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah menjadi tertulis nama Penggugat PETRUS OMABAK;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh Biaya yang timbul dalam Perkara ini;

SUBSIDAIR

Atau, apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan lain yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa dalam sidang pertama Penggugat mengajukan perubahan / penambahan alamat Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan

Hal. 4 dari 12 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Tim



kejelasan, adapun alamat perubauah tersebut adalah sebagaimana tersebut di atas dalam identitas Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir, Turut Tergugat hadir diwakili oleh Hendrik Septinus Walli, S.H., Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Lia Endah Pratiwi, S.H., Penata Pertanahan Pertama, dan Famella Jeanet, S.Kom, Penata Pertanahan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1051/SKK-91.09.MP.02.02/VIII/2024 tanggal 26 Agustus 2024 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Timika dibawar register nomor 178/SK/2024PN.Tim tanggal 04 September 2024, sementara Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir sekalipun kepadanya telah dilakukan panggilan berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 21 Agustus 2024, 28 Agustus 2024, 04 September 2024, 26 September 2024, 12 September 2024, dan 18 September 2024;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Desi Natalia Ina Deran Doni, S.H., Pegawai pada Pengadilan Negeri Kota Timika, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 September 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak memberikan jawaban, dimana setelah Mediasi, Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan;

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 para pihak 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 sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan dalam perkara *a quo* adalah mengenai apakah Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik atas

Hal. 5 dari 12 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 51 yang terletak di Kampung Kuala Kencana, Distrik Kuala Kencana, Kabupaten Mimika;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu pokok permasalahan dalam perkara *a quo* sebagai berikut:

1. Apakah Pengadilan Negeri Kota Timika berwenang mengadili perkara *a quo*?
2. Apakah jual beli Penggugat dan Tergugat tersebut adalah sah menurut hukum?

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

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Mimika NIK 9109091102590001 atas nama Petrus Omabak, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kwitansi dari Bapak Petrus Omabak Uang Sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) untuk pembayaran Pelunasan Penjualan Rumah Lokasi Jalan Elang Nomor 59 Kuala Kencana diterima oleh Rehuella Zipora T., tanggal Timika 20 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 51 Nama Pemegang Hak Anthony Tarru, surat ukur No. 06/KK/2010 tanggal 31 Mei 2010 dengan luas 400 M2, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Kuasa dari Anthony Tarru kepada Petrus Omabak, tanggal 30 Maret 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Permohonan Peralihan Hak Pewarisan/ Wasiat Atas Tanah dan Satuan Rumah Susun, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

Bahwa terhadap bukti surat tersebut telah diberikan materai cukup dan dinazagelen, setelah diperiksa telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P-4 dan P-5 tidak dapat diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat juga mengajukan Saksi-Saksi sebagai berikut:

1. Mikael Yulianus, berjanji, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

Hal. 6 dari 12 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Tim



- Bahwa Penggugat Petrus Omabak membeli Rumah dari Tergugat I Anthony Tarru pada tahun 2017, untuk transaksi penjualan Saksi tidak tahu seperti apa tapi setelah pembelian Tergugat I Anthony Tarru keluar dan kemudian Penggugat Petrus Omabak masuk;
- Bahwa Saksi adalah tetangga dari Tergugat I Anthony Tarru sejak 05 Desember 1995 sampai dengan tahun 2017, Tergugat I Anthony Tarru serah terima ke Penggugat Petrus Omabak kemudian sejak tahun 2017 sampai sekarang Saksi bertetangga dengan Penggugat Petrus Omabak;
- Bahwa Saksi selama Penggugat Petrus Omabak dari tahun 2017 menempati tanah objek sengketa tidak ada orang lain atau pihak lain yang berkeberatan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Tergugat I Anthony Tarru ada di Jakarta, istrinya juga sudah meninggal;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat objek sengketa tetapi dulu kita peroleh dengan cara cicil gaji, setelah lunas kita ambil lewat Bank Niaga;
- Bahwa Saksi tidak tahu ukuran tanah berapa panjang dan lebarnya namun sepengetahuan Saksi luasnya 400 m² dan tipe rumahnya tipe 54;

2. Yosea Ongomang, berjanji, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan karena ada masalah rumah di Kuala Kencana;
- Bahwa Penggugat Petrus Omabak ada beli rumah di Kuala Kencana tahun 2017;
- Bahwa Penggugat Petrus Omabak sudah tinggal di tanah objek sengketa sejak tahun 2017 sampai sekarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan pokok permasalahan dalam perkara *a quo* sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan pertama mengenai Apakah Pengadilan Negeri Kota Timika berwenang mengadili perkara *a quo*, terhadap permasalahan tersebut oleh karena objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah sebagaimana yang dimaksud Penggugat dalam bukti surat P-

Hal. 7 dari 12 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Tim



3, yang berdasarkan catatan dalam bukti surat tersebut tanah objek sengketa terletak di dalam wilayah Kampung Kuala Kencana, Distrik Kualan Kencana, Kabupaten Mimika dan setelah dilakukan pemeriksaan setempat serta dengan memperhatikan keterangan Saksi-Saksi, telah ternyata objek sengketa dimaksud benar adanya terletak di dalam wilayah Kampung Naena Muktipura, Distrik Iwaka, Kabupaten Mimika, sehingga dengan memperhatikan kaidah hukum dalam Pasal 142 ayat (5) RBg, Majelis Hakim menilai Pengadilan Negeri Kota Timika berwenang mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan kedua mengenai Apakah jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum dalam hal Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik atas tanah objek sengketa, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari rangkain bukti surat dan keterangan Saksi-Saksi yang diajukan oleh Penggugat, serta berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, telah cukup membuktikan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa bidang tanah objek sengketa *a quo* dicatatkan berdasarkan sertipikat hak milik nomor 51 dengan pemegang hak atas nama Anthony Tarru;
- Bahwa Anthony Tarru yang tercatat sebagai pemegang hak atas tanah objek sengketa bersama dengan Rehuella Zipora T., telah melaksanakan jual beli tanah objek sengketa kepada Penggugat dengan pelunasan yang dilakukan pada tahun 2017, dengan mana atas jual beli tersebut Penggugat telah menyerahkan sejumlah uang dan atasnya Anthony Tarru dan Rehuella Zipora T., telah menyerahkan sertipikat hak milik atas tanah objek sengketa *a quo*;
- Bahwa setelah Penggugat membeli tanah objek sengketa, Penggugat telah tinggal menetap di atas tanah objek sengketa sampai dengan saat pemeriksaan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena sepanjang persidangan Para Tergugat tidak pernah hadir dan Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat, maka Para Tergugat dan Turut Tergugat dianggap tidak mempertahankan haknya atau tidak menerangkan hal-hal berkaitan dengan perkara *a quo* sekalipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut, maka Para Tergugat dan Turut Tergugat dianggap tidak menggunakan hak-haknya untuk menjawab atau membantah semua dalil gugatan Penggugat, dengan demikian beralasan Para Tergugat dan Turut Tergugat dianggap mengakui seluruh dalil gugatan Penggugat;

Hal. 8 dari 12 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Saksi yang dihadirkan di persidangan pada pokoknya menyatakan mengetahui pembelian tanah objek sengketa dari oleh Penggugat kepada Tergugat I, dimana sejak dibeli hingga saat ini dikuasai oleh Penggugat dan sampai dengan saat ini tidak ada pihak lain yang mengklaim tanah tersebut;

Menimbang, bahwa atas kemampuan Penggugat menghadirkan bukti surat P-3 berupa Fotocopy Sertipikat Hak Milik atas tanah objek sengketa dan bukti surat P-2 dihubungkan dengan bukti surat P-4 yang menerangkan adanya transaksi antara Penggugat dengan Tergugat II perihal pelunasan jual beli rumah dan menyusul adanya kuasa yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat untuk melakukan pengurusan atas tanah objek sengketa, dihubungkan dengan keadaan dalam pelaksanaan pemeriksaan setempat dimana Penggugat telah nyata menguasai tanah objek sengketa dan keterangan Para Saksi, maka dengan memperhatikan kaidah hukum dalam Pasal 1915, Pasal 1922, dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Majelis Hakim menarik kesimpulan telah terdapat penyerahan tanah objek sengketa dari Para Tergugat kepada Penggugat melalui jual beli secara tunai dan terang yang selanjutnya menimbulkan perikatan antara Penggugat dengan Para Tergugat, sehingga beralasan hukum Penggugat disebut sebagai pembeli yang beritikad baik dan oleh karenanya Penggugat berhak atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok permasalahan pertama dan kedua sudah terjawab dengan demikian pokok persengketaan dalam perkara *a quo* mengenai apakah Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik telah pula terjawab, untuk selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa pemeriksaan perkara *a quo* dapat dilanjutkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara *a quo* dapat dilanjutkan maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum yang dimohonkan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 (satu) akan dipertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum-petitum Penggugat yang lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) sebagaimana tersebut di atas, berdasarkan pertimbangan pada pokok permasalahan pertama dan kedua sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim menilai petitum angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) merupakan substansi

Hal. 9 dari 12 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Tim



dari perkara *a quo* sehingga beralasan hukum dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksional terhadap petitum angka 2 (dua);

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) dan angka 5 (lima) sebagaimana tersebut di atas, menurut Majelis Hakim hal sebagaimana yang dimohonkan Penggugat bertalian erat dengan dikabulkannya petitum angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) tersebut di atas, oleh karena itu beralasan hukum petitum angka 4 (empat) dan angka 5 (lima) dikabulkan dengan perbaikan redaksional, kecuali terhadap permohonan balik nama atas rumah permanen berukuran 12 (dua belas) meter kali 20 (dua puluh) meter yang ada di atasnya tanah objek sengketa sebagaimana dalam petitum angka 5 (lima), hal tersebut patut dikesampingkan, karena atas rumah tersebut merupakan suatu kesatuan dengan tanah objek sengketa dan tidak terdapat suatu akta atau dokumen yang secara khusus mencatatkan kepemilikan rumah sehingga atasnya dapat dilakukan balik nama sebagaimana yang dimohonkan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menjamin hak Penggugat atas tanah objek sengketa, Penggugat harus memperoleh kepastian yuridis atas tanah objek sengketa melalui penguasaan yuridis dalam bentuk pendaftaran tanah atas objek sengketa, bahwa untuk itu dengan memperhatikan bahwa Penggugat telah dinyatakan sebagai pembeli yang beitikad baik dan berhak atas tanah objek sengketa, maka beralasan hukum petitum angka 6 (enam) dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara *a quo* terdapat petitum yang dikabulkan maka Tergugat berada dipihak yang kalah, berdasarkan kaidah hukum dalam Pasal 192 ayat (1) RBg, Tergugat harus dihukum membayar biaya perkara, sehingga beralasan hukum petitum angka 7 (tujuh) dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, telah ternyata seluruh petitum Penggugat dikabulkan, sehingga petitum angka 1 (satu) dapat dikabulkan;

Memperhatikan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan:

MENGADILI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli objek sengketa seluas 400 (empat ratus) meter persegi sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 51 Kampung Kuala Kencana tanggal Timika, 08 Juni 2010, serta bagunan

Hal. 10 dari 12 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah berukuran 12 (dua belas) meter kali 20 (dua puluh) meter antara Penggugat dan Para Tergugat yang dibuktikan dengan kwitansi pembelian yang ditanda tangan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum;

3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan tanah seluas 400 (empat ratus) meter persegi sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 51 Kampung Kuala Kencana tanggal Timika, 08 Juni 2010, atas nama pemegang hak Anthony Tarru adalah sah milik Penggugat;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak atau balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 51 Kampung Kuala Kencana tanggal Timika, 08 Juni 2010, atas nama pemegang hak Anthony Tarru, seluas 400 (empat ratus) meter persegi, menjadi tertulis nama Penggugat Petrus Omabak;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak atau balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 51 Kampung Kuala Kencana tanggal Timika, 08 Juni 2010, atas nama pemegang hak Anthony Tarru, seluas 400 (empat ratus) meter persegi menjadi tertulis nama Penggugat Petrus Omabak;
7. Menghukum Para Tergugat bersama-sama membayar biaya perkara sejumlah Rp3.756.000,00 (Tiga juta tujuh ratus lima puluh enam ribu Rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Timika, pada hari Senin, tanggal 11 November 2024, oleh kami, Ricky Emarza Basyir, S.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 November 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum serta dikirimkan pada Sistem Informasi Pengadilan, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Adi Joko Suntoro, S.H., Panitera Pengganti, akan tetapi tidak dihadiri oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,
ttd.
Wara' L.M. Sombolinggi', S.H., M.H.
ttd.
Muh. Khusnul F. Zainal, S.H., M.H.

Hakim Ketua,
ttd.
Ricky Emarza Basyir, S.H.

Hal. 11 dari 12 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Tim



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

Panitera Pengganti,

ttd.

Adi Joko Suntoro, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp150.000,00;
roses / ATK	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP / Pendaftaran.....	:	
5.....P	:	Rp246.000,00;
anggilan	:	
6.....P	:	Rp3.250.000,00;
emeriksaan setempat	:	
7. Sumpah.....	:	Rp60.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp3.756.000,00;</u>

(Tiga juta tujuh ratus lima puluh enam ribu Rupiah)