



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N
Nomor 62/Pdt.G/2019/PN Tim

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Kota Timika yang mengadili perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :-----

MICHAEL KLEMENS IBA, lahir di Biak pada tanggal 27 Agustus 1985, Umur 34 tahun, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, pekerjaan karyawan swasta, bertempat tinggal di Jl. Cenderawasih, RT.024/RW.000, Kelurahan Wanagon, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika, dan dalam hal ini telah memberi kuasa kepada MARJAN TUSANG, SH., MH., Advokat & Konsultan Hukum yang berkantor di Jl. Cenderawasih SP-2 Timika, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 September 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Timika dengan Nomor 133/SK/2019/PN Tim, tertanggal 20 September 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;-----

Lawan :

1. PARMODIHARJO, dahulu beralamat di Desa Timika Jaya, RT.09/RW.II, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I** ;-----
2. SUPARMIN, beralamat di Jl. Srikaya, RT.004, Kelurahan Timika Jaya, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II** ;-----
3. MIRA IRJANTI, beralamat di Jl. Duku, RT.009/RW.002, Kelurahan Timika Jaya, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III** ;-----
4. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mimika, beralamat di Jl. Cendrawasih, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat** ;-----

Halaman 1 dari 18 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2019/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;-----

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara serta surat-surat bukti yang berhubungan dengan perkara ini;-----

Setelah mendengar keterangan pihak Penggugat dan Para Saksi;-----

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya tertanggal 21 Oktober 2019 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Timika pada tanggal 23 Oktober 2019 dibawah Register Perkara Perdata Nomor 62/Pdt.G/2019/PN.Tim, telah mengemukakan hal-hal yang pokoknya sebagai berikut :-----

1. Bahwa pada Tahun 1997 **Parmodiharjo** menghibahkan 3 (tiga) bidang tanah kepada **Suparmin** yang terletak di Desa Timika Jaya yakni antara lain:
 - Lahan Pekarangan Seluas 0,25 ha;-----
 - Lahan Usaha I Seluas 1 ha;-----
 - Lahan Usaha II Seluas 0,75 ha;-----
2. Bahwa **Suparmin** telah menjual tanah seluas 274 M2 (dua ratus tujuh puluh empat meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik No. 01491/Surat Ukur No. 837/TJ/2016 kepada **Mira Irjanti** ;-----
3. Bahwa pada Bulan Maret Tahun 2016 Penggugat telah membeli tanah dengan ukuran 10 Meter x 23 Meter serta semua yang tumbuh diatas tanah tersebut dari **Mira Irjanti** senilai Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dengan ketentuan pembayaran tersebut dicicil oleh Penggugat secara dibawah tangan menggunakan kwitansi kepada **Mira Irjanti** sampai lunas;-----
4. Bahwa pada Bulan Mei Tahun 2018 Penggugat telah melunasi pembayaran tersebut secara dibawah tangan menggunakan kwitansi kepada **Mira Irjanti**, sehingga **Mira Irjanti** telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 01491/Surat Ukur No. 837/TJ/2016 kepada Penggugat;-----

Halaman 2 dari 18 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2019/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

5. Bahwa Penggugat berkeinginan melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 01491/Surat Ukur No. 837/TJ/2016 menjadi nama Penggugat, namun Sertifikat Hak Milik No. 01491/Surat Ukur No. 837/TJ/2016 masih atas nama Pemegang Hak adalah **Parmodiharjo** yang dahulu beralamat di Desa Timika Jaya, RT.09/RW.II, Kecamatan Mimika Baru, Kabupaten Mimika (Papua), akan tetapi sekarang tidak diketahui lagi alamatnya dan keberadaannya, sehingga Penggugat tidak bisa melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 01491/Surat Ukur No. 837/TJ/2016 menjadi nama Penggugat;-----
6. Bahwa **Suparmin** dan **Mira Irjanti** serta Penggugat sudah berupaya/berusaha untuk mencari tahu keberadaan **Parmodiharjo** namun sampai saat ini tidak diketahui lagi alamatnya dan keberadaannya;-----
7. Bahwa menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga untuk memperoleh Kepastian Hukum terhadap bidang tanah Sertifikat tersebut, maka dengan ini Penggugat mengajukan Gugatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Pengadilan Negeri Kota Timika;----
8. Bahwa oleh karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, maka dengan demikian Penggugat harus dilindungi Hukum yang berlaku;-----
9. Bahwa oleh karena Penggugat membeli tanah dari pembeli yang sah dan berdasarkan bukti pembelian yang sah, maka patut dan layak apabila Penggugat dilindungi Hukum dan mendapatkan kepastian Hukum tentang hak-hak Penggugat sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku;-----
10. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah diakibatkan oleh perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 01491/Surat Ukur No. 837/TJ/2016 tersebut, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Tergugat;-----

Halaman 3 dari 18 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2019/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas dasar hal – hal di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Timika Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;-----
3. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 01491/Surat Ukur No. 837/TJ/2016 tersebut, yang semula atas nama **Parmodiharjo** menjadi atas nama **Michael Klemens Iba**;
4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat yakni **Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mimika** untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 01491/Surat Ukur No. 837/TJ/2016 tersebut, yang semula atas nama **Parmodiharjo** menjadi atas nama **Michael Klemens Iba**;-----
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);-----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Kuasa Hukum Penggugat telah datang menghadap ke persidangan, namun pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ke persidangan ataupun masing-masing menyuruh wakilnya yang sah untuk menghadap di persidangan tanpa alasan yang sah berdasarkan Relas panggilan tanggal 29 Oktober 2019, 5 November 2019 dan 29 November 2019;-----

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat dan Turut Tergugat pada persidangan selanjutnya juga tidak hadir, maka upaya mediasi sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, tidak dapat dilaksanakan;-----

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat tidak hadir tanpa adanya alasan yang sah, sehingga para Tergugat dianggap telah melepaskan haknya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk memberikan bantahan atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara aquo, maka Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara dengan tanpa dihadiri para Tergugat;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Gugatan dibacakan oleh Kuasa Hukum Penggugat di persidangan, Kuasa Hukum Penggugat menyatakan tetap pada Gugatannya dan tidak ada perubahan;-----

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

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 9109012708850006 atas nama MICHAEL KLEMENS IBA, diberi tanda Bukti P-1 (Sesuai Asli);-----
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 9109012404670005 atas nama SUPARMIN, diberi tanda Bukti P-2 (Sesuai Asli);-----
3. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 9109014901820005 atas nama MIRA IRJANTI, diberi tanda Bukti P-3 (Sesuai Asli);-----
4. Fotocopy Surat Pernyataan Hibah atas 3 (tiga) bidang tanah dari PARMODIHARJO kepada SUPARMIN, diberi tanda Bukti P-4 (Sesuai Asli);-
5. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Tanah dengan ukuran 10m x 23m dari MICHAEL KLEMENS IBA kepada MIRA IRJANTI, diberi tanda Bukti P-5 (Sesuai Asli);-----
6. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 01491 atas nama PARMODIHARJO, diberi tanda Bukti P-6 (Sesuai Asli);-----

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat bertanda P-1 s/d P-7 telah bermeterai cukup sehingga bukti-bukti surat tersebut secara formal dapat digunakan untuk memperkuat pembuktian dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi atas nama RONY YUSUF dan VIARE KALVIN yang mana saksi-saksi tersebut telah memberikan keterangan dipersidangan dibawah sumpah/janji, yang pada pokoknya keterangan dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedua orang saksi tersebut termuat secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;-----

Menimbang, bahwa atas keterangan kedua orang saksi tersebut, Penggugat membenarkannya;-----

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan telah cukup dalam hal pembuktiannya dengan bukti surat dan saksi-saksi yang telah diajukannya di persidangan;-----

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa telah dilakukan Sidang Pemeriksaan Setempat pada Hari Jumat tanggal 31 Januari 2020, dengan hasil pemeriksaan selengkapnyanya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang Perkara ini;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, sepanjang yang berkaitan dengan perkara ini, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;-----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara lisan dengan menyatakan bertetap pada gugatannya selanjutnya Penggugat menyatakan tidak mengajukan hal lain lagi selain memohon putusan;-----

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;-----

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan sebagai berikut :-----

1. Bahwa pada Tahun 1997 **Parmodiharjo** menghibahkan 3 (tiga) bidang tanah kepada **Suparmin** yang terletak di Desa Timika Jaya yakni antara lain:
 - Lahan Pekarangan Seluas 0,25 ha;-----
 - Lahan Usaha I Seluas 1 ha;-----
 - Lahan Usaha II Seluas 0,75 ha;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa **Suparmin** telah menjual tanah seluas 274 M2 (dua ratus tujuh puluh empat meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik No. 01491/Surat Ukur No. 837/TJ/2016 kepada **Mira Irjanti** ;-----
3. Bahwa pada Bulan Maret Tahun 2016 Penggugat telah membeli tanah dengan ukuran 10 Meter x 23 Meter serta semua yang tumbuh diatas tanah tersebut dari **Mira Irjanti** senilai Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dengan ketentuan pembayaran tersebut dicicil oleh Penggugat secara dibawah tangan menggunakan kwitansi kepada **Mira Irjanti** sampai lunas;-----
4. Bahwa pada Bulan Mei Tahun 2018 Penggugat telah melunasi pembayaran tersebut secara dibawah tangan menggunakan kwitansi kepada **Mira Irjanti**, sehingga **Mira Irjanti** telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 01491/Surat Ukur No. 837/TJ/2016 kepada Penggugat;-----
5. Bahwa Penggugat berkeinginan melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 01491/Surat Ukur No. 837/TJ/2016 menjadi nama Penggugat, namun Sertifikat Hak Milik No. 01491/Surat Ukur No. 837/TJ/2016 masih atas nama Pemegang Hak adalah **Parmodiharjo** yang dahulu beralamat di Desa Timika Jaya, RT.09/RW.II, Kecamatan Mimika Baru, Kabupaten Mimika (Papua), akan tetapi sekarang tidak diketahui lagi alamatnya dan keberadaannya, sehingga Penggugat tidak bisa melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 01491/Surat Ukur No. 837/TJ/2016 menjadi nama Penggugat;-----
6. Bahwa **Suparmin** dan **Mira Irjanti** serta Penggugat sudah berupaya/berusaha untuk mencari tahu keberadaan **Parmodiharjo** namun sampai saat ini tidak diketahui lagi alamatnya dan keberadaannya;-----
7. Bahwa oleh karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, maka dengan demikian Penggugat harus dilindungi Hukum yang berlaku;-----
8. Bahwa oleh karena Penggugat membeli tanah dari pembeli yang sah dan berdasarkan bukti pembelian yang sah, maka patut dan layak apabila

Halaman 7 dari 18 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2019/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dilindungi Hukum dan mendapatkan kepastian Hukum tentang hak-hak Penggugat sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku;-----

9. Bahwa menurut Undang – Undang Pokok Agraris Nomor 5 Tahun 1961 tentang peraturan Dasar pokok – pokok Agraris serat Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan untuk memperoleh kepastian hukum terhadap bidang tanah sertifikat tersebut maka jalan satu – satunya yang bisa Penggugat tempuh adalah menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kota Timika;-----

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, telah dilakukan pemanggilan kepada para Tergugat maupun Turut Tergugat dengan Relaas Panggilan Sidang Nomor 62/Pdt.G/2019/PN.Tim., tertanggal 29 Oktober 2019, 5 November 2019 dan 29 November 2019 akan tetapi para Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah datang menghadap di persidangan dan ataupun masing-masing mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu;-----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan jangka waktu dan formalitas relaas panggilan yang ditujukan kepada para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, ternyata telah sesuai dengan ketentuan dalam hukum acara perdata yang berlaku, maka Hakim berpendapat para Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, akan tetapi para Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain untuk mewakilinya, maka sebagaimana ketentuan Pasal 149 RBg.,pihak para Tergugat patut dinyatakan tidak hadir;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian maka perkara a quo diperiksa dan diputus tanpa hadirnya Tergugat ;-----

Menimbang, bahwa akan tetapi terhadap gugatan Penggugat tersebut haruslah dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat beralasan hukum dan tuntutananya tidak bertentangan dengan hukum;-----

Halaman 8 dari 18 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2019/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

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 283 RBg yang menyatakan "Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan, untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak orang lain haruslah membuktikan hak atau keadaan itu", ketentuan ini sesuai dengan adegium hukum acara yang menyatakan barang siapa mendalilkan sesuatu wajiblah untuk membuktikan kebenarannya, maka dengan demikian Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-6 dan juga 2 (dua) orang saksi;-----

Menimbang, bahwa setelah Hakim meneliti dengan cermat gugatan Penggugat, maka diperoleh fakta bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah yang terletak di Jl. Langsung, Kelurahan Timika Jaya, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 01491, Surat Ukur Nomor 837/TJ/2016;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa antara para pihak dalam perkara a quo adalah sebagai berikut :-----

1. Apakah Penggugat dalam proses jual beli tanah obyek sengketa dengan Tergugat III adalah pembeli yang beritikad baik ?;-----
2. Apakah Penggugat dapat diberikan izin untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 01491, Surat Ukur Nomor 837/TJ/2016 yang semula atas nama PARMODIHARJO (Tergugat I) menjadi atas nama MICHAEL KLEMENS IBA ?;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan persesuaian dalil-dalil gugatan Penggugat, Bukti P-1 s/d P-6, dan keterangan 2 (dua) orang saksi, maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :-----

1. Bahwa benar pada tahun 1997 PARMODIHARJO (Tergugat I) telah menghibahkan 3 (tiga) bidang tanah kepada SUPARMIN (Tergugat II) yang terletak di Desa Timika Jaya yakni antara lain:-----
 - Lahan Pekarangan Seluas 0,25 ha;-----

Disclaimer



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Lahan Usaha I Seluas 1 ha;-----
 - Lahan Usaha II Seluas 0,75 ha;-----
2. Bahwa benar kemudian SUPARMIN (Tergugat II) telah menjual sebagian tanah tersebut seluas 274 M2 (dua ratus tujuh puluh empat meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik No. 01491/Surat Ukur No. 837/TJ/2016 kepada MIRA IRJANTI (Tergugat III) ;-----
3. Bahwa benar pada Bulan Maret Tahun 2016 Penggugat telah membeli tanah dengan ukuran 10 Meter x 23 Meter serta semua yang tumbuh diatas tanah tersebut dari MIRA IRJANTI (Tergugat III) senilai Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dengan cara dicicil ;-----
4. Bahwa benar pada Bulan Mei Tahun 2018 Penggugat telah melunasi pembayaran tanah tersebut kepada MIRA IRJANTI (Tergugat III), yang mana kemudian MIRA IRJANTI (Tergugat III) telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 01491/Surat Ukur No. 837/TJ/2016 kepada Penggugat ;-----
5. Bahwa benar yang menjadi kendala adalah Penggugat berkeinginan untuk melakukan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No. 01491/Surat Ukur No. 837/TJ/2016 dari atas nama PARMODIHARJO (Tergugat I) menjadi atas nama Penggugat, namun tidak bisa dilaksanakan karena PARMODIHARJO (Tergugat I) sudah tidak diketahui lagi alamat maupun keberadaannya ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, Hakim mempertimbangkan pokok sengketa yang pertama yaitu apakah Penggugat dalam proses jual beli tanah obyek sengketa dengan Tergugat III adalah pembeli yang beritikad baik;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1961 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur mengenai hukum tanah di Indonesia, telah menghapuskan dualisme ketentuan hukum yang berlaku terhadap jual beli tanah yang tidak lagi mengacu kepada apa yang dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPerduta dan Pasal 1461 KUHPerduta, namun Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1961 tentang Pokok-

Halaman 10 dari 18 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2019/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pokok Agraria (UUPA) telah menciptakan unifikasi di bidang hukum tanah yang didasarkan kepada ketentuan hukum adat. Meskipun dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1961 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak dijelaskan apa yang dimaksud dengan jual beli tanah, namun dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1961 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan “Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Oleh karena itu meskipun Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1961 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak mengatur secara khusus mengenai jual beli tanah, sebagaimana ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1961 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dapat dipahami pengertian jual beli dalam Hukum Tanah Nasional adalah jual beli tanah dalam pengertian hukum adat mengingat Hukum Tanah Nasional yang berlaku adalah hukum adat;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum adat, jual beli bukanlah suatu bentuk perjanjian sebagaimana ketentuan KUHPerdota (hukum barat) melainkan merupakan perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Penyerahan hak atas tanah ini untuk waktu selama-lamanya. Dalam hukum adat jual beli mempunyai sifat tunai/kontan, terang dan riil/pemindahan hak. Yang dapat diartikan, antara pembayaran harga dan penyerahan hak dilakukan bersama-sama dan sejak saat itu hak milik atas tanah telah berpindah. Hal inilah yang berbeda dengan jual beli tanah menurut konsep KUHPerdota (hukum barat) yang mana hak milik atas tanah tidaklah berpindah serta merta ketika jual beli terjadi namun memerlukan penyerahan yuridis (Yuridische levering) sebagaimana yang diatur dalam ketentuan 1459 KUHPerdota. Sebagaimana mengutip pendapat Boedi Harsono : “Jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan hukum

Halaman 11 dari 18 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2019/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemindahan hak dengan pembayaran kontan. Artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh atau dianggap dibayar penuh pada saat dilakukannya jual beli yang bersangkutan. Dalam hukum adat tidak ada penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban penjual, karena justru apa yang disebut “jual beli tanah” adalah penyerahan hak atas tanah kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar kepada penjual harga yang telah disetujui, sehingga jual beli tanah yang demikian ini pengaturannya termasuk dalam Hukum Tanah Nasional”;

Menimbang, bahwa dalam perkembangannya lembaga jual beli tanah sebagaimana yang terkandung dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1961 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengalami modernisasi dan penyesuaian, tanpa merubah hakikatnya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan sifat dan cirinya yang kontan, riil dan terang. Prinsip ini kemudian dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang memberikan kepastian hukum mengenai peralihan hak yang dimaksud dalam jual beli tanah bagi pemegang hak tanah yang baru (pembeli);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, mengacu kepada perkara a quo, berdasarkan pengakuan Penggugat dan juga dikuatkan oleh keterangan dari saksi-saksi atas nama RONY YUSUF dan VIARE KALVIN bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Tergugat III pada tahun 2016 yang terletak di Jalan Langsung, Kelurahan Timika Jaya, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika, dengan ukuran 10 meter x 23 meter, yang mana selanjutnya jual beli tersebut kemudian dituangkan didalam Kwitansi (vide Bukti P-5) sebagai pihak yang menerima pembayaran tanah a quo, sehingga kemudian Tergugat III lalu menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 01491/Surat Ukur No. 837/TJ/2016 (vide Bukti P-6) kepada Penggugat sebagai bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan atas tanah dimaksud, selanjutnya Penggugat telah menguasai tanah obyek sengketa tersebut hingga saat ini;-----

Menimbang, bahwa meskipun jual beli tanah obyek sengketa tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang diamanatkan dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk memenuhi syarat terang suatu jual beli tanah harus dilakukan oleh atau dihadapan Pejabat umum/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun demikian 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 materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya);-----

Menimbang, bahwa dengan demikian, Hakim berpendapat gugatan Penggugat cukup beralasan hukum karena benar pada tahun 2016 telah terjadi jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat III dan sebagaimana ketentuan Hukum Pertanahan Nasional bahwa jual beli tanah merupakan perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah kepada pembeli dari penjual untuk waktu yang selama-lamanya, seketika terjadi pembayaran dari pembeli kepada penjual, sehingga jual beli tanah tersebut dipandang telah sah menurut hukum dan Penguat dalam hal ini dapat dinyatakan sah sebagai pemilik atas tanah yang dimaksud menurut hukum dan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik patut dilindungi menurut hukum, oleh karenanya apa yang dimohonkan oleh Penggugat dalam petitum gugatannya angka 2 (dua) sudah sepatutnya untuk dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan terkait pokok sengketa yang kedua yaitu apakah Penggugat dapat diberikan izin untuk

Halaman 13 dari 18 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2019/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 01491/Surat Ukur No. 837/TJ/2016 dari yang semula atas nama PARMODIHARJO menjadi atas nama MICHAEL KLEMENS IBA?;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa yang menjadi kendala adalah Penggugat berkeinginan untuk melakukan balik nama tanah obyek sengketa dari atas nama PARMODIHARJO (Tergugat I) menjadi atas nama Penggugat, namun tidak bisa dilaksanakan karena Tergugat I sudah tidak diketahui lagi alamatnya, apakah hal ini merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan hak Penggugat? Maka terhadap hal tersebut Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah “tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”, dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu : Adanya perbuatan melawan hukum, Adanya Kerugian, Adanya Kesalahan dan Adanya Hubungan Kausal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;-----

Menimbang, bahwa mengenai adanya Perbuatan Melawan Hukum, menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria : bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau melanggar hak subjektif orang lain, atau melanggar kaedah tata susila, atau bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;-----

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat

Halaman 14 dari 18 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2019/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suatu Perbuatan Melawan Hukum (Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121);-----

Menimbang, bahwa sesuai dengan lingkup pokok masalah perkara ini, maka untuk menentukan apakah tindakan para Tergugat adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan diri Penggugat, tentunya selain diperhatikan unsur-unsur dan kriteria serta syarat adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, yang utama dan harus dipertimbangkan adalah adanya kewajiban yang bertimbal balik dan seimbang antara Penggugat selaku pembeli, apakah telah melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik (in goodfaith) dan penuh tanggung jawab (and with full sense of responsibility) dalam hubungannya dengan para Tergugat selaku penjual atau pemilik asal tanah tersebut;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1961 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan “Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud Pasal 19” dan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1961 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”, dengan mengacu kepada kedua ketentuan Pasal tersebut pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dimana pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah mengetahui status hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas, dan batas-batasnya, siapa pemiliknya dan beban-beban apa yang melekat terhadap tanah tersebut;-----

Menimbang, bahwa selain itu dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Halaman 15 dari 18 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2019/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menegaskan tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu sebidang tanah agar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;-----

Menimbang, berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan sesuai dengan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi, yang menyatakan bahwa Tergugat I selaku pemilik awal tanah tersebut sudah tidak lagi diketahui keberadaannya sejak Tergugat I menghibahkan tanah tersebut kepada Tergugat II, selanjutnya Tergugat II telah menjual sebagian tanah tersebut kepada Tergugat III dan kemudian pada tahun 2016 terjadi jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat III, sedangkan saat itu Sertifikat Hak Milik No. 01491/Surat Ukur No. 837/TJ/2016 yang telah diserahkan Tergugat III kepada Penggugat masih atas nama Tergugat I selaku pemilik asal oleh karena jual beli tanah obyek sengketa yang dahulu dilakukan oleh Tergugat II dengan Tergugat III maupun yang dilakukan oleh Tergugat III dengan Penggugat tersebut belum didaftarkan sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan "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 ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku", dengan demikian ketidakhadiran Tergugat untuk membuat akta jual beli atas tanah obyek sengketa di depan PPAT tersebut menyebabkan hak daripada Penggugat selaku pembeli dirugikan oleh para Tergugat, yaitu Penggugat tidak dapat mendaftarkan hak miliknya terhadap tanah obyek sengketa tersebut demi mendapatkan kepastian hukum;-----

Halaman 16 dari 18 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2019/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian tindakan para Tergugat tersebut dipandang sebagai suatu tindakan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya dan telah melanggar hak subjektif Penggugat sehingga membawa kerugian bagi diri Penggugat, dengan demikian para Tergugat telah nyata melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya sedangkan Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, maka untuk menjamin kepastian hukum terhadap Sertifikat Hak Milik No. 204, Surat Ukur Nomor 1218/1994 yang masih atas nama Tergugat, sebagaimana ketentuan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa "Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan", maka Hakim menilai cukup alasan dan tidak bertentangan dengan hukum untuk mengabulkan petitum gugatan Penggugat angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat);--

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dan para Tergugat ada di pihak yang kalah maka para Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini;-----

Menimbang, bahwa terhadap Turut Tergugat tetap tunduk dan taat pada isi putusan a quo;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan terhadap petitum di atas, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;-----

Mengingat dan memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdata, RBg, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1961, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;-----

MENGADILI :

1. Menyatakan para Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut tetapi tidak hadir;-----
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya tanpa hadirnya para Tergugat;-----
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;-----
4. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 01491/Surat Ukur No. 837/TJ/2016 yang semula atas nama PARMODIHARJO menjadi atas nama MICHAEL KLEMENS IBA;-----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sebesar Rp. 5.081.000,- (lima juta delapan puluh satu ribu rupiah);-----

Demikianlah diputuskan pada hari Senin tanggal 16 Maret 2020 oleh FRANSISCUS Y. BABTHISTA, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kota Timika, Hakim tunggal yang memeriksa perkara tersebut, Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim tunggal tersebut dengan dibantu DESI NATALIA INA D. D, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kota Timika dan dihadiri Penggugat tanpa dihadiri para Tergugat maupun Turut Tergugat;-----

Panitera Pengganti,

Hakim,

DESI NATALIA INA D. D, S.H.

F. Y. BABTHISTA, S.H.

Perincian Biaya :

Pendaftaran/PNBP	: Rp. 30.000,-
Pemberkasan	: Rp. 150.000,-
Biaya Panggilan	: Rp.1.865.000,-
PS	: Rp.2.500.000,-
Sumpah	: Rp. 30.000,-
Materai	: Rp. 6.000,-
Redaksi	: Rp. 10.000,- +
Jumlah	: Rp.5.081.000,- (lima juta delapan puluh satu ribu rupiah)

Halaman 18 dari 18 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2019/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)