



PUTUSAN
Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Nab

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

JUMRIAH, bertempat tinggal di DS Yan Mamoribo RT.4 RW.1, Kelurahan Siriwini, Kecamatan Nabire, Kabupaten Nabire, sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

1. **LA ISA**, dahulu beralamat di Kelurahan Siriwini, Distrik Nabire, Kabupaten Nabire, sekarang tidak diketahui alamat dan keberadaanya, sebagai **Tergugat**;
2. **Kementerian AGRARIA dan TATA RUANG / Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nabire**, beralamat di Jl. Merdeka No.57, Kelurahan Karang Mulia, Kecamatan Nabire, Kabupaten Nabire, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nabire pada tanggal 11 November 2021 dalam Register Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Nab, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Objek Sengketa dalam perkara aquo adalah tanah seluas 80 m² dengan Sertifikat Hak Milik No 920 terbit tanggal 28 Maret 2007 atas nama La Isa yang terletak di Kelurahan Siriwini, Distrik Nabire, Kabupaten Nabire (Vide : Bukti P.1) dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatas dengan Tanah milik Bpk. Dg. Nabba;
 - Sebelah timur berbatas dengan Tanah milik Bpk. Ramli;
 - Sebelah selatan berbatas dengan Tanah milik Bpk Ismail;
 - Sebelah barat berbatas dengan Tanah milik Bpk Akuila Numberi;
2. Bahwa Penggugat mendapatkan tanah objek sengketa dari Tergugat dengan melakukan jual beli pada tanggal 10 Mei 2007 sebagaimana dibuktikan dengan kuitansi seharga Rp 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) (Vide : Bukti P.2);
3. Bahwa terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik No 920 terbit tanggal 28 Maret 2007 atas nama La Isa dan Penggugat telah menguasai tanah objek sengketa sejak tahun 2007 sampai tahun 2021 tanpa adanya pihak-pihak yang menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa

Halaman 1 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Nab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penggugat yang dibuktikan dengan Surat Pernyataan Penguasaan Bidang Tanah (Vide: Bukti P-3), Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Garapan dari Distrik Nabire (Vide: Bukti P-4) dan Surat Keterangan Domisili Tanah (Vide: Bukti P-5);

4. Bahwa Tergugat pada saat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No 920 terbit tanggal 28 Maret 2007 atas nama La Isa kepada Penggugat ternyata Tergugat belum memproses balik nama sertifikat tersebut;

5. Bahwa Penggugat sudah mengingatkan Tergugat untuk memproses balik nama sertifikat tersebut akan tetapi Tergugat tidak melakukannya dan sekarang Tergugat tidak ketahui tempat tinggalnya lagi;

6. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;

7. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak mengubah nama/balik nama Sertifikat Hak Milik No 920 terbit tanggal 28 Maret 2007 atas nama La Isa menjadi nama Penggugat, Jumriah. Namun Tergugat tidak diketahui keberadaan serta ahli warisnya juga tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat dari alamat tempat tinggal Tergugat melalui aparat desa tempat tinggal terakhir Tergugat (Vide : Bukti P-6, Bukti P-7) namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan Tergugat. Padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni La Isa atau Ahli Warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa;

8. Bahwa karena jual beli tersebut diatas hanya tertuang dalam kuitansi, dan tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga tidak ada Akta Jual Belinya, maka Penggugat tidak dapat melakukan sendiri pengurusan balik nama sertipikat tersebut ke Kantor Turut Tergugat (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nabire);

9. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa Sertifikat Hak Milik No 920 terbit tanggal 28 Maret 2007 atas nama La Isa yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Nabire untuk mengesahkan kuitansi tanggal 10 Mei 2007 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama La Isa menjadi atas nama Jumriah;

10. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik No 920 terbit tanggal 28 Maret 2007 atas nama

Halaman 2 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Nab

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

La Isa sudah tidak diketahui keberadaannya dan ahli warisnya tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara aquo;
agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Nabire dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik No 920 terbit tanggal 28 Maret 2007 atas nama La Isa menjadi atas nama Jumriah;
11. Bahwa agar perkara aquo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan;

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Nabire Cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara a quo berkenan memberi amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat yang dibuktikan dengan kuitansi tertanggal 10 Mei 2007 sebagai bukti pembayaran sebidang tanah seluas 80 m² yang terletak di Kelurahan Sriwini, Distrik Nabire, Kabupaten Nabire dengan Sertifikat Hak Milik No 920 terbit tanggal 28 Maret 2007 atas nama La Isa adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan tanah seluas 80 m² dengan Sertifikat Hak Milik No 920 terbit tanggal 28 Maret 2007 atas nama La Isa yang terletak di Kelurahan Sriwini, Distrik Nabire, Kabupaten Nabire dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatas dengan Tanah milik Bpk. Dg. Nabba;
 - Sebelah timur berbatas dengan Tanah milik Bpk. Ramli;
 - Sebelah selatan berbatas dengan Tanah milik Bpk Ismail;
 - Sebelah barat berbatas dengan Tanah milik Bpk. Akuila Numberi;

Adalah sah milik Penggugat ;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No 920 terbit tanggal 28 Maret 2007 atas nama La Isa yang terletak di Kelurahan Sriwini, Distrik Nabire, Kabupaten Nabire seluas 80 m² adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Halaman 3 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Nab

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. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 920 terbit tanggal 28 Maret 2007 atas nama La Isa menjadi atas nama Jumriah;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat dan memproses peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 920 terbit tanggal 28 Maret 2007 atas nama La Isa menjadi atas nama Jumriah;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Apabila Pengadilan Negeri Nabire berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 12 November 2021 dan tanggal 23 November 2021 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan, maka sesuai Pasal 4 ayat (2) huruf b PERMA Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, mediasi tidak bisa dilaksanakan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 920 atas nama Pemegang Hak LA ISA, yang diberi tanda bukti P.1;
2. Fotokopi Kwitansi pembelian satu petak tanah dengan luas tanah 62 M² yang Nomor Sertipikat 920 Kelurahan Siriwini tertanggal 10 Mei 2007, yang selanjutnya diberi tanda bukti P.2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 18 Oktober 2021, diberi tanda bukti P.3;
4. Fotocopy Surat Keterangan Pemilik Tanah Garapan Nomor : 593/35/SKPTN/SRW/2021 tertanggal 18 Oktober 2021, diberi tanda bukti P.4;



5. Fotocopy Surat Keterangan Domisili Tanah Nomor : 593/35/SKPTN/SRW/2021 yang dikeluarkan oleh Lurah Sriwini tertanggal 18 Oktober 2021, diberi tanda bukti P.5;
6. Fotocopy Surat Keterangan Tidak Berada Ditempat Nomor : 2.673/Srw/2021 yang dikeluarkan oleh Lurah Sriwini tertanggal 18 Oktober 2021, diberi tanda bukti P.6;
7. Fotocopy Surat Keterangan Tidak Memiliki Ahli Waris Nomor : 2.682/Srw/ 2021 yang dikeluarkan oleh Lurah Sriwini tertanggal 18 Oktober 2021, diberi tanda bukti P.7;
8. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 9104017003810003 atas nama JUMRIAH, yang diberi tanda bukti P.8;
9. Fotokopi Kartu Keluarga No. 9104011712090046 atas nama Kepala Keluarga ISMAIL yang dikeluarkan tanggal 18 februari 2010 oleh Kepala Dinas Kependudukan Dan Catatan Sipil Kabupaten Nabire, yang diberi tanda bukti P.9;

Bukti P.1 sampai dengan Bukti P.9 semuanya bermeterai cukup dan telah dicocokkan serta sesuai dengan surat aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan, yaitu:

1. **Saksi RACHMAWATI**, dibawah sumpah di persidangan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat;
 - Bahwa saksi hadir di persidangan terkait dengan perkara gugatan tanah yang diajukan dengan Penggugat;
 - Bahwa setahu saksi, luas tanah tersebut adalah 62 M2;
 - Bahwa saksi pernah datang ke lokasi dan melihat tanah tersebut;
 - Bahwa setahu saksi, tanah tersebut sudah ada sertifikatnya yang masih atas nama LA ISA;
 - Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari LA ISA dan sekarang Penggugat berencana ingin membalik nama sertifikat tanah tersebut namun tidak dapat diproses di BPN Nabire apabila Penggugat tidak memasukkan gugatan ke Pengadilan Negeri Nabire;
 - Bahwa saksi ada di tempat dan melihat ketika proses jual beli tanah antara Penggugat dan LA ISA;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut;
 - Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari LA ISA pada tahun 2007 dengan harga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dibayar tunai oleh Penggugat kepada LA ISA;
 - Bahwa jual beli tanah tersebut tidak ada Akta Jual Beli dari Notaris;
 - Bahwa sertifikat tanah tersebut saat ini masih atas nama LA ISA;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat yang memiliki sertifikat tanah tersebut adalah Penggugat / JUMRIAH;
 - Bahwa selama tanah tersebut dibeli dan dikuasai oleh Penggugat, setahu saksi tidak ada orang lain yang mempermasalahkannya;
 - Bahwa di atas tanah tersebut ada rumah Penggugat dan rumah Pak RAJAB;
 - Bahwa Penggugat dan Pak RAJAB hanya bertetangga saja;
 - Bahwa Penggugat menggunakan uang pribadinya untuk membeli tanah tersebut;
 - Bahwa saksi tidak tahu berapa usia Penggugat sekarang;
- Terhadap keterangan dari saksi tersebut, Penggugat membenarkannya;

2. Saksi MARNI, dibawah sumpah di persidangan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa saksi hadir di persidangan terkait dengan perkara gugatan tanah yang diajukan dengan Penggugat;
- Bahwa setahu saksi, luas tanah tersebut adalah 62 M2;
- Bahwa saksi pernah datang ke lokasi dan melihat tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi, tanah tersebut sudah ada sertifikatnya yang masih atas nama LA ISA;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari LA ISA dan sekarang Penggugat berencana ingin membalik nama sertifikat tanah tersebut namun tidak dapat diproses di BPN Nabire apabila Penggugat tidak memasukkan gugatan ke Pengadilan Negeri Nabire;
- Bahwa saksi ada di tempat dan melihat ketika proses jual beli tanah antara Penggugat dan LA ISA;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari LA ISA pada tahun 2007 dengan harga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dibayar tunai oleh Penggugat kepada LA ISA;
- Bahwa jual beli tanah tersebut tidak ada Akta Jual Beli dari Notaris;
- Bahwa sertifikat tanah tersebut saat ini masih atas nama LA ISA;
- Bahwa saat yang memiliki sertifikat tanah tersebut adalah Penggugat / JUMRIAH;
- Bahwa selama tanah tersebut dibeli dan dikuasai oleh Penggugat, setahu saksi tidak ada orang lain yang mempermasalahkannya;
- Bahwa di atas tanah tersebut ada rumah Penggugat dan rumah Pak RAJAB;
- Bahwa Penggugat dan Pak RAJAB hanya bertetangga saja;
- Bahwa Penggugat menggunakan uang pribadinya untuk membeli tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa usia Penggugat sekarang;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat membenarkannya;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas letak dan batas-batas tanah sengketa dalam perkara ini, Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan

Halaman 6 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Nab

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)

Halaman 6



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setempat di lokasi tanah pada hari Kamis tanggal 9 Desember 2021, dengan hasil yang didapat sebagai berikut :

- Tanah obyek sengketa berada di Kelurahan Siriwini, Distrik Nabire, Kabupaten Nabire;
- Batas – batas tanah sengketa antara lain : sebelah utara berbatasan dengan tanah/rumah milik Daeng Juma' (ada selokan kecil), sebelah timur berbatasan dengan dinding samping rumah Pak RAMLI , sebelah selatan berbatasan dengan jalan (belakang rumah Pak ISMAIL), sebelah barat berbatasan dengan dinding samping rumah Pak RAJAB;
- Total luas tanah 62 M2 (enam puluh dua meter persegi) yang di atas tanah tersebut terdapat rumah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari 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 adalah sebagaimana terurai tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum, ternyata tidak hadir dan tidak mengirimkan orang selaku wakilnya yang sah untuk hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat meskipun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum ternyata tidak hadir dan tidak mengirimkan orang selaku wakilnya yang sah untuk hadir di persidangan, maka Tergugat dan Turut Tergugat haruslah dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat dinyatakan tidak hadir, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (Verstek);

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah seluas 80 M2 (delapan puluh meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik No.920 terbit tanggal 28 Maret 2007 atas nama LA ISA;
- Bahwa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dari Tergugat pada tanggal 10 Mei 2007 seharga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan hanya tertuang dalam Kuitansi, tidak dilakukan di hadapan PPAT;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena Sertifikat Hak Milik No.920 terbit tanggal 28 Maret 2007 tersebut masih atas nama LA ISA, belum dibalik nama ke atas nama Penggugat (JUMRIAH);
- Bahwa akibat dari hal tersebut, Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah obyek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas obyek sengketa;
- Bahwa Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Nabire mengesahkan kuitansi tanggal 10 Mei 2007 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Turut Tergugat, yang semula atas nama LA ISA menjadi atas nama JUMRIAH, sehingga tanah sengketa tersebut adalah sah menjadi milik Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini berkaitan erat dengan masalah perbuatan melawan hukum, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan, maka terhadap Penggugat tetap dibebani pembuktian atas dalil pokok dari gugatannya tersebut, yaitu : apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.9 dan 2 (dua) orang saksi di persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang perlu dibuktikan dalam perkara ini antara lain :

1. Apakah benar telah terjadi perbuatan hukum jual beli tanah yang sah antara LA ISA dan JUMRIAH (Penggugat) pada tanggal 10 Mei 2007 terhadap sebidang tanah sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Milik No.920 terbit tanggal 28 Maret 2007 atas nama LA ISA yang terletak di Kelurahan Siriwini, Distrik Nabire, Kabupaten Nabire;
2. Apakah benar Tergugat (LA ISA) telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.920 terbit tanggal 28 Maret 2007 atas nama LA ISA yang terletak di Kelurahan Siriwini, Distrik Nabire, Kabupaten Nabire, sehingga merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai materi pokok perkara dalam gugatan tersebut sebagai berikut :



Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P.1 berupa Sertifikat Hak Milik No.920 terbit tanggal 28 Maret 2007 atas nama LA ISA dan dari keterangan saksi RACHMAWATI dan saksi MARNI yang menerangkan bahwa terhadap tanah obyek sengketa telah terbit sertifikat tanah atas nama LA ISA, maka Majelis Hakim menilai bahwa telah nyata terhadap tanah obyek sengketa dalam perkara ini telah terbit Sertifikat Hak Milik No.920 tanggal 28 Maret 2007 atas nama LA ISA;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P.2 berupa Kuitansi tanggal 10 Mei 2007, yang isinya menerangkan mengenai pembayaran penjualan tanah sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dari JUMRIAH kepada LA ISA, dan dari keterangan saksi RACHMAWATI dan saksi MARNI yang menerangkan bahwa Penggugat (JUMRIAH) membeli tanah tersebut dari LA ISA (Tergugat) pada tahun 2007, saksi RACHMAWATI dan saksi MARNI melihat sendiri proses jual beli tanah tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa telah nyata terhadap tanah obyek sengketa tersebut pernah terjadi perbuatan hukum jual beli antara Penggugat (JUMRIAH) dan LA ISA (Tergugat) yang terjadi pada tanggal 10 Mei 2007;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P.3 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 18 Oktober 2021, yang isinya menerangkan bahwa JUMRIAH (Penggugat) sejak tahun 2007 telah menguasai tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan DS Yan Mamoribo, Kelurahan Siriwini, Distrik Nabire, Kabupaten Nabire tersebut, dan dari saksi RACHMAWATI dan saksi MARNI yang menerangkan bahwa JUMRIAH (Penggugat) telah membeli tanah tersebut dari LA ISA pada tahun 2007 namun saat ini JUMRIAH (Penggugat) belum bisa membaliknama sertifikat tanah tersebut menjadi atas nama JUMRIAH (Penggugat), Majelis Hakim menilai bahwa telah nyata bahwa Penggugat benar telah menguasai tanah obyek sengketa tersebut sejak tahun 2007 yang didapat dari LA ISA (Tergugat);

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P.4 berupa Surat Keterangan Pemilik Tanah Garapan tanggal 18 Oktober 2021, yang isinya menerangkan bahwa tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan DS Yan Mamoribo, Kelurahan Siriwini, Distrik Nabire, Kabupaten Nabire tersebut adalah benar tanah garapan dari JUMRIAH (Penggugat), dan dari keterangan saksi RACHMAWATI dan saksi MARNI yang menerangkan bahwa JUMRIAH (Penggugat) telah membeli tanah tersebut dari LA ISA pada tahun 2007 namun saat ini JUMRIAH (Penggugat) belum bisa membaliknama sertifikat tanah tersebut menjadi atas nama JUMRIAH (Penggugat), Majelis Hakim menilai bahwa telah nyata bahwa Penggugat benar telah menguasai tanah obyek sengketa tersebut sejak tahun 2007 yang didapat dari LA ISA (Tergugat);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P.5 berupa Surat Keterangan Domisili Tanah tanggal 18 Oktober 2021, yang isinya menerangkan bahwa tanah obyek sengketa yang termaktub dalam Sertifikat Hak Milik No.920 terbit tanggal 28 Maret 2007 seluas 62 M2 atas nama LA ISA adalah benar berada / berlokasi di Jalan DS Yan Mamoribo, Kelurahan Siriwini, Distrik Nabire Kabupaten Nabire, dan dari keterangan saksi RACHMAWATI dan saksi MARNI yang menerangkan bahwa lokasi tanah obyek sengketa berada di Kelurahan Siriwini, Distrik Nabire, Kabupaten Nabire, serta dari hasil Pemeriksaan Setempat yang telah dilaksanakan oleh Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 9 Desember 2021, Majelis Hakim menilai bahwa telah nyata bahwa lokasi tanah obyek sengketa adalah benar berada di Jalan DS Yan Mamoribo, Kelurahan Siriwini, Distrik Nabire, Kabupaten Nabire dengan batas-batas sebagaimana yang telah diuraikan dalam bagian atas putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P.6 berupa Surat Keterangan Tidak Berada di Tempat tanggal 18 Oktober 2021, yang isinya menerangkan bahwa LA ISA adalah benar warga Kelurahan Siriwini, Distrik Nabire, Kabupaten Nabire, namun saat ini tidak berada di tempat sejak tahun 2009, dan dari keterangan saksi RACHMAWATI dan saksi MARNI yang menerangkan bahwa LA ISA saat ini tidak diketahui lagi alamatnya, Majelis Hakim menilai bahwa telah nyata keberadaan LA ISA saat ini sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P.7 berupa Surat Keterangan Tidak Memiliki Ahli Waris tanggal 18 Oktober 2021, yang isinya menerangkan bahwa LA ISA tidak mempunyai istri dan anak (ahli waris), dan dari keterangan saksi RACHMAWATI dan saksi MARNI yang menerangkan bahwa LA ISA saat ini tidak diketahui lagi alamatnya, Majelis Hakim menilai bahwa telah nyata keberadaan LA ISA saat ini sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dan tidak mempunyai ahli waris;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P.8 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama JUMRIAH, hal tersebut telah bersesuaian dengan identitas Penggugat dalam perkara gugatan ini, dan telah bersesuaian dengan keterangan saksi RACHMAWATI dan saksi MARNI mengenai identitas dari Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P.9 berupa Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga ISMAIL, hal tersebut juga telah bersesuaian dengan identitas Penggugat dalam perkara gugatan ini, dan telah bersesuaian dengan keterangan saksi RACHMAWATI dan saksi MARNI mengenai identitas dari Penggugat;

Halaman 10 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Nab

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)

Halaman 10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari beberapa alat bukti yang diajukan oleh Penggugat di persidangan sebagaimana telah diulas tersebut di atas, maka Majelis Hakim memperoleh fakta hukum sebagai berikut :

- Telah nyata bahwa tanah obyek sengketa berada / berlokasi di Kelurahan Siriwini, Distrik Nabire, Kabupaten Nabire, dengan batas-batas sebelah utara berbatasan dengan tanah/rumah milik Daeng Juma' (ada selokan kecil), sebelah timur berbatasan dengan dinding samping rumah Pak RAMLI , sebelah selatan berbatasan dengan jalan (belakang rumah Pak ISMAIL), sebelah barat berbatasan dengan dinding samping rumah Pak RAJAB;
- Telah nyata bahwa terhadap tanah obyek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Milik No.920 tanggal 28 Maret 2007 seluas 62 M2 atas nama LA ISA;
- Telah nyata bahwa terhadap tanah obyek sengketa pernah terjadi perbuatan hukum jual beli tanah antara LA ISA (Tergugat) selaku Penjual dengan JUMRIAH (Penggugat) selaku Pembeli pada tanggal 10 Mei 2007 dengan harga tanah sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Telah nyata bahwa jual beli tanah obyek sengketa yang terjadi pada tanggal 10 Mei 2007 tersebut, hanya didasarkan ada Kuitansi saja, tanpa adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang (PPAT);
- Tidak terdapat bantahan dari pihak mana pun terkait tentang tanda tangan dari LA ISA (Tergugat) dalam Kuitansi pembayaran sejumlah uang dalam jual beli tanah tanggal 10 Mei 2007 (Bukti P.2);
- Telah nyata bahwa hingga saat ini Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa tersebut masih atas nama LA ISA, dan belum dibaliknama ke atas nama JUMRIAH;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan fakta hukum tersebut di atas dikaitkan dengan dasar-dasar hukum atau kaidah-kaidah hukum yang ada, untuk mengetahui apakah jual beli tanah obyek sengketa tersebut telah dilaksanakan secara sah menurut hukum ataukah tidak ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati, ternyata terjadi perbedaan tentang luas tanah dan batas-batas tanah obyek sengketa antara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tertulis dalam gugatan Penggugat dengan hasil dari Pemeriksaan Setempat tanggal 9 Desember 2021, yakni :

Yang tertulis dalam gugatan :

- a. Luas tanah 80 M2;
- b. Batas-batas tanah :
 - Sebelah utara berbatasan dengan Tanah milik Bpk. Dg. Nabba;
 - Sebelah timur berbatasan dengan Tanah milik Bpk. Ramli;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Tanah milik Bpk. Ismail;
 - Sebelah barat berbatasan dengan Tanah milik Bpk. Akuila Numberi;

Hasil dari Pemeriksaan Setempat :

- a. luas tanah 62 M2;
- b. batas-batas tanah :
 - sebelah utara berbatasan dengan tanah/rumah milik Daeng Juma' (ada selokan kecil);
 - sebelah timur berbatasan dengan dinding samping rumah Pak RAMLI;
 - sebelah selatan berbatasan dengan jalan (belakang rumah Pak ISMAIL);
 - sebelah barat berbatasan dengan dinding samping rumah Pak RAJAB

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan hukum adalah : dengan tidak bersesuaiannya tentang batas-batas tanah dan luas tanah obyek sengketa antara yang tertulis dalam gugatan Penggugat dengan hasil pemeriksaan setempat, apakah gugatan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas/*obscuur libel* ?;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, Penggugat dalam gugatannya telah menyebutkan bahwa terhadap tanah obyek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Milik No.920 tanggal 28 Maret 2007 atas nama LA ISA, dengan luas 62 M2 yang terletak di Kelurahan Siriwini, Distrik Nabire, Kabupaten Nabire. Dengan demikian, penyebutan nomor sertifikat tanah tersebut sudah dianggap jelas, karena secara inklusif di dalam sertifikat telah tercantum batas, letak desa, kecamatan, kabupaten, provinsi, dan luas tanah. Hal tersebut sebagaimana telah diterangkan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No.497 K/Pdt/1983 tanggal 9 Juli 1984, yang memberikan kaidah hukum sebagai berikut :

"PN berwenang menetapkan luas dan batas tanah berdasarkan hasil pemeriksaan setempat";

Menimbang, bahwa dengan demikian dengan tidak bersesuaiannya tentang batas-batas tanah dan luas tanah obyek sengketa antara yang tertulis dalam gugatan Penggugat dengan hasil pemeriksaan setempat, tidaklah menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas/*obscuur libel*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena LA ISA (Tergugat) tidak pernah hadir di persidangan, maka tidak terdapat bantahan dari pihak mana pun terkait tentang tanda tangan dari LA ISA (Tergugat) dalam Kuitansi pembayaran sejumlah uang dalam jual beli tanah tanggal 10 Mei 2007 (Bukti P.2) tersebut;

Menimbang, bahwa sahnya jual beli tanah ditentukan oleh terpenuhinya syarat materiil dan syarat formil bagi jual beli tanah, yaitu :

Syarat materiil :

1. Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUHPerdata);
2. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya;
3. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya;
4. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan atau tidak dalam sengketa;
5. Dilakukan secara tunai, terang dan nyata;

Syarat formil :

Setelah semua persyaratan materiil terpenuhi, maka dilakukan jual beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), sebagaimana telah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut :

"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";

Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUHPerdata telah mengatur hal sebagai berikut :

Suatu perjanjian harus memenuhi persyaratan antara lain :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Halaman 13 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Nab



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai apakah benar telah terjadi perbuatan hukum jual beli tanah yang sah antara LA ISA dan JUMRIAH pada tanggal 10 Mei 2007 terhadap sebidang tanah sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Milik No.920 tanggal 28 Maret 2007 atas nama LA ISA yang terletak di Kelurahan Siriwini, Distrik Nabire, Kabupaten Nabire;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum tersebut di atas, yaitu :

- Telah nyata bahwa terhadap tanah obyek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Milik No.920 tanggal 28 Maret 2007 seluas 62 M2 atas nama LA ISA;
- Telah nyata bahwa terhadap tanah obyek sengketa pernah terjadi perbuatan hukum jual beli tanah antara LA ISA (Tergugat) selaku Penjual dengan JUMRIAH (Penggugat) selaku Pembeli pada tanggal 10 Mei 2007 dengan harga tanah sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Tidak terdapat bantahan dari pihak mana pun terkait tentang tanda tangan dari LA ISA (Tergugat) dalam Kuitansi pembayaran sejumlah uang dalam jual beli tanah tanggal 10 Mei 2007 (Bukti P.2);

Majelis Hakim berpendapat bahwa :

- Di antara LA ISA dan JUMRIAH telah terjadi kesesuaian kehendak (kesepakatan) untuk mengadakan perbuatan hukum jual beli tanah;
- LA ISA dan JUMRIAH masing-masing adalah sebagai pihak yang cakap untuk mengadakan suatu perjanjian atau perbuatan hukum keperdataan. Atau dengan kata lain, bahwa ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara tidak terpenuhi pada diri LA ISA dan JUMRIAH;
- Adanya hal tertentu yang menjadi kesepakatan antara LA ISA dan JUMRIAH tersebut, yakni tentang jual beli tanah yang terletak di Kelurahan Siriwini, Distrik Nabire, Kabupaten Nabire, dengan batas-batas sebelah utara berbatasan dengan tanah/rumah milik Daeng Juma' (ada selokan kecil), sebelah timur berbatasan dengan dinding samping rumah Pak RAMLI, sebelah selatan berbatasan dengan jalan (belakang rumah Pak ISMAIL), sebelah barat berbatasan dengan dinding samping rumah Pak RAJAB, dan terhadap tanah tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik No.920 tanggal 28 Maret 2007 seluas 62 M2 atas nama LA ISA, dengan harga jual beli yang disepakati oleh LA ISA dan JUMRIAH adalah sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah). Tanah tersebut adalah milik dari LA ISA, sehingga LA ISA mempunyai hak untuk menjual tanah miliknya, dan tanah milik LA ISA tersebut saat itu tidak sedang

Halaman 14 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Nab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam sengketa, serta uang sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tersebut telah dibayarkan secara tunai oleh JUMRIAH selaku pembeli kepada LA ISA selaku penjual (LA ISA telah menerima pembayaran sejumlah uang tersebut dari JUMRIAH);

- Kesepakatan jual beli tanah antara LA ISA dan JUMRIAH tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Sehingga tidak ada kepentingan umum yang dilanggar dengan adanya kesepakatan jual beli tanah tersebut;

Menimbang, bahwa didasarkan pada pertimbangan hukum tersebut di atas, maka syarat materiil tentang jual beli tanah telah terpenuhi oleh LA ISA (Tergugat) selaku penjual dan JUMRIAH (Penggugat) selaku pembeli;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai syarat formil tentang jual beli tanah antara LA ISA dan JUMRIAH tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum tersebut di atas, yaitu :

- Telah nyata bahwa jual beli tanah obyek sengketa yang terjadi pada tanggal 10 Mei 2007 tersebut, hanya didasarkan pada Kuitansi saja, tanpa adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang (PPAT);
- Telah nyata bahwa hingga saat ini Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa tersebut masih atas nama LA ISA, dan belum dibaliknama ke atas nama JUMRIAH;

Majelis Hakim berpendapat bahwa :

Jual beli tanah antara LA ISA dan JUMRIAH yang terjadi pada tanggal 10 Mei 2007 tersebut tidak memenuhi syarat formil jual beli tanah sebagaimana yang telah diamanatkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut di atas, yakni tiap jual beli tanah harus dibuatkan Akta Jual Beli tanah oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah);

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan hukum selanjutnya adalah: apakah jual beli tanah antara LA ISA dan JUMRIAH tersebut menjadi tidak sah menurut hukum karena tidak memenuhi syarat formil dalam jual beli tanah ?;

Menimbang, bahwa mengenai permasalahan hukum terkait syarat formil dalam hal jual beli tanah tersebut, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah memberikan kaidah hukum yang termuat dalam Putusan MA RI No.126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1976, dengan kaidah hukum sebagai berikut :

Halaman 15 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Nab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah, akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”;

Menimbang, bahwa oleh karena syarat materiil jual beli tanah antara LA ISA dan JUMRIAH telah terpenuhi, sedangkan alat bukti yang menunjukkan adanya jual beli tersebut adalah Kuitansi tanggal 10 Mei 2007 (Bukti P.2), dan tidak pernah ada yang menguasai tanah dan bangunan tersebut selain JUMRIAH (sejak tahun 2007 hingga sekarang), serta isi dan tanda tangan dalam Kuitansi tanggal 10 Mei 2007 tidak ada bantahan dari pihak mana pun, sehingga berdasarkan Pasal 1875 KUHPdata, Kuitansi tanggal 10 Mei 2007 (Bukti P.2) yang merupakan akta pengakuan sepihak tergolong akta di bawah tangan yang sah sebagai alat bukti yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian dan mengikat. Dengan demikian dikaitkan dengan Putusan MA RI No.126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1976 tersebut di atas, maka syarat formil jual beli tanah antara LA ISA dan JUMRIAH secara hukum telah terpenuhi pula;

Menimbang, bahwa pada dasarnya jual beli tanah adalah sebuah perjanjian, selama perjanjian jual beli tanah tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata serta syarat materiil dan syarat formil dalam jual beli tanah juga telah terpenuhi, maka jual beli tanah tersebut sah dan mengikat para pihak (LA ISA dan JUMRIAH) meskipun tidak dilakukan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah);

Menimbang, bahwa didasarkan pada pertimbangan hukum tersebut di atas, maka perbuatan hukum jual beli tanah antara LA ISA (Tergugat) dan JUMRIAH (Penggugat) pada tanggal 10 Mei 2007 terhadap sebidang tanah sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Milik No.920 tanggal 28 Maret 2007 atas nama LA ISA yang terletak di Kelurahan Siriwini, Distrik Nabire, Kabupaten Nabire tersebut adalah sah menurut hukum dan mengikat (berkekuatan hukum), meskipun tidak dilakukan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah);

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 2 cukup beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan, dengan perubahan redaksional mengenai luas tanah, yang benar adalah seluas 62 M2;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah antara Penggugat (JUMRIAH) dengan Tergugat (LA ISA) pada tanggal 10 Mei 2007 tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum, maka tanah obyek sengketa yakni tanah seluas 62 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No.920 terbit tanggal 28 Maret 2007 atas nama LA ISA yang terletak di Kelurahan Siriwini, Distrik Nabire, Kabupaten Nabire, dengan batas-batas sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah utara berbatasan dengan tanah/rumah milik Daeng Juma' (ada selokan kecil);
- sebelah timur berbatasan dengan dinding samping rumah Pak RAMLI;
- sebelah selatan berbatasan dengan jalan (belakang rumah Pak ISMAIL);
- sebelah barat berbatasan dengan dinding samping rumah Pak RAJAB;

Adalah sah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 3 cukup beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan, dengan perubahan redaksional mengenai batas-batas tanah, yang benar batas-batas tanahnya adalah sebagaimana hasil pemeriksaan setempat tanggal 9 Desember 2021 tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik No.920 tanggal 28 Maret 2007 tersebut masih beratasnamakan LA ISA, sedangkan terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.920 tersebut sudah dilakukan peralihan hak berdasarkan atas jual beli tanah yang sah (jual beli antara LA ISA dan JUMRIAH pada tanggal 10 Mei 2007), maka perbuatan Tergugat (LA ISA) yang tidak melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No.920 tanggal 28 Maret 2007 adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan JUMRIAH (Penggugat);

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 4 cukup beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan, dengan perubahan redaksional mengenai luas tanah, yang benar adalah seluas 62 M2;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah antara Penggugat (JUMRIAH) dengan Tergugat (LA ISA) pada tanggal 10 Mei 2007 tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum, maka Penggugat (JUMRIAH) berhak melakukan peralihan hak (balik nama) terhadap tanah obyek sengketa yakni tanah seluas 62 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No.920 terbit tanggal 28 Maret 2007 yang semula atas nama LA ISA menjadi atas nama JUMRIAH;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 5 cukup beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat adalah sebagai pihak yang berwenang melakukan pencatatan dan pemrosesan segala peralihan hak atas tanah di wilayah Kabupaten Nabire, maka diperintahkan kepada Turut Tergugat untuk mencatat dan memproses peralihan hak (balik nama) Sertifikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik No.920 tanggal 28 Maret 2007 tersebut yang semula atas nama LA ISA, dibaliknama menjadi atas nama JUMRIAH;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 6 cukup beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa didasarkan pada segala pertimbangan hukum tersebut di atas, maka patut secara hukum bila Tergugat dan Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 7 cukup beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya dan oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan cukup beralasan menurut hukum untuk menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dengan verstek, sehingga Tergugat dan Turut Tergugat sebagai pihak yang kalah, maka patut dan adil apabila Tergugat dan Turut Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang besarnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan di bawah ini ;

Memperhatikan Pasal 149RBg serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku dan berhubungan dengan perkara ini

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi tidak hadir dalam persidangan ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan Verstek ;
3. Menyatakan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuktikan dengan kuitansi tertanggal 10 Mei 2007 sebagai bukti pembayaran sebidang tanah seluas 62 M² yang terletak di Kelurahan Siriwini, Distrik Nabire, Kabupaten Nabire dengan Sertifikat Hak Milik No.920 terbit tanggal 28 Maret 2007 atas nama LA ISA adalah sah dan berkekuatan hukum;

Halaman 18 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Nab



4. Menyatakan tanah seluas 62 M² dengan Sertifikat Hak Milik No.920 terbit tanggal 28 Maret 2007 atas nama LA ISA yang terletak di Kelurahan Siriwini, Distrik Nabire, Kabupaten Nabire dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah utara berbatasan dengan tanah/rumah milik Daeng Juma' (ada selokan kecil);
- sebelah timur berbatasan dengan dinding samping rumah Pak RAMLI;
- sebelah selatan berbatasan dengan jalan (belakang rumah Pak ISMAIL);
- sebelah barat berbatasan dengan dinding samping rumah Pak RAJAB;

Adalah sah milik Penggugat;

5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.920 terbit tanggal 28 Maret 2007 atas nama LA ISA yang terletak di Kelurahan Siriwini, Distrik Nabire, Kabupaten Nabire seluas 62 M² adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

6. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No.920 terbit tanggal 28 Maret 2007 yang semula atas nama LA ISA menjadi atas nama JUMRIAH;

7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat dan memproses peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No.920 terbit tanggal 28 Maret 2007 yang semula atas nama LA ISA menjadi atas nama JUMRIAH;

8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp2.270.000,00 (dua juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nabire, pada hari **Senin, tanggal 13 Desember 2021**, oleh kami, Rudy Setyawan, S.H., sebagai Hakim Ketua, Agung Nur Fadli, S.H., M.H. dan I Putu Gede Yoga Pramana, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Nabire Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Nab tanggal 11 November 2021, putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Fera Thomas Tanduk, S.H., Panitera Pengganti dan Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat;



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

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Agung Nur Fadli, S.H., M.H.

Rudy Setyawan, S.H.

I Putu Gede Yoga Pramana, S.H.

Panitera Pengganti,

Fera Thomas Tanduk, S.H.

Perincian biaya :

1.	Pendaftaran	: Rp 30.000,00
2.	Biaya proses	: Rp 50.000,00
3.	Panggilan	: Rp 630.000,00
4.	PNBP Panggilan	: Rp 30.000,00
5.	Pemeriksaan Setempat	: Rp 1.500.000,00
6.	PNBP Pemeriksaan Setempat	: Rp 10.000,00
7.	Redaksi	: Rp 10.000,00
8.	Meterai	: Rp 10.000,00

----- +

Halaman 20 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Nab



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

Jumlah

: Rp 2.270.000,00

(dua juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)