



PUTUSAN

Nomor 80/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:

FATKHUL ULUM, bertempat tinggal di Jalan Cenderawasih, RT / RW. 034/000, Kelurahan Wanagon, Kecamatan Mimika Baru, Kabupaten Mimika, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1.SARTOMO, Desa Karang Senang, Kabupaten Mimika, Propinsi Papua, saat ini sudah tidak diketahui keberadaannya lagi, sebagai **Tergugat**;

2.BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MIMIKA, beralamat di Jalan Cenderawasih Kabupaten Mimika, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Timika pada tanggal 15 September 2023 dalam Register Nomor 80/Pdt.G/2023/PN Tim, telah mengajukan gugatan balik nama sertipikat dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah dari pembelian atas sebidang tanah pekarangan, ukuran 25 x 100 m² dengan Luas 2.500 m² (Dua Ribu Lima Ratus Meter Persegi) Hak Milik No : m.172 sesuai dengan surat ukur Tanggal 01 Februari 1994 dengan Nomor : 1/20/1994, Penerbitan Sertifikat Fak fak tertanggal 24 September 1996, tercatat atas nama pemegang Hak Sartomo, dahulunya terletak di Desa Timika Tiga, Kecamatan Mimika Timur, Kabupaten Fak faka,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Propinsi Irian Jaya, sekarang di SP III Desa Karang Senang Kabupaten Mimika;

2. Bahwa Tanah Pekarangan dimaksud bersertifikat diperoleh Penggugat dari Sartomo selaku pemilik sebidang tanah Pekarangan ukuran 25 x 100 m² dengan Luas 2.500 m² (Dua Ribu Lima Ratus Meter Persegi) Hak Milik No : m.172 sesuai dengan surat ukur Tanggal 01 Februari 1994 dengan Nomor : 1/20/1994, Penerbitan Sertifikat Fak fak tertanggal 24 September 1996, tercatat atas nama pemegang Hak Sartomo;

3. Bahwa Penggugat mengakui bahwa tanah dimaksud diperoleh dengan cara membeli seharga Rp. 30.000.000 (Tiga Puluh Juta Rupiah) dari Sartomo tertuang dalam kwitansi pembelian tertanggal 12 Februari 2014 di timika yang ditandatangani oleh saudara Sartomo;

4. Bahwa Riwayat tanah tersebut adalah tanah yang Bersertifikat dan tanah tersebut tidak sebagai jaminan Hutang ataupun dalam sengketa apapun, ukuran 25 x 100 m² dengan Luas 2.500 m² (Dua Ribu Lima Ratus Meter Persegi) Hak Milik No : m.172, sesuai dengan surat ukur Tanggal 01 Februari 1994 dengan Nomor : 1/20/1994 Atas nama pemegang Hak Sartomo Dengan Batas – batas Tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Jati;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Sunan Runa;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan Sagiran;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Sidik;

5. Bahwa Penggugat mengajukan permohonan ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mimika untuk merubah atau membalik nama sertifikat atas tanah tersebut, akan tetapi tidak bisa dikarenakan Tergugat atas nama Sartomo sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sejak bulan oktober tahun 2015 hingga sekarang sesuai dengan keterangan yang didapatkan oleh Penggugat dari warga yang pernah berdomisili bersama Tergugat;

6. Bahwa atas ketidak jelasan keberadaan Tergugat maka sebidang tanah yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat ukuran 25 x 100 m² dengan Luas 2.500 m² (Dua Ribu Lima Ratus Meter Persegi) Hak Milik No : m.172, sesuai dengan surat ukur Tanggal 01 Februari 1994 dengan Nomor : 1/20/1994 Atas nama pemegang Hak Sartomo maka menurut hukum sertifikat tersebut harus menjadi Hak Penggugat;

7. Bahwa untuk mencatat peralihan Hak (balik nama) tanah bersertifikat ukuran 25 x 100 m² dengan Luas 2.500 m² (Dua Ribu Lima Ratus Meter

Halaman 2 dari 15 Putusan Perdata Nomor 80/Pdt.G/2023/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persegi) Hak Milik No : m.172, sesuai dengan surat ukur Tanggal 01 Februari 1994 dengan Nomor : 1/20/1994, Penerbitan Sertifikat Fak fak tertanggal 24 September 1996 Atas nama Pemegang Hak Sartomo, menjadi tertulis atas nama Penggugat **FATKHUL ULUM**, untuk itu Penggugat mengajukan permohonan di Pengadilan Negeri Kota Timika untuk mendapatkan Legalitas Hukumnya;

8. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Timika untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (Uitvoorbijvoord).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Jual Beli Tanah Pekarangan antara Penggugat dan Tergugat yang dibuktikan dengan Kwitansi Tertanggal Timika, 15 Februari 2014 adalah sah menurut Hukum;
3. Menyatakan Jual Beli Tanah Pekarangan yang dibuktikan dengan kwitansi Tertanggal Timika, 15 Februari 2014 yang isinya Tergugat menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang dahulu terletak di Desa Timika Tiga, Distrik Mimika Timur, Kabupaten Fak-Fak, Provinsi Irian Jaya, sekarang SP III Desa Karang Senang, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Ukuran 25 x 100 m² dengan Luas 2.500 m² (Dua Ribu Lima Ratus Meter Persegi) Hak Milik No : m.172, sesuai dengan surat ukur Tanggal 01 Februari 1994 dengan Nomor : 1/20/1994, Penerbitan Sertifikat Fak fak tertanggal 24 September 1996 Atas nama Pemegang Hak Sartomo adalah sah dan berkekuatan hukum ;
4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) sertifikat Hak Milik No : m.172, sesuai dengan surat ukur Tanggal 01 Februari 1994 dengan Nomor : 1/20/1994, Penerbitan Sertifikat Fak fak tertanggal 24 September 1996 Atas nama Pemegang Hak Sartomo yang dahulu terletak di Desa Timika Tiga, Distrik Mimika Timur, Kabupaten Fak-Fak, Provinsi Irian Jaya, sekarang SP III Desa Karang Senang,

Halaman 3 dari 15 Putusan Perdata Nomor 80/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

Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Atas nama Pemegang Hak **Sartomo**, menjadi tertulis atas nama Penggugat **FATKHUL ULUM**;

6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan Hak (balik nama) sertifikat Hak Milik No : m.172, sesuai dengan surat ukur Tanggal 01 Februari 1994 dengan Nomor : 1/20/1994, Penerbitan Sertifikat Fak fak tertanggal 24 September 1996 Atas nama Pemegang Hak Sartomo yang dahulu terletak di Desa Timika Tiga, Distrik Mimika Timur, Kabupaten Fak-Fak, Provinsi Irian Jaya, sekarang SP III Desa Karang Senang, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Ukuran 25 x 100 m² dengan Luas 2.500 m² (Dua Ribu Lima Ratus Meter Persegi) Atas nama Pemegang Hak **Sartomo**, menjadi tertulis atas nama Penggugat **FATKHUL ULUM**;

7. Membebaskan biaya perkara menurut hukum ;

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat hadir sendiri menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 26 September 2023, 17 Oktober 2023 dan 17 November 2023, telah dipanggil dengan sah dan patut dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 26 September 2023, 17 Oktober 2023 dan 17 November 2023, telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, maka upaya perdamaian melalui proses mediasi sebagaimana diamanatkan dan diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan tidak bisa dilaksanakan, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

Halaman 4 dari 15 Putusan Perdata Nomor 80/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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 9103012104830005 atas nama Fatkhul Ulum, sesuai aslinya yang diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik atas nama pemegang hak Sartomo, sesuai aslinya yang diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi kwitansi pembayaran tertanggal 15 Februari 2014, sesuai aslinya yang diberi tanda bukti P-3;

Bahwa bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi meterai yang cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, sehingga keseluruhan bukti dapat dipergunakan untuk memperkuat pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

1. Sagiran, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dalam persidangan ini sehubungan dengan masalah tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat dan tahu kantor Turut Tergugat, namun tidak memiliki hubungan kekeluargaan dan pekerjaan baik dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat mengajukan perkara balik nama sertipikat tanah;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Jalan Sunan Muria, RT.009/RW.002, Kelurahan Karang Senang, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika;
- Bahwa setahu Saksi ukuran tanahnya 25 m x 100 m = 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi);
- Bahwa tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut yaitu Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Sunan Muria, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Jati, sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik saksi Sagiran, sebelah Barat berbatasan dengan Tanah milik Sidik Yamlean;
- Bahwa tanah objek sengketa diperoleh Penggugat dengan membeli dari Tergugat Sartomo dengan harga Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi, Penggugat beli tahun 2014;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai transaksi jual beli tanah obyek sengketa karena saksi tinggal bersebelahan dengan objek sengketa, dan selama ini saksi ikut menjaga objek sengketa;

Halaman 5 dari 15 Putusan Perdata Nomor 80/Pdt.G/2023/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa waktu transaksi jual beli saksi ada dan melihat secara langsung;
- Bahwa pembayaran dilakukan secara cash/kontan dengan uang tunai;
- Bahwa waktu transaksi jual beli tidak ada perjanjian hanya berupa kwitansi, dan saksi melihat waktu tanda tangan kwitansi pembayaran tersebut;
- Bahwa objek sengketa berupa lahan kosong tidak ada bangunan diatasnya, hanya ada tanaman jangka panjang dan juga jangka pendek;
- Bahwa tanaman jangka panjang sudah ada sejak lama, kalau tanaman jangka pendek saksi yang tanam karena saksi yang selama ini menjaga objek sengketa;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sudah lama sejak sama-sama dari Jawa ikut Transmigrasi ke Timika dan untuk Tergugat saksi kenal sejak membeli objek sengketa;
- Bahwa Tergugat Sartomo dan saksi adalah transmigran yang sama-sama mendapat tanah transmigrasi dari Pemerintah, dan tanah objek sengketa merupakan tanah transmigrasi yang diberikan oleh Pemerintah;
- Bahwa dari Pemerintah memberikan 1 (satu) paket yang didalamnya ada 3 (tiga) lahan yaitu lahan usaha 1, lahan usaha 2 dan lahan pekarangan;
- Bahwa objek sengketa merupakan lahan pekarangan;
- Bahwa sejak dibeli dan dikuasai oleh Penggugat, setahu saksi tidak ada orang lain yang datang klaim;
- Bahwa setahu saksi objek sengketa memiliki sertipikat hak milik karena semua lahan transmigrasi telah memiliki sertipikat baru diberikan ke peserta transmigrasi;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat mengajukan gugatan balik nama karena Penggugat mau membalik nama sertipikat objek sengketa yang semula atas nama Tergugat Sartomo menjadi nama Penggugat Fatkhul Ulum;
- Bahwa Saksi tidak tahu karena Tergugat sudah lama pulang kampung dan sudah lama sekali, seingat saksi terakhir bertemu sejak transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat;

Halaman 6 dari 15 Putusan Perdata Nomor 80/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)



2. Suparman, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dalam persidangan ini sehubungan dengan masalah tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dalam persidangan ini sehubungan dengan masalah tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat dan tahu kantor Turut Tergugat, namun tidak memiliki hubungan kekeluargaan dan pekerjaan baik dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat mengajukan perkara balik nama sertifikat tanah;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Jalan Sunan Muria, RT.009/RW.002, Kelurahan Karang Senang, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika;
- Bahwa setahu Saksi ukuran tanahnya 25 m x 100 m = 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi);
- Bahwa tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut yaitu Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Sunan Muria, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Jati, sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik saksi Sagiran, sebelah Barat berbatasan dengan Tanah milik Sidik Yamlean;
- Bahwa tanah objek sengketa diperoleh Penggugat dengan membeli dari Tergugat Sartomo dengan harga Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi, Penggugat beli tahun 2014;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai transaksi jual beli tanah obyek sengketa karena saksi tinggal bersebelahan dengan objek sengketa, dan selama ini saksi ikut menjaga objek sengketa;
- Bahwa waktu transaksi jual beli saksi ada dan melihat secara langsung;
- Bahwa pembayaran dilakukan secara cash/kontan dengan uang tunai;
- Bahwa waktu transaksi jual beli tidak ada perjanjian hanya berupa kwitansi, dan saksi melihat waktu tanda tangan kwitansi pembayaran tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek sengketa berupa lahan kosong tidak ada bangunan diatasnya, hanya ada tanaman jangka panjang dan juga jangka pendek;
- Bahwa tanaman jangka panjang sudah ada sejak lama, kalau tanaman jangka pendek saksi yang tanam karena saksi yang selama ini menjaga objek sengketa;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sudah lama sejak sama-sama dari Jawa ikut Transmigrasi ke Timika dan untuk Tergugat saksi kenal sejak membeli objek sengketa;
- Bahwa Tergugat Sartomo dan saksi adalah transmigran yang sama-sama mendapat tanah transmigrasi dari Pemerintah, dan tanah objek sengketa merupakan tanah transmigrasi yang diberikan oleh Pemerintah;
- Bahwa dari Pemerintah memberikan 1 (satu) paket yang didalamnya ada 3 (tiga) lahan yaitu lahan usaha 1, lahan usaha 2 dan lahan pekarangan;
- Bahwa objek sengketa merupakan lahan pekarangan;
- Bahwa sejak dibeli dan dikuasai oleh Penggugat, setahu saksi tidak ada orang lain yang datang klaim;
- Bahwa setahu saksi objek sengketa memiliki sertifikat hak milik karena semua lahan transmigrasi telah memiliki sertifikat baru diberikan ke peserta transmigrasi;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat mengajukan gugatan balik nama karena Penggugat mau membalik nama sertifikat objek sengketa yang semula atas nama Tergugat Sartomo menjadi nama Penggugat Fatkhul Ulum;
- Bahwa Saksi tidak tahu karena Tergugat sudah lama pulang kampung dan sudah lama sekali, seingat saksi terakhir bertemu sejak transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa tidak pihak-pihak lain yang mengklaim tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat, maka pada hari Kamis tanggal 14 Desember 2023, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (*descente*) ke tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan Sunan Muria, Sp.III Desa karang Senang,

Halaman 8 dari 15 Putusan Perdata Nomor 80/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

Distrik Kuala Kencana, Kabupaten Mimika, sebagaimana dalam Berita Acara Hasil Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan secara lisan di persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat sudah berusaha menghubungi Tergugat Sartomo dan keluarganya, namun informasi yang Penggugat terima simpang siur, yaitu ada yang mengatakan Tergugat saat ini mengikuti anaknya di Kalimantan, dan ada juga yang mengatakan Tergugat telah meninggal dunia;
2. Bahwa Penggugat telah berupaya dan beritikad baik dalam persidangan;
3. Bahwa Penggugat tetap pada isi gugatannya tersebut;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai gugatan balik nama sertifikat tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Tergugat dan Turut Tergugat telah melepaskan dan tidak mempergunakan haknya untuk membela kepentingannya di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi obyek gugatan 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, dan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang telah dilakukan di lokasi obyek sengketa yang terletak di Jalan Sunan Muria, Sp.III Desa karang Senang, Distrik Kuala Kencana, Kabupaten Mimika, dengan demikian Pengadilan Negeri Kota Timika berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Halaman 9 dari 15 Putusan Perdata Nomor 80/Pdt.G/2023/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat telah berdasarkan aturan perundang-undangan yang berlaku atau tidak;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut:

- Apakah jual-beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yang dilakukan adalah sah menurut hukum?

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan 3 (tiga) bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-3 dan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing bernama Sagiran dan Suparman;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan keseluruhan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 1 (satu) Majelis Hakim akan mempertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum angka 2 (dua) sampai dengan angka 7 (tujuh);

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) gugatan Penggugat berbunyi *"Menyatakan Jual Beli Tanah Pekarangan antara Penggugat dan Tergugat yang dibuktikan dengan Kwitansi Tertanggal Timika, 15 Februari 2014 adalah sah menurut Hukum"*, dan petitum angka 3 (tiga) berbunyi *"Menyatakan Jual Beli Tanah Pekarangan yang dibuktikan dengan kwitansi Tertanggal Timika, 15 Februari 2014 yang isinya Tergugat menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang dahulu terletak di Desa Timika Tiga, Distrik Mimika Timur, Kabupaten Fak-Fak, Provinsi Irian Jaya, sekarang SP III Desa Karang Senang, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Ukuran 25 x 100 m² dengan Luas 2.500 m² (Dua Ribu Lima Ratus Meter Persegi) Hak Milik No : m.172, sesuai dengan surat ukur Tanggal 01 Februari 1994 dengan Nomor : 1/20/1994, Penerbitan Sertipikat Fak fak tertanggal 24 September 1996 Atas nama Pemegang Hak Sartomo adalah sah dan berkekuatan hukum"*, Majelis Hakim mempertimbangkan petitum angka 2 (dua) dan 3 (tiga) karena merupakan tuntutan yang sejenis sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan*

Halaman 10 dari 15 Putusan Perdata Nomor 80/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)



perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut perundang-undangan yang berlaku", sehingga pemilik yang baru akan mendapatkan tanah hak miliknya dan wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat, yang mana sebelumnya dibuat dahulu aktanya dihadapan PPAT;

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan adanya jual beli obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat, Penggugat telah mengajukan bukti P-3 berupa Kwitansi pembayaran uang sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dari Fatkhul Ulum untuk pembayaran harga sebidang tanah ukuran 25 m x 100 m Desa Timika Tiga, Kecamatan Mimika Timur, Kabupaten Fakfak, Provinsi Irian Jaya, dan di persidangan, Saksi Sagiran dan Saksi Suparman menerangkan bahwa Para Saksi mengetahui bahwa benar awalnya Tergugat pernah memiliki tanah di obyek sengketa dan Para Saksi mengetahui jika Tergugat telah menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat dengan harga Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) pada tahun 2014. Para Saksi mengetahui bahwa dalam tanah obyek sengketa berukuran 25 M x 100 M dengan total luas tanah 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas tanah obyek sengketa yaitu:

- Utara berbatasan dengan Jalan Sunan Muria;
- Selatan berbatasan dengan Jalan Jati ;
- Barat berbatasan dengan tanah milik Sidik Yamlean;
- Timur berbatasan dengan tanah milik Sagiran;

Bahwa kondisi tanah dalam keadaan kosong yang ditumbuhi tanaman jangka panjang dan jangka pendek serta tanah obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat. Para Saksi mengetahui Penggugat telah memiliki sertifikat tanah obyek sengketa namun masih tercantum atas nama Tergugat dan belum dilakukan balik nama dan tidak ada pihak-pihak yang keberatan terkait



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penguasaan tanah tersebut oleh Penggugat, sehingga atas dasar bukti tersebut Majelis Hakim berpendapat antara Penggugat dan Tergugat adalah benar telah terjadi jual beli tanah obyek sengketa, dimana Penggugat telah melakukan pembayaran atas tanah obyek sengketa dan Tergugat telah menyerahkan tanah obyek sengketa tersebut serta bukti kepemilikan asli sertipikat hak milik kepada Penggugat sebagaimana dalam bukti P-2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor M172 atas nama pemegang hak Sartomo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa tujuan Penggugat mengajukan gugatan ini adalah untuk keperluan balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN) namun terkendala karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut petitum angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) gugatan Penggugat berbunyi *"Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik"*, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Penggugat mampu membuktikan bahwa benar Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli tanah obyek sengketa, dimana Penggugat telah melakukan pembayaran atas tanah obyek sengketa dan Tergugat telah menyerahkan tanah obyek sengketa tersebut serta bukti kepemilikan asli sertipikat hak milik kepada Penggugat sebagaimana dalam bukti P-2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor M172 atas nama pemegang hak Sartomo dan pada saat pemeriksaan setempat tidak ada pihak-pihak lain yang keberatan karena penguasaan tanah obyek sengketa dikuasai Penggugat, dengan demikian petitum angka 4 (empat) gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat berbunyi *"Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) sertipikat Hak Milik No : m.172, sesuai dengan surat ukur Tanggal 01 Februari 1994 dengan Nomor : 1/20/1994, Penerbitan Sertipikat Fak fak tertanggal 24 September 1996 Atas nama Pemegang Hak Sartomo yang dahulu terletak di Desa Timika Tiga, Distrik Mimika Timur, Kabupaten Fak-Fak, Provinsi Irian Jaya, sekarang SP III Desa Karang Senang, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Atas nama Pemegang Hak Sartomo, menjadi tertulis atas nama Penggugat FATKHUL ULUM"*, sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim bahwa konsekuensi hukum dari terjadinya jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat,

Halaman 12 dari 15 Putusan Perdata Nomor 80/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

maka obyek tanah sengketa menjadi milik Penggugat, dengan demikian petitum angka 5 (lima) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) gugatan Penggugat berbunyi "Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan Hak (balik nama) sertifikat Hak Milik No : m.172, sesuai dengan surat ukur Tanggal 01 Februari 1994 dengan Nomor : 1/20/1994, Penerbitan Sertifikat Fak fak tertanggal 24 September 1996 Atas nama Pemegang Hak Sartomo yang dahulu terletak di Desa Timika Tiga, Distrik Mimika Timur, Kabupaten Fak-Fak, Provinsi Irian Jaya, sekarang SP III Desa Karang Senang, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Ukuran 25 x 100 m² dengan Luas 2.500 m² (Dua Ribu Lima Ratus Meter Persegi) Atas nama Pemegang Hak Sartomo, menjadi tertulis atas nama Pengggugat FATKHUL ULUM", Majelis Hakim berpendapat Turut Tergugat / Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mimika sebagai instansi pelaksana pencatatan dan atau pengadministrasian pertanahan dapat melakukan peralihan hak/balik nama terhadap tanah obyek sengketa sepanjang Penggugat telah mengikuti terlebih dahulu prosedur dan tahapan peralihan hak/balik nama terhadap tanah obyek sengketa yang ditentukan oleh Turut Tergugat, dengan demikian petitum angka 6 (enam) gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 (tujuh) gugatan Penggugat berbunyi "*Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh Biaya yang timbul dalam Perkara ini*", oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dan Tergugat berada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan, dengan demikian petitum angka 7 (tujuh) gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan seluruhnya;

Memperhatikan ketentuan Pasal 149 RBg, Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan lainnya;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *verstek*;

Halaman 13 dari 15 Putusan Perdata Nomor 80/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

3. Menyatakan Jual Beli Tanah Pekarangan antara Penggugat dan Tergugat yang dibuktikan dengan Kwitansi Tertanggal Timika, 15 Februari 2014 yang isinya Tergugat menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang dahulu terletak di Desa Timika Tiga, Distrik Mimika Timur, Kabupaten Fak-Fak, Provinsi Irian Jaya, sekarang SP III Desa Karang Senang, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Ukuran 25 x 100 m² dengan luas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) Hak Milik No : m.172, sesuai dengan surat ukur Tanggal 01 Februari 1994 dengan Nomor : 1/20/1994, Penerbitan Sertipikat Fak-fak tertanggal 24 September 1996 atas nama Pemegang Hak Sartomo adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik No : m.172, sesuai dengan surat ukur Tanggal 01 Februari 1994 dengan Nomor : 1/20/1994, Penerbitan Sertipikat Fak fak tertanggal 24 September 1996 atas nama Pemegang Hak Sartomo yang dahulu terletak di Desa Timika Tiga, Distrik Mimika Timur, Kabupaten Fak-Fak, Provinsi Irian Jaya, sekarang SP III Desa Karang Senang, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Atas nama Pemegang Hak Sartomo, menjadi tertulis atas nama Penggugat FATKHUL ULUM;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan Hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik No : m.172, sesuai dengan surat ukur Tanggal 01 Februari 1994 dengan Nomor : 1/20/1994, Penerbitan Sertipikat Fak-fak tertanggal 24 September 1996 Atas nama Pemegang Hak Sartomo yang dahulu terletak di Desa Timika Tiga, Distrik Mimika Timur, Kabupaten Fak-Fak, Provinsi Irian Jaya, sekarang SP III Desa Karang Senang, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Ukuran 25 x 100 m² dengan Luas 2.500 m² (Dua Ribu Lima Ratus Meter Persegi) atas nama Pemegang Hak Sartomo, menjadi tertulis atas nama Pengggugat FATKHUL ULUM;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp4.630.000,00 (empat juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Timika, pada hari Jumat, tanggal 12 Januari 2024 oleh Riyan Ardy Pratama, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Wara` L.M. Sombolinggi, S.H., M.H., dan Muh. Khusnul Fauzi Zainal, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 18 Januari 2024 oleh Hakim Ketua dengan

Halaman 14 dari 15 Putusan Perdata Nomor 80/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

didampingi Para Hakim Anggota, dibantu oleh Veni Sara, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kota Timika, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing tidak hadir.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

Riyan Ardy Pratama, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti,

Veni Sara, S.H.

Rincian Biaya Perkara:

1.	Biaya Pendaftaran/ PNBPNBP
...	Rp. 30.000,00
2.	Biaya ATK.....
...	Rp. 150.000,00
3.	Biaya Panggilan & PNBPNBP
	Rp.1.120.000,00
4.	Biaya Pemeriksaan Setempat.....
	Rp.3.250.000,00
5.	Biaya Sumpah.....
	Rp. 60.000,00
6.	Biaya Redaksi.....
	Rp. 10.000,00
7.	Biaya
 Materi
	Rp. 10.000,00
J u m l a h	Rp.4.630.000,00 (empat juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah)