



PUTUSAN
Nomor 73/Pdt.G/2023/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:

BUDY SULTAN, NIK 9109010610810004, Laki-laki, Tempat/Tanggal Lahir: Surabaya, 06 Oktober 1981, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Nenas Nomor 08 RT 020 Kelurahan Timika Jaya Kecamatan Mimika Baru, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

TARMIN, saat ini sudah tidak diketahui alamatnya, namun masih berada di Wilayah Negera Kesatuan Republik Indonesia (NKRI), sebagai **Tergugat**;

BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MIMIKA, berkedudukan hukum di Jalan Cenderawasih Kelurahan Kwamki, Distrik Mimika Baru Kabupaten Mimika Provinsi Papua untuk selanjutnya akan disebut sebagai, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 06 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Timika pada tanggal 08 September 2023 dalam Register Nomor 73/Pdt.G/2023/PN Tim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah seluas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 840 Desa Kwamki, Surat Ukur Nomor 396/1994 tanggal 1 – 2 – 1994, atas nama Pemegang Hak TARMIN, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2023/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kabupaten Fakfak tertanggal 3 Januari 1995, yang terletak di Jalan Delima SP 2, kondisi tanah telah ada bangunan milik Penggugat sendiri yang ditempati oleh staf kantor atas seizin Penggugat;

2. Bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini adalah benda tidak bergerak (tanah), maka sesuai Pasal 142 ayat (5) RBg maka gugatan diajukan ke Pengadilan yang meliputi wilayah hukum dimana benda tidak bergerak itu berada yang terletak di Jalan Delima SP 2 Kabupaten Mimika Provinsi Papua Tengah, sesuai dengan pemekaran wilayah dari Kabupaten Fakfak menjadi Kabupaten Mimika;

3. Bahwa Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat sebagaimana dalam bukti kwitansi tertanggal 22 Desember 2012 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat telah menerima uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dari Penggugat untuk pembelian tanah surat ukur 396/1994 luas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) atas nama Tarmin. Sertipikat Nomor 26.08.05.07.1.00840;

4. Bahwa Penggugat perlu menjelaskan bahwa dalam bukti kwitansi tersebut yang dimaksud Nomor Sertipikat adalah bagian bawah sertipikat (tanda bukti hak) sebagaimana akan dibuktikan dalam Sertipikat Hak Milik tersebut, sedangkan nomor Sertipikat Hak Milik Tanah Aquo adalah Nomor: 840 Desa Kwamki, Surat Ukur Nomor 396/1994 tanggal 1 – 2 – 1994, atas nama Pemegang Hak TARMIN, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak tertanggal 3 Januari 1995;

5. Bahwa walaupun pembayaran telah dilakukan secara lunas oleh Penggugat kepada Tergugat namun pada saat itu belum dilanjutkan dengan Akta Jual Beli dihadapan Notaris yang berakibat nama dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 840 masih tercantum atas nama pemegang hak TARMIN (Tergugat);

6. Bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat maka Asli Sertipikat Hak Milik Nomor : 840 atas nama pemegang hak TARMIN (Tergugat) telah berada dalam penguasaan Penggugat yang beralih kepemilikannya menjadi milik Penggugat;

7. Bahwa Penggugat telah membuat perjanjian dengan itikad baik dengan melakukan kehati-hatian dalam meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau:

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2023/PN Tim

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

- Tanah/obyek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau:
- Tanah/obyek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau:
- Terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat;

8. Bahwa Penggugat dengan itikad baik telah melaksanakan kewajiban hukum 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 ;

9. Bahwa Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat untuk memenuhi kewajiban hukumnya sehingga Penggugat dapat merubah nama atau balik nama terhadap sebidang tanah seluas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 840 Desa Kwamki, Surat Ukur Nomor 396/1994 tanggal 1 – 2 – 1994, atas nama Pemegang Hak TARMIN, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak tertanggal 3 Januari 1995, yang saat ini masih atas nama Pemegang Hak TARMIN (Tergugat), menjadi atas nama Penggugat yakni BUDY SULTAN namun 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;

10. Bahwa Penggugat hingga saat ini menguasai tanah objek sengketa seluas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 840 Desa Kwamki, Surat Ukur Nomor 396/1994 tanggal 1 – 2 – 1994, atas nama Pemegang Hak TARMIN, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak tertanggal 3 Januari 1995,

11. Bahwa menurut ketentuan 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 dan untuk memperoleh kepastian Hukum terhadap bidang tanah sertipikat tersebut maka satu-satunya alternatif yang dapat ditempuh oleh Penggugat adalah mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Kota Timika;

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2023/PN Tim

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)



12. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui nama dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 840 Desa Kwamki, Surat Ukur Nomor 396/1994 tanggal 1 – 2 – 1994, atas nama Pemegang Hak TARMIN, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak tertanggal 3 Januari 1995, akan dilakukan balik nama menjadi atas nama Penggugat yakni BUDY SULTAN maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* agar 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 tanah seluas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 840 Desa Kwamki, Surat Ukur Nomor 396/1994 tanggal 1 – 2 – 1994, atas nama Pemegang Hak TARMIN, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak tertanggal 3 Januari 1995, yang dibuktikan dengan bukti kwitansi tertanggal 22 Desember 2012 adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik ;
4. Menyatakan tanah seluas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 840 Desa Kwamki, Surat Ukur Nomor 396/1994 tanggal 1 – 2 – 1994, atas nama Pemegang Hak TARMIN, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak tertanggal 3 Januari 1995 adalah sah milik Penggugat yaitu BUDY SULTAN;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak atau balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 840 Desa Kwamki, Surat Ukur Nomor 396/1994 tanggal 1 – 2 – 1994, atas nama Pemegang Hak TARMIN, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak tertanggal 3 Januari 1995, menjadi tertulis nama Penggugat yaitu BUDY SULTAN;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 840 Desa Kwamki, Surat Ukur Nomor 396/1994 tanggal 1 – 2 – 1994, atas nama Pemegang Hak TARMIN, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 3 Januari 1995, menjadi tertulis nama Penggugat yaitu BUDY SULTAN;

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 pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap dipersidangan diwakilkan oleh Putri Sultan selaku Kuasa Insidentil berdasarkan Surat Izin Kuasa Insidentil Nomor 11/SIK.Ins/2023/PN Tim tanggal 03 Oktober 2023 dan Surat Kuasa Insidentil tanggal 03 Oktober 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Timika dibawah register nomor 11/SIK.Ins/2023/PN Tim tanggal 03 Oktober 2023., Sementara Turut Tergugat hadir diwakili Ahmad Efendi, S.H., Penata Pertanahan Pertama berdasarkan Surat Tugas Nomor 1105/ST-91.09.MP.02.02/X/2023 tanggal 09 Oktober 2023., Adapun Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang melalui Panggilan Umum pada Papan Pengumuman Pemerintah Kabupaten Mimika tanggal 12 Oktober 2023 dan tanggal 14 November 2023 Terdakwa telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat sejak persidangan kedua tanggal 13 November 2023 sampai dengan sidang agenda kesimpulan, tidak lagi hadir dipersidangan;

Menimbang, bahwa setelah gugatan dibacakan Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari 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 pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2023/PN Tim

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya, maka Tergugat dan selanjutnya Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan, dianggap meninggalkan haknya dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa akibat ketidakhadiran Tergugat serta Turut Tergugat tersebut maka dianggap ingkar menghadiri sidang, oleh karena itu patut dianggap mengakui sepenuhnya dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dan dianggap mengakui sepenuhnya dalil-dalil gugatan Penggugat, tidak dengan sendirinya merupakan alasan bagi dikabulkannya gugatan apabila gugatan tersebut bertentangan dengan hukum dan/atau tidak didasarkan bukti-bukti yang menguatkan dalil gugatan Penggugat, sehingga Majelis Hakim akan menilai dalil gugatan dan sekaligus mempertimbangkan alat-alat bukti yang berkaitan dengan itu;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara *a quo* adalah mengenai apakah Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek berupa sebidang tanah seluas 2.500 (dua ribu lima ratus) meter persegi sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 840 Desa Kwamki, Surat Ukur Nomor 396/1994 tanggal 1 Februari 1994, atas nama pemegang hak Tarmin;

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 Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik atas tanah objek sengketa?

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penuntut Umum mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 9109010610810004, atas nama Budy Sultan, sesuai aslinya yang diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy kwitansi tertanggal 22 Desember 2012, sesuai aslinya yang diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 840, atas nama pemegang hak Tarmin, sesuai aslinya yang diberi tanda bukti P-3;



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

1. Titik Widayanti, bersumpah, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, dimana Saksi bekerja sebagai Karyawan di Perusahaan milik Penggugat;
- Bahwa Saksi hadir di persidangan untuk memberikan keterangan mengenai perkara balik nama sertipikat yang diajukan Penggugat, adapun tanah yang akan di balik nama tersebut terletak di Jalan Delima SP.2 Jalur 5, ukuran tanahnya 25x100 meter atau seluas 2500 meter persegi, tanah tersebut bersertipikat atas nama Tarmin;
- Bahwa tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat, dan diatas tanah ada didirikan 1 (satu) unit rumah yang saat ini ditempati oleh karyawan Penggugat;
- Bahwa Saksi merupakan Karyawan yang ditugaskan oleh Penggugat untuk membayar pajak atas objek sengketa;
- Bahwa Penggugat membeli objek sengketa pada tahun 2012 dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dari dari Tergugat Tarmin;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan karena Penggugat hendak membalik nama sertipikat tersebut dari Tergugat Tarmin menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa sejak dibeli dan dikuasai oleh Penggugat, setahu Saksi tidak ada orang lain yang datang klaim tanah tersebut;
- Bahwa Saksi menjamin semua dokumen yang diajukan dipersidangan sebagai bukti merupakan dokumen yang di peroleh Penggugat secara benar dan tidak melawan hukum;

2. Nurdamawati, bersumpah, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Saksi bekerja sebagai Karyawan di Perusahaan milik Penggugat;
- Bahwa Saksi hadir untuk memberikan keterangan mengenai perkara balik nama sertipikat yang diajukan Penggugat, adapun tanah tersebut terletak di Jalan Delima SP.2 Jalur 5, dengan ukuran tanahnya 25x100 meter atau seluas 2500 meter persegi, bersertipikat atas nama Tarmin;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat, dimana ada 1 (satu) unit bangunan rumah didalamnya yang saat ini ditempati oleh karyawan Penggugat;
- Bahwa Saksi merupakan Karyawan yang ditugaskan oleh Penggugat sebagai kasir yang memberikan uang kepada Saksi Titik Widayanti untuk membayar pajak atas objek sengketa;
- Bahwa Penggugat membeli objek sengketa pada tahun 2012 dan membayar pajak atas objek sengketa sejak Pengugat membeli pada tahun 2012;
- Bahwa Penggugat membeli dengan harga RP200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), dari Tergugat Tarmin;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan karena Penggugat hendak membalik nama sertifikat tersebut dari Tergugat Tarmin menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa sejak dibeli dan dikuasai oleh Penggugat, tidak ada orang lain yang datang klaim;
- Bahwa Saksi menjamin semua dokumen yang diajukan dipersidangan sebagai bukti merupakan dokumen yang di peroleh Penggugat secara benar dan tidak melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas tanah objek sengketa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 15 Desember 2023;

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 diperhatikan bahwa Penggugat dalam perkara *a quo* menunjuk tanah sebagaimana dimaksud dalam bukti surat P-3 berupa Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 840 sebagai tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa untuk keberadaan dan letak tanah objek sengketa tersebut telah dilakukan pemeriksaan setempat, daripadanya telah ternyata objek sengketa dimaksud benar adanya terletak di dalam wilayah Kabupaten Mimika, tepatnya di Jalan Delima SP.2 Jalur 5, sehingga dengan memperhatikan kaidah hukum dalam Pasal 142 ayat (5) RBg, Majelis Hakim menilai Pengadilan Negeri Kota Timika berwenang mengadili perkara *a quo*;

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2023/PN Tim



Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan kedua mengenai Apakah Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik atas tanah objek sengketa, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menyatakan dirinya berhak atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* Penggugat telah menghadirkan bukti surat P-3 berupa sertifikat tanah, dan bukti surat P-2 berupa Fotocopy kwitansi tertanggal 22 Desember 2012 antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menyatakan dirinya telah menguasai tanah objek sengketa, Penggugat telah pula menghadapkan Saksi-Saksi yang daripada keterangannya menyatakan bahwa Penggugat sejak melakukan pembelian atas tanah objek sengketa telah melakukan pembayaran pajak, dan saat ini di atas tanah objek sengketa telah didirikan rumah yang digunakan sebagai tempat tinggal oleh karyawan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan rangkaian alat bukti yang diajukan Penggugat baik dengan bukti surat maupun keterangan Saksi-Saksi, diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Tergugat memiliki sebidang tanah seluas 2.500 (dua ribu lima ratus) meterpersegi, yang terletak di Jalan Delima SP 2 Kabupaten Mimika Provinsi Papua Tengah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 840 atas nama pemegang hak Tarmin;
- Atas tanah milik Tergugat tersebut, pada tanggal 22 Desember 2012 telah diserahkan kepada Penggugat oleh Tergugat melalui proses jual beli seharga Rp200.000.000,00 (Dua ratus juta Rupiah), dimana atas jual beli tersebut diikuti dengan penyerahan Sertipikat Hak Milik Nomor 840 dari yang berhak atas nama Tarmin / Tergugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut di atas telah cukup tergambar Penggugat dapat menguasai tanah objek sengketa dengan itikad baik melalui serangkaian proses jual beli, dimana atas jual beli tersebut tidak dilaksanakan dihadapan Pejabat Umum yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa sekalipun atas tiap-tiap jual beli tanah objek sengketa tidak dilaksanakan dihadapan Pejabat Umum yang berwenang namun negara melalui Majelis Hakim dalam perkara *a quo* patut untuk melindungi kepentingan hukum tiap-tiap warga Negara *in casu* Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena sepanjang persidangan baik Tergugat serta Turut Tergugat tidak hadir untuk dapat mempertahankan haknya dan atau menerangkan hal-hal berkaitan dengan perkara *a quo* sekalipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut, maka Tergugat serta Turut Tergugat



dianggap tidak menggunakan hak-haknya untuk menjawab atau membantah semua dalil gugatan Penggugat, dengan demikian beralasan dianggap mengakui seluruh dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan adanya penguasaan fisik atas tanah objek sengketa oleh Penggugat serta atas kemampuan Penggugat menghadirkan bukti surat P-2 dan bukti surat P-3 serta alat bukti lainnya yang saling bertalian, dan untuk itu tidak ditemukan suatu keadaan atau fakta yang dapat membantah kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa tersebut 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 Tergugat kepada Penggugat, yang masing-masing penyerahan melalui jual beli secara tunai dan terang yang selanjutnya menimbulkan perikatan antara Penggugat, Tergugat, dan 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 pemilik yang sah atas objek berupa sebidang tanah seluas 2.500 (dua ribu lima ratus) meter persegi sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 840 Desa Kwamki, Surat Ukur Nomor 396/1994 tanggal 1 Februari 1994, atas nama pemegang hak Tarmin telah pula terjawab, sehingga bukti-bukti lainnya yang tidak dipertimbangkan secara khusus tidak perlu lagi dipertimbangkan dan harus dikesampingkan, 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) yang mohon agar menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, terhadap petitum tersebut akan dipertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum-petitum Penggugat yang lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) tersebut yang mohon agar menyatakan jual beli tanah seluas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 840 Desa Kwamki, Surat Ukur Nomor 396/1994 tanggal 1 – 2 – 1994, atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemegang Hak TARMIN, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak tertanggal 3 Januari 1995, yang dibuktikan dengan bukti kwitansi tertanggal 22 Desember 2012 adalah sah menurut hukum., Majelis Hakim dengan memperhatikan pertimbangan dalam pokok permasalahan pertama dan kedua sebagaimana tersebut di atas menilai petitum angka 2 (dua) beralasan hukum dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) yang mohon agar menyatakan menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik., Terhadap petitum angka 3 (tiga) tersebut, Majelis Hakim berdasarkan pertimbangan pada pokok permasalahan pertama dan kedua dan pertimbangan petitum angka 2 (dua) tersebut di atas, menilai petitum angka 3 (tiga) beralasan hukum dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) yang mohon agar menyatakan tanah seluas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 840 Desa Kwamki, Surat Ukur Nomor 396/1994 tanggal 1 – 2 – 1994, atas nama Pemegang Hak TARMIN, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak tertanggal 3 Januari 1995 adalah sah milik Penggugat yaitu BUDY SULTAN., Berdasarkan pertimbangan pada pokok permasalahan pertama dan kedua dan dengan dikabulkannya petitum angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis Hakim menilai petitum angka 4 (empat) beralasan hukum dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) yang mohon agar menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak atau balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 840 Desa Kwamki, Surat Ukur Nomor 396/1994 tanggal 1 – 2 – 1994, atas nama Pemegang Hak TARMIN, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak tertanggal 3 Januari 1995, menjadi tertulis nama Penggugat yaitu BUDY SULTAN., Terhadap petitum tersebut Majelis Hakim menilai berdasarkan pertimbangan pada pokok permasalahan pertama dan kedua dan dengan dikabulkannya petitum angka 4 (empat) sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis Hakim menilai petitum angka 5 (lima) beralasan hukum dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) yang mohon agar memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 840 Desa Kwamki, Surat Ukur Nomor 396/1994 tanggal 1 – 2 – 1994, atas nama Pemegang Hak TARMIN, yang diterbitkan oleh

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2023/PN Tim

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)



Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak tertanggal 3 Januari 1995, menjadi tertulis nama Penggugat yaitu BUDY SULTAN., Terhadap petitum tersebut Majelis Hakim menilai untuk memberikan perlindungan hukum bagi Penggugat guna dapat menikmati haknya, demi hukum adalah patut bagi Turut Tergugat untuk melaksanakan balik nama hak kepemilikan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 849 dengan luas tanah 2.500 (dua ribu lima ratus) meterpersegi, dari yang semula atas nama pemegang hak Tarmin menjadi atas nama pemegang hak Budi Sultan, dengan memperhatikan tata cara dan prosedur yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

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

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

Memperhatikan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Jual Beli tanah seluas 2.500 (dua ribu lima ratus) meterpersegi sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 840 Desa Kwamki, Surat Ukur Nomor 396/1994 tanggal 1 Februari 1994, atas nama pemegang hak Tarmin, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak tertanggal 03 Januari 1995, yang dibuktikan dengan bukti kwitansi tertanggal 22 Desember 2012 adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan tanah seluas 2.500 (dua ribu lima ratus) meterpersegi sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 840 Desa Kwamki, Surat Ukur Nomor 396/1994 tanggal 1 Februari 1994, atas nama pemegang hak Tarmin, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak tertanggal 03 Januari 1995 adalah sah milik Penggugat yaitu Budi Sultan;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak atau balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 840 Desa Kwamki, Surat Ukur Nomor

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2023/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

396/1994 tanggal 1 Februari 1994, atas nama pemegang hak Tarmin, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak tertanggal 03 Januari 1995, menjadi tertulis nama Penggugat yaitu Budy Sultan;

6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) atas Sertipikat Hak Milik Nomor 840 Desa Kwamki, Surat Ukur Nomor 396/1994 tanggal 1 Februari 1994, atas nama pemegang hak Tarmin, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak tertanggal 03 Januari 1995, menjadi tertulis nama Penggugat yaitu Budy Sultan;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.640.000,00 (Tiga juta enam ratus empat puluh ribu Rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Timika, pada hari Jumat, tanggal 19 Januari 2024, 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 itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, didampingi Sulastri N.A. Bugis, S.H., Panitera Pengganti dan tanpa dihadiri oleh Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

TTD.

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

TTD.

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

Hakim Ketua,

TTD.

Putu Mahendra, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD.

Sulastri N.A. Bugis, S.H.

Perincian biaya :

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2023/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp150.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp70.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp850.000,00;
anggilan	:	
6.....P	:	Rp2.490.000,00;
emeriksaan setempat	:	
7. Sumpah	:	Rp60.000,00;
Jumlah	:	Rp3.640.000,00;
(Tiga juta enam ratus empat puluh ribu Rupiah)		