



PUTUSAN

Nomor 203/Pdt.G/2023/PN Jap

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jayapura yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

RUTH MANOBI, perempuan, agama Kristen, tempat tanggal lahir Yapen, 10 Desember 1960, pekerjaan pensiunan PNS, bertempat tinggal di Kompleks Kehutanan Sinakma, RT/RW.006/006, kelurahan Wamena Kota, Kecamatan Wamena, Kabupaten Jayawijaya, Papua, alamat saat ini di Jalan Anggrek Nomor 165 Waena, Perumnas I, Kelurahan Waena, Kecamatan Heram, Kota Jayapura, dalam hal ini diwakili kuasanya Yulius Lala,ar, SH. dkk. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 06/SKK/Pdt.G/PBH-C/II/2023, tanggal 12 Januari 2023, selaku *PENGGUGAT*;

LAWAN

1. ABDULLAH HEBAT, dulu beralamat di Jalan Anggrek Blok II Nomor 165 Waena, Perumnas I, Kelurahan Waena, Kecamatan Heram, Kota Jayapura, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya, selaku *TERGUGAT (I)*;
2. ACHMAD SOETRISNO, dulu bertempat tinggal di Kompleks Perumahan Pemda II, Nomor H 7, Kota Raja, Jayapura, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya, selaku *TERGUGAT (II)*;
3. RAMLI BULUATIE, dulu bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso Wamena, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya, selaku *TERGUGAT (III)*;
4. PT. Bank Tabungan Negara (BTN), Cabang Jayapura, beralamat di Jalan Koti Nomor 3, Numbai, Distrik Jayapura Selatan, Kota Jayapura, selaku *TURUT TERGUGAT*;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan Penggugat dan saksi-saksi dalam persidangan;

Setelah membaca dan meneliti bukti-bukti surat yang diajukan;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Halaman 1 dari 11 Putusan 203 /Pdt.2023/Pn Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya yang terdaftar pada kepaniteraan perdata Pengadilan Negeri Jayapura tanggal 21 Agustus 2023 dibawah Nomor 203/Pdt.G/2023/PN Jap, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I sebelumnya telah mengambil kredit Rumah KPR BTN di Blok 2 165 GG Anggrek I Perumnas I Waena dengan cara pembayaran secara kredit kepada Turut Tergugat dengan luas objek 115M2 (seratus lima belas meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 369 Desa Waena atas nama ABDULLAH HEBAT (Tergugat I);
2. Bahwa Tergugat I karena tidak dapat melanjutkan pembayaran kredit tersebut, maka Tergugat I pada akhirnya menjual tanah dan bangunan Rumah KPR BTN di Blok 2 165 GG Anggrek I Perumnas I Waena dengan luas objek 115M2 (seratus lima belas meter persegi) tersebut kepada Tergugat II yang selanjutnya dilanjutkan pembayaran kreditnya oleh Tergugat II dan Tanah dan Bangunan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 369 Desa Waena atas nama ABDULLAH HEBAT dikuasai oleh Tergugat II;
3. Bahwa selanjutnya Tergugat II menjual lagi Tanah dan Bangunan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 369 Desa Waena atas nama ABDULLAH HEBAT kepada pihak Tergugat III dan selanjutnya Tergugat III melanjutkan pembayaran angsuran kredit tanah dan bangunan tersebut;
4. Bahwa selanjutnya Tergugat III yang pada akhirnya melanjutkan pembayaran angsuran kredit hingga selesai (lunas) kepada Turut Tergugat namun sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 369 Desa Waena atas nama ABDULLAH HEBAT sampai saat ini masih dipegang atau disimpan oleh Turut Tergugat karena atas nama Sertipikat (Tergugat I) sudah tidak tahu keberadaannya sehingga tidak bisa mengambilnya;
5. Bahwa selanjutnya dikarenakan Tergugat III sudah pensiun dan ingin pulang kampung maka Tergugat III memutuskan untuk menjual Rumah KPR BTN di Blok 2 165 GG Anggrek I Perumnas I Waena dengan luas objek 115M2 (seratus lima belas meter persegi) tersebut kepada Penggugat pada Tahun 2010 seharga Rp. 90.000.000 (sembilan puluh juta rupiah);
6. Bahwa Penggugat telah menempati dan menguasai tanah dan bangunan Rumah KPR BTN di Blok 2 165 GG Anggrek I Perumnas I Waena dengan luas objek 115M2 (seratus lima belas meter persegi) tersebut sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang;
7. Bahwa Penggugat telah membeli Tanah dari Tergugat III dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 369 Desa Waena, Surat Ukur Tanggal 23-7-1984, No.1267.1984 dengan luas 115M2 (seratus lima belas meter persegi) atas nama ABDULLAH HEBAT, dengan batas-batas sebagai berikut, yaitu:

Halaman 2 dari 11 Putusan 203 /Pdt.2023/Pn Jap

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

- a. Utara : Dengan Jalan Gang Anggrek I;
 - b. Selatan : Dengan Rumah milik Bapak Efraim Soendemi;
 - c. Timur : Dengan Rumah milik Bapak Hanok Fairio;
 - d. Barat : Dengan Rumah milik Pak Winoto;
8. Bahwa yang menjadi kendala Penggugat untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut yang semula atas nama ABDULLAH HEBAT (Tergugat I) menjadi atas nama RUTH MANOBI (Penggugat), namun tidak bisa dilaksanakan oleh karena Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III sudah tidak diketahui lagi alamat dan Keberadaannya;
9. Bahwa sertipikat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 369 Desa Waena, Surat Ukur Tanggal 23-7-1984, No.1267.1984 dengan luas 115M2 (seratus lima belas meter persegi) atas nama ABDULLAH HEBAT yang ingin dibalik nama oleh Penggugat namun masih berada pada Turut Tergugat;
10. Bahwa Penggugat telah berusaha berulang kali untuk menanyakan kepada kerabat maupun tetangganya pada alamat terdahulu, namun mereka pun tidak tau persis keberadaan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
11. Bahwa untuk memperoleh kepastian hukum terhadap sebidang tanah sesuai sertipikat tersebut, jalan satu-satunya Penggugat tempuh adalah menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri;
12. Bahwa oleh karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik maka wajib dilindungi oleh Undang-Undang;
13. Bahwa oleh karena masuknya gugatan ini diakibatkan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang belum melakukan proses balik nama atas sertifikat tersebut, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini akan dibebankan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Atas dasar hal – hal di atas Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jayapura Kelas 1 A Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan bahwa proses jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat III adalah sah menurut hukum;
4. Mengijinkan Penggugat untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 369 Desa Waena, Surat Ukur Tanggal 23-7-1984, No.1267.1984 dengan luas 115M2 (seratus lima belas meter persegi) atas nama ABDULLAH HEBAT menjadi atas nama RUTH MANOBI;

Halaman 3 dari 11 Putusan 203 /Pdt.2023/Pn Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan pihak Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 369 Desa Waena, Surat Ukur Tanggal 23-7-1984, Nomor 1267.1984 dengan luas 115M2 (seratus lima belas meter persegi) atas nama ABDULLAH HEBAT kepada Penggugat;
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 sidang yang telah ditetapkan, Penggugat hadir kuasanya sebagaimana tersebut di atas, sedangkan Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap atau mengirimkan wakilnya yang sah, juga tidak mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat sebagaimana disebutkan dalam pasal 125 ayat (1) HIR jo. 145 ayat (2) dan pasal 147 ayat (1) R.Bg, sehingga dengan keadaan yang demikian Majelis berkesimpulan bahwa Para Tergugat sudah tidak akan menggunakan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini, dengan demikian persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya para Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena tergugat setelah dipanggil tidak hadir, maka perdamaian atau mediasi tidak mungkin dilakukan, sehingga persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat, yang atas pembacaan tersebut Penggugat menyatakan tetap pada isi gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya, penggugat telah mengajukan surat-surat bukti di persidangan berupa:

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama penggugat Ruth Manobi, bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda Bukti P-1;
2. Foto copy kwitansi pembayaran, tanggal 18 Pebruari 2010, atas nama Ramli Buluatie, bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda Bukti P-2;
3. Foto copy kwitansiatas nama Achmad Soetrisno, tanggal 15 Juni 1989, bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda Bukti P-3;
4. Foto copy Buku Tanah/Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan suat ukur Nomor 1267 tahun 1984, bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda Bukti P-4;
5. Foto copy surat perjanjian jual beli rumah dan tanah, tanggal 15 Juni 1989, bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda Bukti P-5;
6. Foto copy surat perjanjian jual beli rumah dan tanah, tanggal 18 Pebruari 2010, bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda Bukti P-6;
7. Foto copy Rekening Koran Bank BTN, tanggal 19 Maret 2004, bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda Bukti P-7;

Halaman 4 dari 11 Putusan 203 /Pdt.2023/Pn Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Foto copy Salinan Rekening Koran KPR BTN, tanggal 19 Maret 2004, bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda Bukti P-8;
9. Foto copy Salinan Rekening Koran KPR BTN, tanggal 08 Pebruari 2022, bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda Bukti P-9;
10. Foto copy rincian pelunasan, tanggal 21 Juni 2004, bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda Bukti P-10;
11. Foto copy Salinan Rekening Koran KPR BTN, tanggal 21 Juni 2004, bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda Bukti P-11;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mendengar keterangan saksi, Majelis telah melakukan pemeriksaan setempat (PS) pada hari Jumad tanggal 17 Nopember 2023 dan atas hal tersebut, hasil pemeriksaan tercatat selengkapnya dalam berita acara perkara ini;

Menimbang, bahwa selain surat bukti tersebut, penggugat juga mengajukan dipersidangan 2 (dua) orang saksi masing-masing Nani Simbiak dan Krismalani Ruth Silvatika Manobi yang didengar keterangannya dengan terlebih dulu bersumpah/berjanji menurut agama yang dianutnya sebagai berikut:

1. Saksi Diana pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat adalah orang tua dari saksi;
- Bahwa dalam perkara ini, setahu saksi Penggugat mengajukan gugatan adalah ingin merubah nama atau balik nama pada sertifikat, namun tidak bisa karena Tergugat ABDULLAH HEBAT selaku pemilik pertama yang menjual tanah kepada Penggugat sudah tidak tahu lagi keberadaannya;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat ingin merubah nama pada sertifikat tersebut oleh karena Penggugat sudah membelinya;
- Bahwa lokasi tanah yang akan dibalik nama pada sertifikat tersebut terletak di Rumah KPR BTN Blok 2 Nomor 165 gang Anggrek I, Perumnas I, Waena dengan luas objek 115M2 (seratus lima belas meter persegi);
- Bahwa Penggugat membeli objek tersebut dari Tergugat III, dimana sebelumnya sebenarnya Tergugat III juga membeli dari Tergugat II dan Tergugat II juga awalnya membeli dari Tergugat I yang namanya tertuang pada Sertifikat tersebut atau sertifikat belum dibalik namanya;
- Bahwa setahu saksi, sertifikat tersebut masih atas nama Tergugat I ABDULLAH HEBAT;

2. Saksi Krismalani Ruth Silvatika Manobi pada pokoknya menerangkan:

Halaman 5 dari 11 Putusan 203 /Pdt.2023/Pn Jap

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 saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat adalah orang tua dari saksi;
- Bahwa dalam perkara ini, setahu saksi Penggugat mengajukan gugatan adalah ingin merubah nama atau balik nama pada sertifikat, namun tidak bisa karena Tergugat ABDULLAH HEBAT selaku pemilik pertama yang menjual tanah kepada Penggugat sudah tidak tahu lagi keberadaannya;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat ingin merubah nama pada sertifikat tersebut oleh karena Penggugat sudah membelinya;
- Bahwa lokasi tanah yang akan dibalik nama pada sertifikat tersebut terletak di Rumah KPR BTN Blok 2 Nomor 165 gang Anggrek I, Perumnas I, Waena dengan luas objek 115M2 (seratus lima belas meter persegi);
- Bahwa Penggugat membeli objek tersebut dari Tergugat III, dimana sebelumnya sebenarnya Tergugat III juga membeli dari Tergugat II dan Tergugat II juga awalnya membeli dari Tergugat I yang namanya tertuang pada Sertifikat tersebut atau sertifikat belum dibalik namanya;
- Bahwa setahu saksi, sertifikat tersebut masih atas nama Tergugat I ABDULLAH HEBAT;

Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi, Penggugat dan/atau Kuasanya tidak mengajukan pertamanya melainan memebenarkan keterangan tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat sudah tidak mengajukan bukti lain lagi dan hanya mengajukan kesimpulan pada tanggal 15 Januari 2024, selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang telah termuat dalam Berita Acara pemeriksaan perkara, dianggap telah turut dipertimbangkan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini adalah Penggugat ada memiliki sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 115 M2 yang terletak di Blok 2 165, Gang Anggrek I, Perumnas I Waena, Desa Waena, Jayapura dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan Jalan Gang Anggrek I;
- Sebelah Selatan dengan Rumah bapak Efraim Soendemi;

Halaman 6 dari 11 Putusan 203 /Pdt.2023/Pn Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur dengan rumah milik bapak Hank Fairio;
- Sebelah Barat dengan rumah milik bapak Winoto;

Menimbang, bahwa pada saat Penggugat membeli objek tersebut di atas, Penggugat membelinya dari Tergugat III Ramli Buluatie dengan harga Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) sesuai Bukti P-2;

Menimbang, bahwa Tergugat III menguasai tanah objek tersebut adalah dengan cara Tergugat III membeli terlebih dulu dari Tergugat II Achmad Soetrisno, dimana ternyata pula Tergugat II menguasai objek tersebut dengan cara membeli pula dari Tergugat I Abdullah Habat;

Menimbang, bahwa dari transaksi tersebut di atas, ternyata objek yang diperjualbelikan tersebut antar para pihak yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) masih atas nama Tergugat (I) Abdullah Habat;

Menimbang, bahwa disamping itu Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut oleh pemilik awal/pemilik pertama, Tergugat (I), ia telah menjaminkan kepada Turut Tergugat Bank Tabungan Negara Jayapura, sehingga ketika Tergugat II membeli objek tersebut dari Tergugat I, oleh karena Tergugat I belum melunasi kewajiban angsurannya pada Turut Tergugat, maka Tergugat II melanjutkan pelunasan tersebut kepada Turut Tergugat, begitupun seterusnya ketika Tergugat III membeli objek tersebut dari Tergugat II, oleh karena angsurannya belum dilunasi oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat, maka Tergugat III melanjutkan pelunasan tersebut kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa ketika telah terjadi peralihan hak atas objek tersebut dari Tergugat II kepada Tergugat III, maka Tergugat III telah melunasi seluruh angsuran yang berkaitan dengan Objek sebagaimana tersebut di atas kepada Turut Tergugat, akan tetapi sertifikat hak guna bangunan (HGB) Nomor 369 tersebut sebagai jaminan pada Turut Tergugat masih berada dalam tangan Turut Tergugat, oleh karena sertifikat hak guna bangunan (HGB) tersebut masih atas nama Tergugat I Abdullah Habat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat III kemudian menjaul objek tersebut kepada Penggugat pada Tahun 2010 dengan harga Rp.90.000.000,-, -(sembilan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa pada saat Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat III Ramli Buluatie, objek atau tanah yang dibeli sebagaimana tersebut di atas yakni tanah yang tertera pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 369 dengan Surat Ukur Nomor 1267 tahun 1984, nama yang tertera pada sertifikat tersebut masih bernama Pemilik pertama Abdullah Habat (Tergugat I) dan belum sempat atau belum dilakukan

Halaman 7 dari 11 Putusan 203 /Pdt.2023/Pn Jap

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

proses balik nama dari pemilik awal tersebut kepada para pembeli selanjutnya (Tergugat II dan Tergugat III) sampai kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah tersebut telah beralih kepemilikannya kepada penggugat dengan dasar jual beli tersebut di atas, lagi pula tanah dan bangunan tersebut tidak terdapat lagi beban pertanggungan atasnya pada Turut Tergugat, maka dengan keadaan demikian, penggugat berkeinginan untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat tersebut menjadi nama Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan uraian di atas, selanjutnya majelis akan mempertimbangkan apakah benar telah terjadi proses pembelian sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut di atas antara Penggugat Ruth Manobi dengan Tergugat III Ramli Buluatie;

Menimbang, bahwa dalam persidangan perkara ini, Penggugat telah mengajukan Bukti Surat maupun Bukti Saksi, sedangkan untuk pihak para Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan untuk membela dan/atau mempertahankan kepentingannya, sehingga menurut hukum apapun dalil yang di sampaikan oleh penggugat sepanjang tidak bertentangan dengan hukum, haruslah dianggap mempunyai nilai pembuktian yang kuat;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi yang di hadirkan oleh Penggugat dan bukti-bukti surat, khususnya Bukti P-2 dan Bukti P-6, Majelis berpendapat ternyata terdapat fakta bila memang benar telah terjadi proses atau adanya transaksi jual beli sebidang tanah antara Penggugat Ruth Manobi selaku pembeli dengan Tergugat III Ramli Buluatie selaku penjual atas sebidang tanah dengan luas 115 M2 beserta bangunan di atasnya yang beralamat/terletak di KPR BTN Blok 2 165 GG Anggrek I, Perumnas I, Waena, Desa Waena, Jayapura, dengan Bukti Sertipikat Hak Guna Bangunan (SGB) Nomor 368/Waena, Surat Ukur Nomor 1267/1984, tanggal 23 Juli 1984, atas nama Tergugat I Abdullah Habat dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dengan Jalan Gang Anggrek I;
- Sebelah Selatan dengan Rumah bapak Efraim Soendemi;
- Sebelah Timur dengan rumah milik bapak Hank Fairio;
- Sebelah Barat dengan rumah milik bapak Winoto;

Menimbang, bahwa dengan fakta ini, Majelis berkesimpulan bahwa proses jual beli tersebut di atas telah sah menurut hukum atau tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, sehingga dengan demikian objek atau tanah dan bangunan

Halaman 8 dari 11 Putusan 203 /Pdt.2023/Pn Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tersebut di atas telah terjadi peralihan kepemilikan dari Tergugat III Ramli Buluatie kepada Penggugat Ruth Manobi, sehingga apabila Penggugat akan melakukan perbaikan nama atau perubahan nama ataupun balik nama atas sertifikat objek atau tanah yang dibeli sebagaimana tersebut di atas yakni tanah yang tertera pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 369 dengan Surat Ukur Nomor 1267 tahun 1984, tanggal 23 Juli 1984 seluas 115M2 yang terletak di KPR BTN Blok 2 165 GG Anggrek I, Perumnas I, Waena, Desa Waena, Jayapura dengan batas-batas sebagaimana tersebut di atas, yang semula tertulis dan terbaca Abdullah Habat menjadi tertulis dan terbaca Ruth Manobi adalah diperbolehkan karena tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa karena ternyata para Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap di persidangan walaupun untuk itu telah dipanggil secara sah dan patut, juga tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan sesuatu halangan yang sah (unreasonable default), maka para Tergugat haruslah dinyatakan tidak hadir dan putusan dalam perkara ini haruslah dijatuhkan dengan verstek;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat haruslah dikabulkan seluruhnya dan karenanya pula para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Mengingat Pasal 125 ayat (1) HIR jo. Pasal 78 Rv, serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan:

M E N G A D I L I

1. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap di persidangan tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan Sah Jual Beli antara Penggugat Ruth Manobi dengan Tergugat III Ramli Buluatie atas sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 369, Surat Ukur Nomor 1267 Tahun 1984, tanggal 23 Juli 1984, dengan luas 115 M2 (enam puluh meter persegi) atas nama Abdullah Habat yang terletak di KPR BTN Blok 2 165 GG Anggrek I, Perumnas I, Waena, Desa Waena, Jayapura, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara dengan Jalan Gang Anggrek I;
 - Sebelah Selatan dengan Rumah bapak Efraim Soendemi;
 - Sebelah Timur dengan rumah milik bapak Hank Fairio;
 - Sebelah Barat dengan rumah milik bapak Winoto;

Halaman 9 dari 11 Putusan 203 /Pdt.2023/Pn Jap

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

4. Menyatakan oleh karena jual beli objek sengketa sebagaimana tersebut pada amar putusan angka (3) telah dinyatakan sah menurut hukum atau tidak bertentangan dengan hukum, maka Penggugat berhak untuk melakukan pergantian identitas atau proses balik nama atas objek tersebut dari nama yang semula tertulis dan terbaca Abdullah Habat menjadi tertulis dan terbaca Ruth Manobi;
5. Membebankan Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.3.135.000,-(Tiga juta seratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan majelis hakim Pengadilan Negeri Jayapura pada hari KAMIS tanggal 02 Mei 2024 oleh kami RONALD LAUTERBOOM, SH.,MH. sebagai hakim ketua majelis, LINN C. HAMADI, SH. dan ROBERTO NAIBAH, SH. masing-masing sebagai hakim anggota, putusan mana dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari SENIN tanggal 06 Mei 2024 oleh hakim ketua didampingi hakim-hakim anggota tersebut, SARI FANNI, SH. panitera pengganti, dihadiri Kuasa penggugat tanpa hadirnya para Tergugat dan Turut Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

1. LINN C. HAMADI, SH.

RONALD LAUTERBOOM, SH.,MH.

2. ROBERTO NAIBAH, SH.

Panitera Pengganti,

SARI FANNI, SH.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran Rp. 30.000,-
2. ATK Rp. 75.000,-
3. Panggilan Rp.1.500.000,-
4. PNB Rp. 10.000,-
5. Materai Rp. 10.000,-
6. Redaksi Rp. 10.000,-

Jumlah Rp.3.135.000,- (Tiga juta seratus tiga puluh lima ribu rupiah)



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

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)