



PUTUSAN
Nomor 244/Pdt.G/2023/PN Jap

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Willem Ayomi, Pekerjaan: Pensiunan PNS, Alamat: Jl. Demba Koya Barat RT.006/RW.002, Kel. Koya Barat Kec. Muara Tami, Kota Jayapura, dalam hal ini diwakili oleh **Yulianus Yansen P**, dan **Fredichos. R.H. Watori, S.H.** Masing-masing adalah Advokat/Penasihat Hukum yang Berkantor di Kompleks Furia Indah Kotaraja, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2023, selanjutnya sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. Persila Tjoe, Pekerjaan: Mengurus Rumah Tangga, Kewarganegaraan: Indonesia, Alamat: Kampung Nafri RT/RW:002/004, Desa Nafri, Kecamatan Abepura – Kota Jayapura. Selanjutnya disebut **Tergugat I**;

2. Sarles Wasoway, Pekerjaan: Petani/Pekebun, Kewarganegaraan: Indonesia, Alamat: Abepura Gunung RT/RW:003/010, Kelurahan Awiyo, Kecamatan Abepura – Kota Jayapura. Selanjutnya disebut **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 04 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 10 Oktober 2023 dalam Register Nomor 244/Pdt.G/2023/PN Jap, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada Tahun 1999, Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 2.500 m2 (dua ribu lima ratus meter persegi) yang telah berSertifikat Hak Milik No.889 Tanggal 18 November 2002 yang terletak di Jalan Demba, Kelurahan Koya Barat, Kecamatan Muara Tami, dan telah ada bangunan berupa rumah tinggal diatasnya, dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 1 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2023/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah utara berbatasan dengan Gang;
- Sebelah timur berbatasan dengan Pieter Youwe;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Demba;
- Sebelah barat berbatasan dengan Lis Malo.

Bahwa Sertifikat Hak Milik No.889 Tanggal 18 November 2002 tersebut sampai saat ini tertulis nama pemegang hak adalah AYUB WASOWAY.

2. Bahwa Penggugat **telah membeli tanah dan bangunan rumah tinggal diatasnya tersebut dari Tergugat I**, seharga Rp.57.000.000.- (lima puluh tujuh juta rupiah) yang dilakukan secara mengangsur berdasarkan kwitansi-kwitansi pembayaran harga jual sebidang tanah dan rumah SHM No.889 Tanggal 18 November 2002 atas nama AYUB WASWAY (almarhum);

3. Bahwa sejak akhir Tahun 1999 sampai dengan saat ini, Penggugat yang menempati dan menguasai secara fisik baik tanah dan bangunan serta Sertifikat Hak Milik No.889 Tanggal 18 November 2002 yang dipergunakan sebagai tempat tinggal dan halamannya dijadikan lahan berkebun;

4. Bahwa Penggugat juga selalu membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut sejak Tahun 1999 sampai dengan Tahun 2022, sehingga membuktikan bahwa benar obyek tanah dalam perkara *a quo* telah dibeli oleh Penggugat dan sekarang merupakan miliknya;

5. Bahwa yang menjadi kendala saat ini adalah Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama dikarenakan nama pemilik yang tertulis pada Sertifikat Hak Milik No.889 Tanggal 18 November 2002 adalah atas nama AYUB WASWAY yang notabene telah meninggal dunia pada tanggal 19 Januari 2021;

6. Bahwa oleh karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik maka wajib dilindungi oleh undang-undang;

7. Bahwa oleh karena itu Penggugat mengajukan Gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Kelas I A Jayapura agar memperoleh kepastian hukum guna proses balik nama Sertifikat dan memenuhi syarat balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN);

8. Bahwa karena Penggugat membeli tanah tersebut secara langsung dari Tergugat I, maka Tergugat I haruslah dihukum agar tunduk pada Putusan Pengadilan *a quo*;

9. Bahwa ternyata antara Tergugat I dengan Tergugat II terdapat hubungan kekeluargaan yang tidak sedarah/ bukan saudara kandung. Tergugat II adalah anak kandung dari AYUB WASOWAY (almarhum), sedangkan Tergugat I adalah ipar dari Tergugat II, karena Tergugat I melakukan perkawinan dengan AYUB WAMIAUW (almarhum) yang notabene adalah **anak angkat** dari AYUB WASOWAY (almarhum);

Halaman 2 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/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)



10. Bahwa berdasarkan Pasal 833 ayat (1) dan Pasal 874 KUH Perdata, maka Tergugat II sebagai ahli waris patut ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini;

11. Bahwa selain itu juga, ternyata Tergugat II telah juga mengetahui dan menyetujui serta telah juga menerima bagian dari uang hasil pembelian obyek tanah *a quo* yang telah dibayarkan dari Penggugat kepada Tergugat I, sehingga adalah berdasar hukum untuk menghukum Tergugat II agar tunduk pada Putusan Pengadilan *a quo*;

12. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut yang diperkuat juga dengan alat-alat bukti yang *relevan* dan kuat, maka telah sangat jelas bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah milik Penggugat dan oleh karenanya Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A cq. Majelis Hakim untuk menyatakan obyek sengketa dalam perkara ini secara hukum adalah sah milik Penggugat;

13. Bahwa karena Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa yang didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan *otentik*, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A cq. Majelis Hakim memeriksa perkara ini untuk menetapkan: Memberikan ijin kepada Penggugat guna melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.889 Tanggal 18 November 2002 dari yang semula atas nama AYUB WASWAY dirubah menjadi atas nama WILLEM AYOMI;

14. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada fakta-fakta hukum yang jelas dan terang, maka Tergugat I dan II harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian hukum di atas, kami minta kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Jayapura cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk mengadili serta memutus sebagai berikut:

PRIMAIR :

- 1.** Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2.** Menyatakan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Kwitansi-Kwitansi pembayaran harga jual sebuah rumah Sertifikat Hak Milik No.889 Tanggal 18 November 2002 atas nama AYUB WASWAY adalah SAH dan MENGIKAT;
- 3.** Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 2.500 m2 (dua ribu lima ratus meter persegi) yang telah ber-Sertifikat Hak Milik No.889 Tanggal 18 November 2002 yang terletak di Jalan Demba,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Koya Barat, Kecamatan Muara Tami, dan telah ada bangunan berupa rumah tinggal di atasnya, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Gang;
- Sebelah timur berbatasan dengan Pieter Youwe;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Demba;
- Sebelah barat berbatasan dengan Lis Malo.

4. Memberikan Ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.889 Tanggal 18 November 2002 yang terletak di Jalan Demba, Kelurahan Koya Barat, Kecamatan Muara Tami, dan telah ada bangunan berupa rumah tinggal di atasnya, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Gang;
- Sebelah timur berbatasan dengan Pieter Youwe;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Demba;
- Sebelah barat berbatasan dengan Lis Malo.

Atas nama AYUB WASWAY menjadi Atas Nama WILLEM AYOMI.

5. Menghukum Tergugat I dan II untuk tunduk dan taat kepada isi Putusan Pengadilan *in casu*;

6. Menghukum Tergugat I dan II untuk **membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.**

SUBSIDAIR :

Atau jika Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Jayapura *cq* Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, **mohon putusan seadil-adilnya berdasarkan Ke-Tuhanan Yang Maha Esa.**

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan Kuasa Hukumnya tersebut, begitupun Tergugat I telah datang menghadap Pihak Principal sedangkan Tergugat II datang menghadap orang yang mengaku bernama Ayub (Anak dari Tergugat I dan Suami Tergugat I beradik kakak dengan Tergugat II) untuk mewakili Tergugat II, selanjutnya Majelis Hakim menganjurkan orang yang mewakili Tergugat II untuk segera mendapatkan Izin beracara secara Insedentil untuk mewakili Tergugat II kemudian Majelis Hakim menunjuk Sdr. Gracely N. Manuhutu, SH., selaku Mediator untuk melakukan proses Mediasi berdasarkan Perma Nomor 1 tahun 2016;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Laporan Mediasi tanggal 20 Desember 2023 Proses Mediasi yang ditempuh tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan Penggugat telah membacakan surat gugatannya tersebut, yang atas gugatan tersebut ia Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya tersebut;

Halaman 4 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2023/PN Jap



Menimbang, bahwa selanjutnya atas ke kesempatan yang diberikan Para Tergugat tidak pernah hadir lagi dipersidangan untuk menggunakan haknya mengajukan jawaban atau membantah gugatan Penggugat dipersidangan;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan kesimpulan tanggal 21 Februari 2024 yang pada pokoknya Penggugat tetap pada dalil-dalil gugatannya;

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 pada pokoknya adalah agar jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I disahkan pengadilan agar Penggugat dapat mengurus balik nama pada sertifikat tanah dari nama Ayub Wasway menjadi nama Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir dan membantah dalil gugatan Penggugat maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa pada Tahun 1999, Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yang telah berSertifikat Hak Milik No.889 Tanggal 18 November 2002 yang terletak di Jalan Demba, Kelurahan Koya Barat, Kecamatan Muara Tami, dan telah ada bangunan berupa rumah tinggal di atasnya, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Gang;
- Sebelah timur berbatasan dengan Pieter Youwe;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Demba;
- Sebelah barat berbatasan dengan Lis Malo.

Bahwa Sertifikat Hak Milik No.889 Tanggal 18 November 2002 tersebut sampai saat ini tertulis nama pemegang hak adalah AYUB WASOWAY.

- Bahwa Penggugat **telah membeli tanah dan bangunan rumah tinggal di atasnya tersebut dari Tergugat I**, seharga Rp.57.000.000.- (lima puluh tujuh juta rupiah) yang dilakukan secara mengangsur berdasarkan kwitansi-kwitansi pembayaran harga jual sebidang tanah dan rumah SHM No.889 Tanggal 18 November 2002 atas nama AYUB WASWAY (almarhum);
- Bahwa sejak akhir Tahun 1999 sampai dengan saat ini, Penggugat yang menempati dan menguasai secara fisik baik tanah dan bangunan serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik No.889 Tanggal 18 November 2002 yang dipergunakan sebagai tempat tinggal dan halamannya dijadikan lahan berkebun;

- Bahwa Penggugat juga selalu membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut sejak Tahun 1999 sampai dengan Tahun 2022, sehingga membuktikan bahwa benar obyek tanah dalam perkara *a quo* telah dibeli oleh Penggugat dan sekarang merupakan miliknya;
- Bahwa yang menjadi kendala saat ini adalah Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama dikarenakan nama pemilik yang tertulis pada Sertifikat Hak Milik No.889 Tanggal 18 November 2002 adalah atas nama AYUB WASWAY yang notabene telah meninggal dunia pada tanggal 19 Januari 2021;
- Bahwa karena Penggugat membeli tanah tersebut secara langsung dari Tergugat I, maka Tergugat I haruslah dihukum agar tunduk pada Putusan Pengadilan *a quo*;
- Bahwa antara Tergugat I dengan Tergugat II terdapat hubungan kekeluargaan yang tidak sedarah/ bukan saudara kandung. Tergugat II adalah anak kandung dari AYUB WASOWAY (almarhum), sedangkan Tergugat I adalah ipar dari Tergugat II, karena Tergugat I melakukan perkawinan dengan AYUB WAMIAUW (almarhum) yang notabene adalah **anak angkat** dari AYUB WASOWAY (almarhum);
- Bahwa Tergugat II telah mengetahui dan menyetujui serta telah juga menerima bagian dari uang hasil pembelian obyek tanah *a quo* yang telah dibayarkan dari Penggugat kepada Tergugat I, sehingga adalah berdasar hukum untuk menghukum Tergugat II agar tunduk pada Putusan Pengadilan *a quo*;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai tuntutan Penggugat agar Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan alasan **"Bahwa Penggugat tidak dapat melakukan balik nama atas sertifikat tanah yang diperoleh dari Tergugat I dengan cara jual beli tanah karena nama pemilik Sertifikat atas nama Ayub Wasoway yang sudah meninggal dunia pada tahun 2021"**;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang apakah telah terjadi jual beli sebidang tanah antara Penggugat dan Tergugat I, sehingga Penggugat berhak melakukan balik nama atas sertifikat tanah Hak Milik atas nama Ayub Wasoway?, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Halaman 6 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat, bukti P-1 sampai dengan P-12 berupa foto copy surat yang seluruhnya telah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya dan seluruhnya bermeterai cukup serta 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu: 1. Saksi LIVELIN FRANSINA M'NSEN, dan 2. Saksi SITI JENIARI serta Sidang Pemeriksaan Setempat tanggal 31 Januari 2024 oleh Majelis Hakim atas permintaan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu: bukti surat bertanda P-1 tentang Sertifikat Hak Milik No.889 tanggal 18 November 2002, P-2 tentang Kwitansi Angsuran Sertifikat a.n. Ayub Wasuai Bulan Mei 1999 tanggal 5 Mei 1999, P-3 tentang Kwitansi Angsuran Sertifikat a.n. Ayub Wasuai Bulan Juni 1999 tanggal 5 Juni 1999, P-4 tentang Angsuran Sertifikat a.n. Ayub Wasuai Bulan Juli 1999 tanggal 5 Juli 1999, P-5 tentang Kwitansi Angsuran Sertifikat a.n. Ayub Wasuai Bulan Agustus 1999 tanggal 5 Agustus 1999, P-6 tentang Kwitansi Angsuran Sertifikat a.n. Ayub Wasuai Bulan September 1999 tanggal 6 September 1999, P-7 tentang Kwitansi Angsuran Sertifikat a.n. Ayub Wasuai Bulan Oktober 1999 tanggal 6 Oktober 1999, P-8 tentang Kwitansi Angsuran Sertifikat a.n. Ayub Wasuai Bulan November 1999 tanggal 13 November 1999, P-9 tentang Kwitansi Pembayaran Sebidang Tanah a.n. Ayub Wasuai, Luas Tanah 2.500 m² (Tanah Pekarangan) Alamat Jln. Demta Koya Barat Tanggal 7 Februari 2005, P-10 tentang Kwitansi Pembayaran Sebidang Tanah a.n. Ayub Wasuai, Luas Tanah 2.500 m² (Tanah Pekarangan) Alamat Jln. Demta Koya Barat Tanggal 11 Mei 2007, P-11 tentang Kwitansi Pelepasan Hak Atas Tanah di Jl. Demba, Kel. Koya Barat, Kec. Muara Tami, Kota Jayapura seluas 25 m (X) 100 m dengan No. Sertifikat 889 Atas Nama Ayub Wasowai Tanggal 17 Januari 2023, P-12 tentang Keterangan Ahli Waris Nomor: 474/859 Tanggal 5 Mei 2023, serta keterangan Saksi LIVELIN FRANSINA M'NSEN, tentang Saksi kenal dengan Penggugat ada hubungan keluarga jauh, Saksi kenal Tergugat I dan Tergugat II tetapi tidak ada hubungan keluarga, maksud Penggugat ajukan gugatan terhadap para Tergugat karena Penggugat ingin mengubah atau balik nama sertifikat tanah, namun Pemilik sertifikat tanah tersebut telah meninggal dunia, tanah tersebut terletak di Koya Barat Distrik Muara Tami dengan luas 2.500m² (dua ribu lima ratus meter persegi), Batas-batas tanah yaitu; Utara berbatasan dengan Gang, Barat berbatasan dengan Lis Malo, Timur berbatasan dengan Pieter Youwe dan Selatan berbatasan dengan jalan Demba, sekarang saksi tidak tahu keberadaan Para Tergugat, tanah tersebut telah dibeli dan dilunasi oleh Penggugat dari Tergugat I dan II dengan harga sekitar Rp.50 juta-an lebih, Penggugat telah menguasai tanah tersebut sejak Tahun 1999 sampai saat ini dan telah membuat

Halaman 7 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/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

bangunan rumah tinggal di atasnya yang ditempati oleh Penggugat, diatas tanah milik Penggugat tersebut selain terdapat rumah tinggal, ada juga bangunan pos yandu yang dibangun oleh warga yang tinggal di sekitar situ dengan ijin dari Penggugat, dan ada juga pohon mangga, nangka, dan lain-lain, sepengetahuan saksi selama Penggugat tinggal di atas tanah tersebut tidak pernah ada pihak manapun yang berkeberatan atau membuat masalah diatas tanah tersebut termasuk Tergugat I dan Tergugat II, saksi, mengetahui penguasaan tanah oleh Penggugat karena, Saksi masih punya hubungan keluarga yang jauh dengan Penggugat sehingga sering diceritakan oleh Penggugat saat kumpul-kumpul keluarga, dan Saksi bertempat tinggal di Jalan Jayawijaya, Koya Barat yang dekat dengan tanah milik Penggugat sehingga mengetahui fakta-fakta tersebut, dan Keterangan Saksi SITI JENIARI tentang Saksi kenal dengan Penggugat ada hubungan keluarga jauh, Saksi kenal Tergugat I dan Tergugat II tetapi tidak ada hubungan keluarga, maksud Penggugat ajukan gugatan terhadap para Tergugat karena Penggugat ingin mengubah atau balik nama sertifikat tanah, namun Pemilik sertifikat tanah tersebut telah meninggal dunia, tanah tersebut terletak di Koya Barat Distrik Muara Tami dengan luas 2.500m² (dua ribu lima ratus meter persegi), Batas-batas tanah yaitu; Utara berbatasan dengan Gang, Barat berbatasan dengan Lis Malo, Timur berbatasan dengan Pieter Youwe dan Selatan berbatasan dengan jalan Demba, sekarang saksi tidak tahu keberadaan Para Tergugat, tanah tersebut telah dibeli dan dilunasi oleh Penggugat dari Tergugat I dan II dengan harga sekitar Rp.50 juta-an lebih, Penggugat telah menguasai tanah tersebut sejak Tahun 1999 sampai saat ini dan telah membuat bangunan rumah tinggal di atasnya yang ditempati oleh Penggugat, diatas tanah milik Penggugat tersebut selain terdapat rumah tinggal, ada juga bangunan pos yandu yang dibangun oleh warga yang tinggal di sekitar situ dengan ijin dari Penggugat, dan ada juga pohon mangga, nangka, dan lain-lain, sepengetahuan saksi selama Penggugat tinggal di atas tanah tersebut tidak pernah ada pihak manapun yang berkeberatan atau membuat masalah diatas tanah tersebut termasuk Tergugat I dan Tergugat II, saksi, mengetahui penguasaan tanah oleh Penggugat karena, Saksi pernah tinggal bersama Penggugat dan anak-anaknya sewaktu saksi baru datang merantau dari Kupang NTT sejak Tahun 2006 sampai Tahun 2018 sehingga sering diceritakan oleh Penggugat dan keluarganya kepada saksi sehingga mengetahui fakta-fakta tersebut, serta berdasarkan hasil Sidang Pemeriksaan Setempat maka Pengadilan berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan gugatannya sebagai berikut:

- ✓ Bahwa Terdapat Tanah Hak Milik No : No.889 tanggal 18 November 2002 atas nama Ayub Wasway yang terletak di Jalan Demba, Kelurahan Koya Barat,

Halaman 8 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/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

Kecamatan Muara Tami, dan telah ada bangunan berupa rumah tinggal diatasnya, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Gang;
 - Sebelah timur berbatasan dengan Pieter Youwe;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Demba;
 - Sebelah barat berbatasan dengan Lis Malo.;
- ✓ Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah melakukan transaksi jual beli Tanah Hak Milik No : No.889 tanggal 18 November 2002 atas nama Ayub Wasway;
- ✓ Bahwa Penggugat tidak dapat melakukan Proses balik nama dikarenakan Penggugat dan Tergugat belum melakukan jual beli dihadapan PPAT guna mendapatkan Akta Jual Beli, dan Pemilik sertifikat telah meninggal dunia;
- ✓ Bahwa antara Tergugat I dengan Tergugat II terdapat hubungan kekeluargaan yang tidak sedarah/ bukan saudara kandung. Tergugat II adalah anak kandung dari AYUB WASOWAY (almarhum), sedangkan Tergugat I adalah ipar dari Tergugat II, karena Tergugat I melakukan perkawinan dengan AYUB WAMIAUW (almarhum) yang notabene adalah **anak angkat** dari AYUB WASOWAY (almarhum);
- ✓ Bahwa selain itu juga, Tergugat II telah juga mengetahui dan menyetujui serta telah juga menerima bagian dari uang hasil pembelian obyek tanah a quo yang telah dibayarkan dari Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat yang telah tidak dibantah oleh Para Tergugat dan selanjutnya Penggugat telah memperkuat dalil-dalil gugatannya dengan alat bukti yang diajukan dipersidangan sebagaimana tersebut diatas maka Penggugat dan Tergugat I telah melakukan jual beli tanah yang telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sesuai pasal 1320 KUH Perdata maka Jual beli tersebut adalah Sah dan mengikat sehingga dengan demikian petitum gugatan angka 2 dan 3 beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum gugatan angka 4 akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sesuai fakta hukum yang terungkap dipersidangan Penggugat tidak dapat melakukan pendaftaran tanah ataupun balik nama atas Sertifikat Hak Milik No.889 Tanggal 18 November 2002 yang terletak di Jalan Demba, Kelurahan Koya Barat, Kecamatan Muara Tami menjadi atas nama Penggugat oleh karena Penggugat dan Tergugat belum meresmikan jual beli tanah tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan ternyata hal tersebut tidak dapat dilakukan saat ini karena orang yang namanya tercantum didalam

Halaman 9 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2023/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat Hak Milik No.889 Tanggal 18 November 2002 yakni Ayub Wasway telah meninggal dunia dan jual beli dilakukan oleh Para Tergugat selaku anak-anak dari Ayub Wasway;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 6, Pasal 7, Pasal 37 dan Pasal 38 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah terdapat adanya syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak yakni meresmikan Jual beli tanah bersertifikat di hadapan PPAT sebagai alat bukti yang akan dipergunakan dalam pendaftaran tanah ataupun balik nama dari Penjual kepada Pembeli;

Menimbang, bahwa walaupun jual beli tanah tidak dilakukan dihadapan PPAT, namun oleh karena Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli yang sah menurut hukum maka dengan didasarkan pada ketentuan Pasal 55 Ayat (1) dan (2) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah petitum gugatan angka 4 beralasan menurut hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok gugatan Penggugat dikabulkan dan para Tergugat ada di pihak yang kalah maka Petitum gugatan angka 5 dan angka 6 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya maka haruslah dinyatakan gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;

Memperhatikan Pasal 1320 Kitab Undang undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- 1.---Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2.---Menyatakan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Kwitansi-Kwitansi pembayaran harga jual sebuah rumah Sertifikat Hak Milik No.889 Tanggal 18 November 2002 atas nama AYUB WASWAY adalah SAH dan MENGIKAT;
- 3.---Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 2.500 m2 (dua ribu lima ratus meter persegi) yang telah ber-Sertifikat Hak Milik No.889 Tanggal 18 November 2002 yang terletak di Jalan Demba, Kelurahan Koya Barat, Kecamatan Muara Tami, dan telah ada bangunan berupa rumah tinggal diatasnya, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Gang;

Halaman 10 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2023/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah timur berbatasan dengan Pieter Youwe;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Demba;
- Sebelah barat berbatasan dengan Lis Malo;

4. Memberikan Ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.889 Tanggal 18 November 2002 yang terletak di Jalan Demba, Kelurahan Koya Barat, Kecamatan Muara Tami, dan telah ada bangunan berupa rumah tinggal diatasnya, dengan batas-batas sebagai berikut:

5.---Menghukum Tergugat I dan II untuk tunduk dan taat kepada isi Putusan Pengadilan *in casu*;

6.---Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah **Rp 2.731.000,00 (dua juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu Rupiah)**;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapura, pada hari Rabu, tanggal 27 Maret 2024 oleh kami, Thobias Benggian, S.H., sebagai Hakim Ketua, Andi Asmuruf, S.H.,MH., dan Linn Carol Hamadi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 244/Pdt.G/2023/PN Jap tanggal 10 Oktober 2023 dan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 244/Pdt.G/2023/PN Jap tanggal 08 November 2023, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, serta Kartika Napitupulu, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Andi Asmuruf, S.H. M.H.

Thobias Benggian, S.H.

Linn Carol Hamadi, S.H.

Panitera Pengganti,

Kartika Napitupulu, S.H.

Perincian biaya :

Halaman 11 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2023/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Biaya pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2. Biaya ATK.....	:	Rp	75.000,00
3. Biaya Panggilan.....	:	Rp	596.000,00
4. Biaya PNBPN.....	:	Rp	10.000,00
5. Biaya PS.....	:	Rp	2.000.000,00
6. Biaya Meterai.....	:	Rp	10.000,00
7. Biaya Redaksi.....	:	Rp	10.000,00

Jumlah : **Rp 2.731.000,00**

Terbilang: dua juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu Rupiah.