



PUTUSAN
Nomor 65/Pdt.G/2024/PN Tim

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PARJIMAN, beralamat di Jl. Mambruk, Rt. 009/rw. 000, Kelurahan Limau Asri Barat, Distrik Iwaka, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, Limau Asri Barat, Iwaka, Kabupaten Mimika, Papua Tengah, Domisili Elektronik jhonparjiman787@gmail.com, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

KADIMIN, bertempat tinggal di Dahulu beralamat di Jalur 5, RT. 09/RW. 03, Desa Limau Asri, UPT. Timika V, Distrik Iwaka, Kabupaten Mimika, Propinsi Papua, tetapi sekarang sudah tidak diketahui alamatnya, namun masih berada dalam Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, Papua, sebagai **Tergugat**;

BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MIMIKA, bertempat tinggal di JL Cenderawasih SP II, Kwamki, Mimika Baru, Kabupaten Mimika, Papua, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika pada tanggal 12 Agustus 2024 dalam Register Nomor 65/Pdt.G/2024/PN Tim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada Tahun 1996 Tergugat telah menawarkan dan menjual kepada Penggugat untuk membayar ganti rugi sebidang tanah pekarangan seluas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi), yang dahulu di atasnya telah berdiri sebuah bangunan rumah transmigrasi terbuat dari kayu berukuran kurang lebih 5 M x 6 M, sekarang telah roboh karena rusak dan lapuk, bersertipikat Hak Milik Nomor : 151 tertanggal 24 September 1996, atas nama Pemegang Hak : KADIMIN, dengan Surat Ukur Nomor : 1823/1994 terletak dahulu di Desa Timika Lima, Limau Asri, Kecamatan Mimika Timur, Kabupaten Fak Fak, Propinsi Irian Jaya, sekarang Kelurahan Limau Asri Barat, Distrik Iwaka, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara berbatasan dengan : Jalan Pekarangan
- Selatan berbatasan dengan : Jalan Mambruk Jalur 5
- Timur berbatasan dengan : Joko Siswanto
- Barat berbatasan dengan : Triono

untuk selanjutnya mohon disebut sebagai : **Objek Sengketa**;..... (bukti P-1)

2. Bahwa pada 30 September 1996 Penggugat telah membeli dengan cara membayar sejumlah uang sebesar Rp. 3.000.000,- (*tiga juta rupiah*) kepada Tergugat untuk pembayaran ganti rugi 3 (tiga) bidang tanah yaitu: Rumah Tanah Pekarangan seluas : 0,25 Hektar, Tanah Lahan Usaha Satu (Lu.I) seluas : 0,75 Hektar, Tanah Lahan Usaha Dua (Lu.II) seluas : 1 Hektar, yang dibuktikan dengan surat pernyataan ganti rugi yang telah dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat beserta saksi-saksi serta mengetahui Kepala Desa Limau Asri UPT. Timika V; (bukti P-2)

3. Bahwa oleh karena itu mohon kiranya Pengadilan Negeri Kota Timika berkenan menyatakan pembayaran ganti rugi di bawah tangan sebidang tanah pekarangan seluas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi), yang dahulu di atasnya telah berdiri sebuah bangunan rumah transmigrasi terbuat dari kayu berukuran kurang lebih 5 M x 6 M, sekarang telah roboh karena rusak dan lapuk, bersertipikat Hak Milik Nomor : 151 tertanggal 24 September 1996, atas nama Pemegang Hak : KADIMIN, dengan Surat Ukur Nomor : 1823/1994 terletak dahulu di Desa Timika Lima, Limau Asri, Kecamatan Mimika Timur, Kabupaten Fak Fak, Propinsi Irian Jaya, sekarang Kelurahan Limau Asri Barat, Distrik Iwaka, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, antara Penggugat dan Tergugat yang dibuktikan dengan Surat Pernyataan Ganti Rugi tertanggal 30 September 1996 adalah sah menurut Hukum ;

4. Bahwa setelah Tergugat menerima uang dari Penggugat untuk pembayaran ganti rugi sebidang tanah pekarangan seluas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi), yang dahulu di atasnya telah berdiri sebuah bangunan rumah transmigrasi terbuat dari kayu berukuran kurang lebih 5 M x 6 M, sekarang telah roboh karena rusak dan lapuk, bersertipikat Hak Milik Nomor : 151 tertanggal 24 September 1996, atas nama Pemegang Hak : KADIMIN, dengan Surat Ukur Nomor : 1823/1994 terletak dahulu di Desa Timika Lima, Limau Asri, Kecamatan Mimika Timur, Kabupaten Fak Fak, Propinsi Irian Jaya, sekarang Kelurahan Limau Asri Barat, Distrik Iwaka, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, Tergugat langsung pergi dan menghilang serta tidak diketahui lagi keberadaannya sampai saat ini dan Tergugat belum membantu Penggugat dalam hal melakukan proses



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

balik nama Sertipikat dari Pemegang Hak/Tergugat kepada Penggugat selaku Pembeli ;

5. Bahwa sampai gugatan ini diajukan kepengadilan, Penggugat masih menguasai objek sengketa yaitu sebidang tanah pekarangan seluas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi), yang dahulu di atasnya telah berdiri sebuah bangunan rumah transmigrasi terbuat dari kayu berukuran kurang lebih 5 M x 6 M, sekarang telah roboh karena rusak dan lapuk, bersertipikat Hak Milik Nomor : 151 tertanggal 24 September 1996, atas nama Pemegang Hak : KADIMIN, dengan Surat Ukur Nomor : 1823/1994 terletak dahulu di Desa Timika Lima, Limau Asri, Kecamatan Mimika Timur, Kabupaten Fak Fak, Propinsi Irian Jaya, sekarang Kelurahan Limau Asri Barat, Distrik Iwaka, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, tanpa adanya pihak-pihak lain menghalangi atas penguasaan tersebut ;

6. Bahwa Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat demi kepentingan balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 151 tertanggal 24 September 1996, akan tetapi hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Mimika Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya namun masih dalam Wilayah Kesatuan Republik Indonesia ;

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

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

9. Bahwa Penggugat hendak melakukan peralihan hak atau balik nama sertipikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 151 tertanggal 24 September 1996, atas nama Pemegang Hak : KADIMIN, dengan Surat Ukur Nomor : 1823/1994 terletak dahulu di Desa Timika Lima, Limau Asri, Kecamatan Mimika Timur, Kabupaten Fak Fak, Propinsi Irian Jaya, sekarang Kelurahan Limau Asri Barat, Distrik Iwaka, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, menjadi tertulis nama Penggugat PARJIMAN, 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 untuk melindungi hak Penggugat atas objek sengketa yakni sebidang tanah pekarangan seluas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi), yang dahulu di atasnya telah berdiri sebuah bangunan rumah transmigrasi terbuat dari kayu berukuran kurang lebih 5 M x 6 M, sekarang telah roboh karena rusak dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lapuk, bersertipikat Hak Milik Nomor : 151 tertanggal 24 September 1996, atas nama Pemegang Hak : KADIMIN, dengan Surat Ukur Nomor : 1823/1994 terletak dahulu di Desa Timika Lima, Limau Asri, Kecamatan Mimika Timur, Kabupaten Fak Fak, Propinsi Irian Jaya, sekarang Kelurahan Limau Asri Barat, Distrik Iwaka, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, yang diperoleh Penggugat melalui pembayaran ganti rugi yang dilakukan secara di bawah tangan dengan Tergugat, maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Kota Timika untuk mensahkan Surat Pernyataan Ganti Rugi di bawah tangan tertanggal 30 September 1996 dimaksud ;

11. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui nama dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : Hak Milik Nomor : 151 tertanggal 24 September 1996 sudah tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya namun masih dalam Wilayah Kesatuan Republik Indonesia maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* agar Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap putusan *In Casu* ;

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

PRIMAIR

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan jual beli dalam bentuk pembayaran ganti rugi sebidang tanah pekarangan seluas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi), yang dahulu di atasnya telah berdiri sebuah bangunan rumah transmigrasi terbuat dari kayu berukuran kurang lebih 5 M x 6 M, sekarang telah roboh karena rusak dan lapuk, bersertipikat Hak Milik Nomor : 151 tertanggal 24 September 1996, atas nama Pemegang Hak : KADIMIN, dengan Surat Ukur Nomor : 1823/1994 terletak dahulu di Desa Timika Lima, Limau Asri, Kecamatan Mimika Timur, Kabupaten Fak Fak, Propinsi Irian Jaya, sekarang Kelurahan Limau Asri Barat, Distrik Iwaka, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, yang dibuktikan dengan Surat Pernyataan Ganti Rugi yang ditanda tangan oleh Tergugat pada tanggal 30 September 1996 adalah "sah" menurut Hukum ;
3. Menyatakan pembayaran ganti rugi objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuktikan dengan Pernyataan Ganti Rugi tertanggal 30 September 1996 adalah "sah" dan berkekuatan hukum ;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik ;
5. Menyatakan tanah seluas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi), yang dahulu di atasnya telah berdiri sebuah bangunan rumah transmigrasi terbuat dari kayu berukuran kurang lebih 5 M x 6 M, sekarang telah roboh karena rusak dan lapuk, bersertipikat Hak Milik Nomor : 151 tertanggal 24 September 1996, atas nama Pemegang Hak : KADIMIN, dengan Surat Ukur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 1823/1994 terletak dahulu di Desa Timika Lima, Limau Asri, Kecamatan Mimika Timur, Kabupaten Fak Fak, Propinsi Irian Jaya, sekarang Kelurahan Limau Asri Barat, Distrik Iwaka, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah adalah sah milik Penggugat ;

6. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak atau balik nama sertifikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 151 tertanggal 24 September 1996, atas nama Pemegang Hak : KADIMIN, dengan Surat Ukur Nomor : 1823/1994 terletak dahulu di Desa Timika Lima, Limau Asri, Kecamatan Mimika Timur, Kabupaten Fak Fak, Propinsi Irian Jaya, sekarang Kelurahan Limau Asri Barat, Distrik Iwaka, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, menjadi tertulis nama Penggugat PARJIMAN ;

7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 151 tertanggal 24 September 1996, atas nama Pemegang Hak : KADIMIN, dengan Surat Ukur Nomor : 1823/1994 terletak dahulu di Desa Timika Lima, Limau Asri, Kecamatan Mimika Timur, Kabupaten Fak Fak, Propinsi Irian Jaya, sekarang Kelurahan Limau Asri Barat, Distrik Iwaka, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, menjadi tertulis nama Penggugat PARJIMAN;

8. Membebaskan biaya perkara menurut hukum ;

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 persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya sementara Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil berdasarkan risalah panggilan sidang No 65/Pdt.G/2024/PN. Tim untuk sidang pada tanggal 21 Agustus 2024, tanggal 25 September 2024 dan 30 Oktober 2024 telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sehingga Mediasi sebagaimana disyaratkan dalam Perma 1 Tahun 2016 tentang Prosedur dan tata cara mediasi di pengadilan serta Pasal 154 Rbg tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan tanpa kehadiran Tergugat dan Turut Tergugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir atau menyuruh wakilnya untuk hadir dipersidangan maka persidangan dilanjutkan dengan acara pembuktian dari Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 9109010706620002 atas nama Parjiman, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi surat pernyataan ganti rugi dari Kadimin (pihak kesatu) kepada Parjiman (pihak kedua), diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi sertipikat tanda bukti hak milik nomor 151 atas nama Kadimin, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi bangunan, Nop. 91.09.015.001.007.8160.0 atas nama wajib pajak Parjiman, diberi tanda bukti P4;
5. Fotokopi Kartu Keluarga NO. 9109011703100101 atas nama kepala keluarga Parjiman, diberi tanda bukti P-5

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan alat bukti saksi yang antara lain sebagai berikut:

1. Jaka Siswanta, yang memberikan keterangan dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;
 - Bahwa saksi hadir terkait masalah tanah yang terletak di RT 009/RW 002 Kampung Limau Asri Barat Kecamatan Iwaka Kabupaten Mimika;
 - Bahwa tanah objek sengketa berukuran 2.500 m2 (dua ribu lima ratus meter persegi) panjang 25 (dua puluh lima) meter x lebar 100 (seratus) meter;
 - Bahwa tanah objek sengketa telah dibeli oleh Penggugat pada tahun 1996 seharga Rp3.000.000,00,- (tiga juta rupiah) untuk 1 (satu) paket lahan transmigrasi;
 - Bahwa tanah objek sengketa dulunya Penggugat tanami dengan tanaman seperti rambutan, salak namun saat ini tanaman tersebut sudah tidak terawat sehingga lebih banyak ditumbuhi dengan tanaman liar;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat hanya menjual tanah kepada Penggugat;
2. Muntoyo, yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi hadir terkait masalah tanah yang terletak di RT 009/RW 002 Kampung Limau Asri Barat Kecamatan Iwaka Kabupaten Mimika;
 - Bahwa tanah objek sengketa berukuran 2.500 m2 (dua ribu lima ratus meter persegi) panjang 25 (dua puluh lima) meter x lebar 100 (seratus) meter;
 - Bahwa tanah objek sengketa telah dibeli oleh Penggugat pada tahun 1996 seharga Rp3.000.000,00,- (tiga juta rupiah) untuk 1 (satu) paket lahan transmigrasi;



- Bahwa tanah objek sengketa dulunya Penggugat tanami dengan tanaman seperti rambutan, salak namun saat ini tanaman tersebut sudah tidak terawat sehingga lebih banyak ditumbuhi dengan tanaman liar;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat hanya menjual tanah kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat (*descente*) di atas tanah objek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat pada hari Jumat tanggal 08 November 2024

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 yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

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

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa pada tahun 1996 Penggugat membeli tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 151 atas nama Kadimin dengan Luas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan harga total Rp3.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) untuk satu paket lahan transmigrasi atas nama Kadimin dari Tergugat kemudian ingin dibalik nama menjadi nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka yang harus dibuktikan oleh Penggugat adalah apakah benar Penggugat telah membeli sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 151 atas nama Kadimin dengan Luas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi)?

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan 5 (lima) bukti surat yang ditandai P-1 sampai dengan P-5 dan dua orang saksi yang bernama Jaka Siswanta dengan Muntoyo;

Menimbang, bahwa untuk menyakinkan Majelis Hakim tentang adanya obyek tanah yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya, maka telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat Tanggal 08 November 2024 terhadap obyek tanah yang diklaim Penggugat sebagai miliknya, dan ternyata mengenai obyek tanah yang dimaksud Penggugat memang benar adanya, sehingga dapat disimpulkan tidak ada perbedaan antara obyek gugatan Penggugat dengan lokasi Pemeriksaan Setempat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan rumusan masalah yang dikaitkan dengan bukti surat yang diajukan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 tentang Kartu Tanda Penduduk Penggugat dan P-5 tentang Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Parjiman yang mana Penggugat membuktikan terkait identitas Penggugat sebagai subyek hukum yang sah;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-2 tentang Kwitansi Pembayaran tanah, bukti P-2 tentang Suraat keterangan Ganti Rugi dari Parjiman kepada Kadimin dan bukti P-3 tentang Sertipikat Hak Milik Nomor 151 atas nama Kadimin, yang mana bukti surat tersebut dapat disimpulkan ternyata benar Penggugat telah membeli 1 (satu) paket tanah transmigrasi yang salah satunya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 151 atas nama Kadimin dengan Luas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan harga total Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) pada 30 September 1996,

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-4 Tentang Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Parjiman, oleh karena alat bukti tersebut tidak berhubungan dengan rumusan masalah maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim mengenyampingkan bukti surat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pembuktian yang diajukan para Penggugat yang telah dikuatkan dengan keterangan saksi maka dapat disimpulkan ternyata benar Penggugat telah membeli tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 151 atas nama Kadimin dengan Luas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan harga total Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) pada 30 September 1996;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan selain itu Penggugat juga yang menguasai objek sengketa maka Majelis Hakim berkesimpulan Bahwa tanah objek sengketa merupakan milik Penggugat karena Tergugat telah mengenyampingkan haknya dengan tidak hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sehingga alat bukti tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa karena telah terdapat kesesuaian antara bukti bukti yang diajukan oleh Penggugat dengan posita gugatan kemudian, Majelis Hakim akan mempertimbangan setiap petitum yang dimohonkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terkait petitum angka satu Penggugat meminta untuk mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan akan Majelis Hakim pertimbangkan pada bagian terakhir putusan ini karena hal ini terkait dengan pertimbangan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka dua yang mana Penggugat meminta agar dinyatakan sah jual beli Penggugat dengan Tergugat, akan dipertimbangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 berdasarkan kesimpulan Majelis Hakim sebelumnya ternyata benar Penggugat dan Tergugat mengikatkan dirinya dalam jual beli, selain itu Penggugat telah membayar sejumlah Rp3.000.000,00,- (tiga juta rupiah) untuk membeli 1 (satu) paket tanah transmigrasi yang salah satunya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 151 atas nama Kadimin dengan Luas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Fak-Fak yang mana setelah dilakukan Pemeriksaan Setempat lokasi objek sengketa telah masuk yurisdiksi Pengadilan Negeri Kota Timika dan BPN Kab. Mimika sehingga berdasarkan hal tersebut beralasan hukum bagi Majelis Hakim mengabulkan petitum angka dua gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka tiga yang mana meminta agar pembayaran ganti rugi antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum, oleh karena Penggugat berhasil membuktikan telah membayar sejumlah Rp3.000.000,00,- (tiga juta rupiah) dan telah lunas selain itu Penggugat lah yang menguasai objek sengketa maka patut secara hukum dipandang pembelian Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum sehingga petitum angka tiga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka empat yang mana Penggugat meminta agar dinyatakan pembeli beritikad baik, yang berdasarkan fakta hukum ternyata benar Penggugat telah membeli objek sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 151 atas nama Kadimin dan telah dibayar lunas sehingga dipandang tidak bertentangan hukum dan layak untuk dikabulkan dengan menyatakan Penggugat merupakan pembeli beritikad baik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka lima yang mana Penggugat meminta menyatakan objek sengketa berupa tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 151 atas nama Kadimin dengan Luas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) adalah sah milik Penggugat, yang mana telah dipertimbangkan dalam rumusan masalah ternyata benar Penggugat telah membeli tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 151 atas nama Kadimin dengan Luas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) sehingga petitum angka lima yang meminta agar lokasi objek sengketa dinyatakan sebagai milik Penggugat dipandang tidak bertentangan hukum dan layak untuk dikabulkan

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka enam Penggugat meminta dinyatakan berhak untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 151 atas nama Kadimin dengan Luas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) menjadi atas nama Penggugat, oleh karena telah sah jual beli Penggugat dan Tergugat walaupun jual beli dilakukan Penggugat tidak dihadapan PPAT namun berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa : "Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti". Selain itu, jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada sipembeli asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya)

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sah, sehingga layak dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim mengabulkan petitum angka lima gugatan Penggugat dan menyatakan Penggugat berhak melakukan balik nama Sertipikat Nomor 151 atas nama Kadimin dengan Luas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka tujuh yang mana Penggugat meminta Turut Tergugat melaksanakan proses balik nama Sertipikat Nomor 151 atas nama Kadimin dengan Luas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) menjadi atas nama Penggugat, oleh karena petitum angka enam dikabulkan sehingga beralasan hukum bagi Majelis Hakim secara mutatis mutandis mengabulkan petitum angka tujuh gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim membebaskan kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena selama persidangan ternyata Tergugat dan Turut Tergugat maupun wakilnya tidak pernah hadir tanpa alasan yang sah meskipun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dipanggil secara sah dan patut, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk memutus perkara ini secara Verstek;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian gugatan Penggugat dikabulkan maka petitum angka satu akan diubah menjadi mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menambah amar menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdata, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, RBg, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir atau menyuruh wakilnya untuk hadir di persidangan walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan jual beli dalam bentuk pembayaran ganti rugi sebidang tanah pekarangan seluas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi), sebagaimana sertipikat Hak Milik Nomor : 151 tertanggal 24 September 1996, atas nama Pemegang Hak : Kadimin, dengan Surat Ukur Nomor : 1823/1994 terletak dahulu di Desa Timika Lima, Limau Asri, Kecamatan Mimika Timur, Kabupaten Fak Fak, Propinsi Irian Jaya, sekarang Kelurahan Limau Asri Barat, Distrik Iwaka, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, yang dibuktikan dengan Surat Pernyataan Ganti Rugi yang ditanda tangan oleh Tergugat pada tanggal 30 September 1996 adalah "sah" menurut Hukum ;
4. Menyatakan pembayaran ganti rugi objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuktikan dengan Pernyataan Ganti Rugi tertanggal 30 September 1996 adalah "sah" dan berkekuatan hukum ;
5. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik ;
6. Menyatakan tanah seluas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi), yang dahulu di atasnya telah berdiri sebuah bangunan rumah transmigrasi terbuat dari kayu berukuran kurang lebih 5 M x 6 M, sekarang telah roboh karena rusak dan lapuk, bersertipikat Hak Milik Nomor : 151 tertanggal 24 September 1996, atas nama Pemegang Hak : KADIMIN, dengan Surat Ukur Nomor : 1823/1994 terletak dahulu di Desa Timika Lima, Limau Asri, Kecamatan Mimika Timur, Kabupaten Fak Fak, Propinsi Irian Jaya, sekarang Kelurahan Limau Asri Barat, Distrik Iwaka, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah adalah sah milik Penggugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak atau balik nama sertifikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 151 tertanggal 24 September 1996, atas nama Pemegang Hak : Kadimin, dengan Surat Ukur Nomor : 1823/1994 terletak dahulu di Desa Timika Lima, Limau Asri, Kecamatan Mimika Timur, Kabupaten Fak Fak, Propinsi Irian Jaya, sekarang Kelurahan Limau Asri Barat, Distrik Iwaka, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, menjadi tertulis nama Penggugat Parjiman ;
8. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 151 tertanggal 24 September 1996, atas nama Pemegang Hak : KADIMIN, dengan Surat Ukur Nomor : 1823/1994 terletak dahulu di Desa Timika Lima, Limau Asri, Kecamatan Mimika Timur, Kabupaten Fak Fak, Propinsi Irian Jaya, sekarang Kelurahan Limau Asri Barat, Distrik Iwaka, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, menjadi tertulis nama Penggugat PARJIMAN;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara hingga saat ini dihitung sejumlah Rp4.274.000,00,- (empat juta dua ratus tujuh puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika, pada hari Senin, tanggal 18 November 2024, oleh kami, Muh. Khusnul F. Zainal, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Wara' L.M. Sombolinggi, S.H., M.H. dan Riyan Ardy Pratama, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 20 November 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum melalui system informasi pengadilan oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Desi Natalia Ina D.D., S.H., Panitera Pengganti dan Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

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

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

TTD

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

Panitera Pengganti,

TTD

Desi Natalia Ina D.D., S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp150.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp514.000,00;
anggilan	:	
6.....P	:	Rp3.500.000,00;
emeriksaan setempat	:	
7. Biaya Sumpah	:	Rp60.000,00;
Jumlah	:	Rp.4.274.000,00;

(empat juta dua ratus tujuh puluh empat ribu rupiah)