



P U T U S A N
Nomor94/Pdt.G/2021/PN Jap

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

TONGAM PASARIBU, Tempat Tanggal lahir :Lobutua, 18 September 1969
Umur : 51 Tahun, Kewargaan Negara : Indonesia, Pekerjaan : Guru, Agama : Katholik, alamat: Jl. Garuda VIII No.17 BTN Lembah Furia, RT 002/RW 003, Kelurahan Dobonsolo, Distrik Sentani Kabupaten Jayapura .Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Khusus nomor 35/SKK-PDT/PBH-C/III/2021 tanggal 26 Mei 2021, memberikan kuasa kepada NITA SRI APRICIA SIBARANI, S.H., M.H; Advokad/Pengacara / Konsultan Hukum, berkantor pada Kantor Advokad/Pengacara / Konsultan Hukum NITA SRI APRICIA SIBARANI., S.H., M.H & REKAN, beralamat di Pasifik Indah I No. 15 Base"G", Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

MELAWAN:

ASROFI ADI, Tanggal Lahir: 4 Juni 1943,Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan: Pensiunan PNS, Agama: Islam, Alamat : beralamat Dok II Bawah Nomor 7, Kelurahan Bhayangkara, Distrik Jayapura Utara (dahulu), dan Sekarang Alamat Tidak Diketahui. ,Selanjutnya disebut sebagai **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 11 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 14 Juni 2021 dalam Register Nomor 94/Pdt.G/2021/PN Jap, telah mengajukan gugatan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT telah membeli sebidang tanah dari TERGUGAT ASROFI ADI pada tanggal 21 Januari 2006, dengan transaksi terjadi dibawah tangan berdasarkan bukti kwitansi sebesar Rp. 22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah), yakni Rumah Bangunan, serta sebidang tanah KPR yang dahulu nama jalan tersebut adalah Lembah Furia C1/19 Kelurahan Dobonsolo, Sentani, yang kemudian sekarang disebut sebagai Jl. Garuda VIII No. 17 BTN Lembah Furia, RT 002/RW 003, Kelurahan Dobonsolo, Distrik Sentani.
2. Bahwa bidang tanah tersebut telah terdaftar dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 145, Surat Ukur Tanggal 30 November 1996, Nomor 3603/1996, Luas 90 M2 (Sembilan Puluh Meter Persegi), tanggal 14 Desember 1996, yang saat ini masih terdaftar atas nama Tergugat ASROFI ADI;
3. Bahwa berdasarkan poin 1 (satu) diatas, setelah PENGGUGAT membayar Lunas Rumah Bangunan beserta bidang tanah tersebut, PENGGUGAT langsung menempati Rumah tersebut pada tahun 2006, yaitu sudah sekitar 15 (Lima Belas Tahun) lamanya, dan selama PENGGUGAT menempati rumah tersebut tidak pernah ada terjadi masalah dan tidak pernah ada yang komplain sampai dengan Gugatan Balik Nama Sertifikat ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jayapura Kelas IA;
4. Bahwa PENGGUGAT berkeinginan untuk balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 145, Surat Ukur Tanggal 30 November 1996, Nomor 3603/1996, Luas 90 M2 (Sembilan Puluh Meter Persegi), tanggal 14 Desember 1996, yang terletak di Jl. Garuda VIII No. 17 BTN Lembah Furia, RT 002/RW 003, Kelurahan Dobonsolo, Distrik Sentani yang terdaftar atas nama TERGUGAT ASROFI ADI menjadi atas nama PENGGUGAT TONGAM PASARIBU;
5. Bahwa sampai dengan sekarang PENGGUGAT sudah mencoba menelusuri keberadaan TERGUGAT untuk maksud mengajak melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

administrasi balik nama, namun alamat dan tempat tinggal TERGUGAT sampai saat ini tidak diketahui lagi.

6. Bahwa PENGGUGAT telah mencoba menanyakan solusi proses balik nama kepada pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jayapura, dan kami dapat penjelasan bahwa oleh karena bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 145, Surat Ukur Tanggal 30 November 1996, Nomor 3603/1996, Luas 90 M2 (Sembilan Puluh Meter Persegi), tanggal 14 Desember 1996, yang terletak di Jl. Garuda VIII No. 17 BTN Lembah Furia, RT 002/RW 003, Kelurahan Dobonsolo, Distrik Sentani, yang saat ini masih terdaftar atas nama TERGUGAT, dapat dilakukan proses balik nama kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jayapura, diperpanjang status Sertifikat Hak Guna Bangunannya kemudian meningkatkan Statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik namun pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jayapura mengarahkan untuk balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan terdahulu melalui proses Pengadilan.
7. Bahwa untuk proses balik nama masih harus diperlukan bukti hukum yang sah terkait adanya peralihan Hak Sertifikat dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT, sehingga satu-satunya langkah untuk mendapatkan kekuatan hukum bagi PENGGUGAT atas perolehan bidang tanah dimaksud, maka PENGGUGAT mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT pada Pengadilan Negeri Jayapura Kelas IA.
8. Bahwa PENGGUGAT merupakan pembeli yang beritikad baik, yang membeli yang disertai dengan bukti pembelian dengan yang sah, maka patut dan layak PENGGUGAT untuk memperoleh kepastian haknya yang jelas sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia.
9. Bahwa oleh karena maksud gugatan ini diakibatkan oleh perbuatan TERGUGAT yang tidak melakukan proses balik nama atas sertifikat tersebut, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini selayaknya dibebankan kepada TERGUGAT.

Atas dasar hal-hal diatas, PENGGUGAT mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jayapura Kelas IA Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT sebahagian;
2. Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik;

Halaman 3 Putusan No 94/Pdt.G/2021/PNJap

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

3. Memberikan Ijin Kepada PENGUGAT untuk melakukan proses Balik Nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 145 yang semula atas nama ASROFI ADI menjadi atas nama TONGAM PASARIBU;
4. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Jayapura untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 145, Surat Ukur Tanggal 30 November 1996, Nomor 3603/1996, Luas 90 M2 (Sembilan Puluh Meter Persegi), tanggal 14 Desember 1996, yang terletak di Jl. Garuda VIII No. 17 BTN Lembah Furia, RT 002/RW 003, Kelurahan Dobonsolo, Distrik Sentani, yang terdaftar atas nama TERGUGAT ASROFI ADI menjadi atas nama PENGUGAT TONGAM PASARIBU, dan diperpanjang status Sertifikat Hak Guna Bangunannya kemudian meningkatkan Statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila majelis hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir sendiri, sedangkan Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dan juga tidak mewakilkannya walaupun telah dipanggil secara umum dan panggilannya patut dan sah menurut hukum, sehingga Majelis Hakim tidak menempuh mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat tidak pernah memberikan jawaban;

Menimbang, bahwa persidangan dilanjutkan dengan bukti surat dari Penggugat yaitu:

- 1) Fotokopi sesuai Asli, Kwitansi sebesar Rp 22.000.000,- (Duapuluh dua juta Rupiah) tertanggal 21 Januari 2006, diberi tanda P-1;
- 2) Fotokopi sesuai Asli, Sertifikat Hak Guna Bangunan No 145 dengan Surat Ukur Tanggal 30-11-1996 atas nama Asrofi, diberi tanda P-2;
- 3) Fotokopi Tanpa Asli, Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Jayapura atas nama TONGAM PASARIBU diberi tanda P-3;

Halaman 4 Putusan No 94/Pdt.G/2021/PNJap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) Fotokopi sesuai Asli, Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas nama Amerti Batubara senilai Rp.90,556(sembilan puluh Ribu lima ratus lima puluh enam Rupiah)), diberi tanda P-4;
- 5) Fotokopi sesuai Asli, Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 atas nama Amerti Batubara senilai Rp.90,556(sembilan puluh Ribu lima ratus lima puluh enam Rupiah)), diberi tanda P-5;
- 6) Fotokopi sesuai Asli, sesuai Asli, Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 atas nama Amerti Batubara senilai Rp.90,556(sembilan puluh Ribu lima ratus lima puluh enam Rupiah)),, diberi tanda P-6;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti bertanda P-3 tidak dapat ditunjukkan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa persidangan dilanjutkan dengan pemeriksaan saksi-saksi menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **NAETA TAMBUNAN**, tempat tanggal lahir diTapanuli Selatan, 28 Juli 1960, jenis kelamin Perempuan, kebangsaan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Wijaya Kusuma III No 16 Dofonsolo Sentani, agama Kristen Protestan, pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, memberikan keterangan dibawah sumpah/ janji pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi dihadirkan pada persidangan ini untuk memberikan keterangan mengenai jual beli rumah;
 - Bahwa saksi kenal Penggugat karena masih Kerabat dan satu perkumpulan ;
 - Bahwa Rumah yang sekarang ditempati oleh Penggugat dibeli dari Tergugat;
 - Bahwa Sertifikat rumah tersebut saat dibeli sampai sekarang masih atas nama Asrofi /Tergugat ;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui dimana Tergugat saat ini berada ;
 - Bahwa saksi mengetahui objek sengketa berada di lembah Furia No 17 RT002/RW003 Sentani dengan luas tanah kurang lebih 90 m²;
 - Bahwa saksi mengetahui batas-batas objek sengketa, yaitu:

Halaman 5 Putusan No 94/Pdt.G/2021/PNJap

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

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Pak Eduart ;
 - Sebelah Timur: Berbatasan dengan Tukiah ;
 - Sebelah Selatan; Berbatasan dengan Stefanus ;
 - Sebelah Barat Berbatasan dengan Jalan ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi sejak Penggugat membeli rumah tersebut tidak pernah ada yang complain ;
 - Bahwa saksi tahu sejak Penggugat membeli rumah tersebut yang menempati Penggugat dan Keluarga ;
 - Bahwa Penggugat membeli rumah awalnya masih bentuk aslinya kemudian direnovasi Penggugat sampai seperti sekarang ini ;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui dengan harga berapa Penggugat membeli rumah tersebut saat itu;
 - Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat mengajukan gugatan karena ingin mengurus balik nama sertifikat atas tanah rumah tersebut;
- Atas keterangan saksi ini, Kuasa Penggugat membenarkan.

2. **KENNEDI ARITONANG** , tempat tanggal lahir di Balige 21 Mei 1973, jenis kelamin Laki-laki, kebangsaan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Kakatua Naramben No 283 Skamto , agama Kristen Protestan , pekerjaan Wiraswasta , memberikan keterangan di bawah sumpah/janji pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan pada persidangan ini untuk memberikan keterangan mengenai jual beli rumah;
- Bahwa saksi kenal Penggugat karena satu perkumpulan ;
- Bahwa saksi tahu Rumah yang sekarang ditempati Penggugat dibeli dari Tergugat Asrofi Adi dan ada Sertifikatnya atas nama Asrofi Adi ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana Tergugat saat ini berada sekarang ;
- Bahwa saksi mengetahui objek sengketa berada di lembah Furia No 17 RT002/RW003 Sentani dengan luas tanah kurang lebih 90 m² ;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas objek sengketa, yaitu:
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Pak Eduart ;
 - Sebelah Timur: Berbatasan dengan Tukiah ;
 - Sebelah Selatan; Berbatasan dengan Stefanus ;
 - Sebelah Barat Berbatasan dengan Jalan ;

Halaman 6 Putusan No 94/Pdt.G/2021/PNJap

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 sepengetahuan saksi sejak Penggugat membeli rumah tersebut tidak pernah ada yang keberatan ;
- Bahwa Penggugat membeli rumah awalnya masih bentuk aslinya kemudian direnovasi Penggugat sampai seperti sekarang ini ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dengan harga berapa Penggugat membeli rumah tersebut saat itu;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat mengajukan gugatan karena ingin mengurus balik nama sertifikat atas tanah rumah tersebut;

Atas keterangan saksi ini, Kuasa Penggugat membenarkan.

Menimbang, bahwa Majelis hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek perkara ini berupa tanah berikut rumah dengan hasil sebagai berikut:

Selanjutnya Hakim Ketua membuka kembali sidang sesampainya di lokasi objek sengketa yang beralamat di Lembah Furia C1/19 Kelurahan Dobonsolo, Sentani, yang kemudian sekarang disebut sebagai Jl. Garuda VIII No. 17 BTN Lembah Furia, RT 002/RW 003, Kelurahan Dobonsolo, Distrik Sentani Kabupaten Jayapura ;

Tanah objek sengketa seluas Luas 90 M2 (Sembilan Puluh Meter Persegi), Objek Sengketa menurut pengakuan Penggugat merupakan unit rumah tinggal yang dibelinya dari Tergugat dengan cara tunai /lunas .Objek Sengketa merupakan tanah yang diatasnya berdiri bangunan permanen yang difungsikan sebagai tempat tinggal yang saat dilakukan pemeriksaan setempat telah renovasi dari bentuk awal ketika dibeli dan saat ini dikuasai oleh Penggugat dan dijadikan sebagai rumah tinggal;

Selanjutnya Penggugat menunjukkan batas-batas oboek sengketa yaitu:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Pak Eduart ;
- Sebelah Timur: Berbatasan dengan Tukiah ;
- Sebelah Selatan; Berbatasan dengan Stefanus ;
- Sebelah Barat Berbatasan dengan Jalan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Kesimpulan lisan di persidangan tanggal 21 Oktober 2021 yang pada pokoknya tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Sidang harus dianggap merupakan satu kesatuan dengan putusan ini,



selanjutnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwayang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai balik nama sertifikat karena Penggugat telah membeli tanah dan rumah bersertifikat atas nama Asrofi Adi Sertifikat Hak Guna Bangunan No 145 dengan Surat Ukur Tanggal 30-11-1996, namun Penggugat tidak bisa membaliknamakan ke atas nama Penggugat karena Tergugat tidak diketahui alamatnya;

Menimbang, bahwa karena Tergugat selaku penjual tanah yang telah menjual kepada Penggugat, tetapi sekarang tidak diketahui alamatnya, maka Majelis hakim telah memerintahkan jurusita/ jurusita pengganti untuk melakukan pemanggilan umum secara patut dan sah menurut hukum, namun Tergugat tidak pernah hadir di persidangan, sehingga menurut Majelis hakim Tergugat telah melepaskan haknya untuk menjawab atas gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Penggugat benar telah melakukan pembelian tanah berikut rumah sebagaimana dalam sertifikat atas nama Tergugat;

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-6 dan 2 (dua) orang saksi yaitu, saksi Naeta Tambunan, dan saksi Kennedy Aritonang sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti bertanda P-1 berupa, Kwitansi pembayaran rumah /bangunan dan Tanah KPR Lembah Furiah C1/19 Kelurahan Dobonsolo dari Tongam Pasaribu kepada Asrofi Adi sebesar Rp 22.000.000,-(Duapuluh dua juta Rupiah) tertanggal 21 Januari 2006 dan bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P-2 sesuai Asli, Sertifikat Hak Guna Bangunan No 145 dengan Surat Ukur Tanggal 30-11-1996 atas nama Asrofi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana bukti bertanda P-4,P-5 dan P-6 berupa Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019, Tahun 2020 dan Tahun 2021 atas nama Amerti Batubara senilai Rp.90,556(sembilan puluh Ribu lima ratus lima puluh enam Rupiah));

Menimbang, bahwa Majelis hakim pun untuk memperjelas ada tidaknya objek yang telah dibeli Penggugat dari Asrofi Adi dari Tergugat dan yang disengketakan oleh Para pihak, serta batas –batasnya maka pada tanggal 8 Oktober 2021 Majelis hakim beserta Panitera Pengganti telah melakukan pemeriksaan setempat ke lokasi dimana objek sengketa tersebut berada dengan hasil sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 berupa Kwitansi pembayaran rumah /bangunan dan Tanah KPR Lembah Furiah C1/19 Kelurahan Dobonsolo dari Tongam Pasaribu kepada Asrofi Adi sebesar Rp 22.000.000,-(Duapuluh dua juta Rupiah) tertanggal 21 Januari 2006 dan dikaitkan dengan bukti P-2tentangSertifikat Hak Guna Bangunan No 145 dengan Surat Ukur Tanggal 30-11-1996 atas nama Asrofi (Tergugat), dan dikaitkan bukti bertanda P-4,P-5 dan P-6 berupa Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019, Tahun 2020 dan Tahun 2021 atas nama Amerti Batubara senilai Rp.90,556(sembilan puluh Ribu lima ratus lima puluh enam Rupiah)), benar tanah di Lembah Furia C1/19 Kelurahan Dobonsolo, Sentani, yang kemudian sekarang disebut sebagai Jl. Garuda VIII No. 17 BTN Lembah Furia, RT 002/RW 003, Kelurahan Dobonsolo, Distrik Sentani Kabupaten Jayapura seluas Luas 90 M2 (Sembilan Puluh Meter Persegi), berikut rumah tersebut oleh Penggugat telah di beli dari Tergugat , yang telah direnovasi oleh Penggugat, sebagaimana bukti P-1 berupa Kuitansi Pembelian dan hal ini pun dikuatkan oleh 2 (dua) orang saksi Penggugat yang memberikan keterangan di persidangan yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah berikut rumah yang bersertifikat hak milik atas nama Tergugat tersebut telah dibeli oleh Penggugat, tetapi belum bisa dibaliknamakan atas nama Penggugat selaku pembeli, karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya /alamatnya sekarang ;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 531 KUHPerdara pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh hukum;

Halaman 9 Putusan No 94/Pdt.G/2021/PNJap



Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992 : “Seorang pembeli tidak bisa diklasifikasikan sebagai pembeli beritikad baik sejak proses pembelian dilaksanakan, jika terdapat ketidaktelitian pembeli ketika proses pembelian berlangsung, seperti pembeli tidak mengecek status hak dan status penjual terkait dengan objek yang bersangkutan, sehingga pembeli seperti itu tidak berhak mendapat perlindungan hukum dari transaksi yang dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-1,P-2, P-4,P-5 dan P-6 menurut Majelis hakim Penggugat telah dengan teliti ketika membeli tanah dan bangunan milik Tergugat tersebut danPenggugat telah lunas membayar harga rumah dan bangunan , sehingga hal tersebut sesuai dengan Pasal 531 KUHPerduta dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992 tersebut bahwa Penggugat merupakan Pembeli yang beritikad baik dan untuk itu harus mendapatkan perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat menurut Majelis hakim merupakan Pembeli beritikad baik karena dengan kehati-hatiannya Penggugat memang membeli tanah dan rumah milik Penjual yaitu Tergugat, sehingga jual beli tersebut menurut Majelis hakim sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik (*toegoedetrouw*), dengan demikian petitum ke-2 gugatan Penggugat patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa Undang-undang memberi perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 531 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa agar Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik harus mendapat kepastian hukum kepemilikan atas tanah berikut rumah yang telah dibelinya sebagaimana dalam SertifikatHak Guna Bangunan No 145 dengan Surat Ukur Tanggal 30-11-1996 atas nama Asrofi Adi , dan sesuai bukti Penggugat bertanda P-2 dan P-1 sudah lunas pembayaran rumah dan bangunan , maka sebagai wujud perlindungan hukum oleh Undang-undang terhadap pembeli yang beritikad baik, demikian peroyaannya, maka terhadap Penggugat patut diberikan ijin untuk membalik nama SertifikatHak Guna Bangunan No 145 dengan Surat Ukur Tanggal 30-11-1996 atas nama Asrofi Adi , Luas 90 M2 untuk dibaliknamakan atas nama TONGAM PASARIBU



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat), sehingga dengan demikian petitum ke-3 gugatan Penggugat patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka ke-4 gugatan Penggugat ada kaitannya dengan Petitum ke-3 Gugatan Penggugat sehingga oleh karena petitum ke -3 gugatan Penggugat dikabulkan maka dengan demikian petitum keempat gugatan Penggugat patut dikabulkan, namun mengenai perpanjangan status sertifikat Hak Guna Bangunan dan peningkatan status sertifikat Hak Milik Itu bukan merupakan kewenangan Majelis Hakim namun Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Jayapura sehingga untuk itu Petitum ke-4 dikabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan gugatannya, maka Tergugat ada pada pihak yang kalah, sehingga sebagai pihak yang kalah maka beralasan hukum Tergugatlah yang dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, ,sehingga dengan demikian petitum ke-5 menurut Majelis hakim beralasan hukum dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat tidak pernah hadir di persidangan, maka dengan demikian petitum angka ke-1 dikabulkan sebagian dengan verstek;

Memperhatikan Pasal 531 KUHPdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
- 2) Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak pernah hadir di persidangan;
- 3) Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
- 4) Menetapkan memberikan ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No 145 dengan Surat Ukur Tanggal 30-11-1996 atas nama Asrofi Adi , Luas 90 M2 menjadi atas nama Tongam Pasaribu .
- 5) Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Jayapura untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 145, Surat Ukur Tanggal 30 November 1996, Nomor 3603/1996, Luas 90 M2 (Sembilan Puluh Meter Persegi), tanggal 14 Desember 1996, yang terletak di Jl. Garuda VIII No. 17 BTN Lembah Furia, RT 002/RW 003, Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dobonsolo, Distrik Sentani, yang terdaftar atas nama TERGUGAT ASROFI ADI menjadi atas nama PENGGUGAT TONGAM PASARIBU;

- 6) Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
- 7) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.115.000,00 (dua juta seratus lima belas ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapurapada hari Rabu ,tanggal 24 November 2021 oleh kami, Eddy Soeprayitno S. Putra, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Mathius, S.H., MH., Linn Carol Hamadi, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggotatersebut, dengan dibantu Sih Twi Yanti , S.H., M.H., Panitera Pengganti, dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tetapi tidak pernah dihadiri oleh Tergugat (*verstek*).

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Mathius, S.H., M.H.

Eddy Soeprayitno S. Putra, S.H., M.H.

Linn Carol Hamadi, S.H.

Panitera Pengganti,

Sih Twi Yanti S.H.M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. ATK	: Rp.	75.000,00
3. Panggilan	: Rp.	480.000,00
4. PNBP	: Rp.	10.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp.	1.500.000,00
6. Materai	: Rp.	10.000,00
7. Redaksi	: Rp.	10.000,00
<hr/>		
Jumlah	: Rp.	2.115.000,00 (dua juta seratus lima belas ribu rupiah)

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)