



**PUTUSAN**  
**Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Tim**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Yuni Sri Rahayu**, bertempat tinggal di Jl.Kaswari RT.007/RW.000 Kel.Wonosari jaya Distrik. Wania Kab.Mimika Provinsi Papua, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Muranto**, bertempat tinggal di Dahulu warga Desa Wonosari Jaya Kabupaten Fak-fak Irian Jaya dan sekarang sudah tidak diketahui lagi Keberadaannya tapi masih dalam Wilayah Kesatuan Republik Indonesia, sebagai **Tergugat**;

**Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mimika**, bertempat tinggal di Jl. Cendrawasih Kelurahan Kwamki, Distrik Mimika Baru Kabupaten Mimika Provinsi Papua, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika pada tanggal 13 September 2021 dalam Register Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Tim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 1997 Penggugat dan Suami telah melakukan jual beli Tanah secara dibawah tangan dari Tergugat Bernama MURANTO ;
2. Bahwa tanah yang Penggugat beli Pada tahun 1997 terdiri dari :
  - a. Lahan Pekarangan berukuran 25 m x 100 m sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : M.250 tanggal 24 September 1996 yang di atasnya telah dibangun rumah papan type 36 atas nama Pemegang Hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MURANTO sesuai Kwitansi pembayaran Sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) Tertanggal Wonosari jaya, 02- 12 – 1997 ;

b. Lahan Usaha 1 (LU 1) yang berukuran 75 m x 100 m, sesuai sertifikat Hak Milik Nomor : 588 tanggal 24 September 1996 atas nama pemegang hak MURANTO sesuai Kwitansi Pembayaran sebesar Rp. 3 000.000,- (Tiga Juta Rupiah) Tertanggal Wonosari jaya 02-12-1997;

c. Lahan Usaha 2 (LU 2) yang berukuran 100 m x 100 m, sesuai Sertifikat Hak milik Nomor : 927 tanggal 24 September 1996 atas nama MURANTO sesuai Kwitansi Pembayaran sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) tertanggal Wonosari Jaya 02-12-1997;

3. Bahwa jual-beli antara Penggugat dan Tergugat dilakukan secara terang dan Tunai dihadapan Kepala Desa Wonosari jaya sesuai Surat Pernyataan tertanggal 04 Desember 1997 ;

4. Bahwa tanah sebagaimana disebutkan dalam **Posita (2) poin a dan b** telah ditempati Penggugat selama 24 Tahun sejak tahun 1997 sampai gugatan ini diajukan oleh Penggugat, dahulu disebut desa Wonosari Jaya sekarang menjadi Jl. Kaswari Rt 007/Rw 04 Kelurahan Wonosari jaya, Distrik Wania, Kabupaten Mimika Baru, Provinsi Papua sesuai Surat Keterangan Kelurahan Wonosari Jaya Nomor : 470/180/KWJ/II/DW/2020;

5. Bahwa karena Lahan usaha 2 (LU 2) saat ini telah dikuasai Oleh pihak ke tiga, dan untuk menghindari Konflik yang akan terjadi dikemudian hari maka Penggugat dengan sukarela tidak ingin mengurus atau memproses sertifikat balik nama atas :

✓ Lahan Usaha 2 (LU 2) yang berukuran 100 m x 100 m, sesuai Sertifikat Hak milik Nomor : 927 tanggal 24 September 1996 atas nama MURANTO yang termaksud dalam Surat Pernyataan Kepala Desa Wonosari jaya sesuai tertanggal 04 Desember 1997

6. Bahwa oleh karena Penggugat adalah pembeli beritikad baik, maka mohon kiranya Pengadilan Negeri kota Timika berkenan mengesahkan Jual-beli antara Penggugat dan Tergugat dihadapan kepala Desa Wonosari jaya tertanggal 04 Desember 1997 ;

7. Bahwa Penggugat bermaksud mengajukan balik nama sertifikat dari seritifak hak milik atas nama MURANTO kepada Penggugat YUNI SRI RAHAYU maka mohon kiranya Pengadilan Negeri berkenan

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memerintahkan Turut Tergugat untuk memproses balik nama ke 2 sertifikat Yakni :

- a. Lahan Pekarangan berukuran 25 m x 100 m sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : M.250 tanggal 24 September 1996 yang di atasnya telah dibangun rumah papan type 36 atas nama Pemegang Hak MURANTO , menjadi tertulis dan dibaca YUNI SRI RAHAYU ;
- b. Lahan Usaha 1 (LU 1) yang berukuran 75 m x 100 m, sesuai sertifikat Hak Milik Nomor : 588 tanggal 24 September 1996 atas nama pemegang hak MURANTO, Menjadi tertulis dan dibaca YUNI SRI RAHAYU ;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tanah/Lahan Usaha sesuai Sertifikat Hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor :
  - a. Lahan Pekarangan berukuran 25 m x 100 m sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : M.250 tanggal 24 September 1996 yang di atasnya telah dibangun rumah papan type 36 atas nama Pemegang Hak MURANTO ;
  - b. Lahan Usaha 1 (LU 1) yang berukuran 75 m x 100 m, sesuai sertifikat Hak Milik Nomor : 588 tanggal 24 September 1996 atas nama pemegang hak MURANTO ;
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat, atas Lahan :
  - a. Pekarangan berukuran 25 m x 100 m sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : M.250 tanggal 24 September 1996 yang di atasnya telah dibangun rumah papan type 36 atas nama Pemegang Hak MURANTO sesuai Kwitansi pembayaran Sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) Tertanggal Wonosari jaya, 02- 12 – 1997 ;
  - b. Lahan Usaha 1 (LU 1) yang berukuran 75 m x 100 m, sesuai sertifikat Hak Milik Nomor : 588 tanggal 24 September 1996 atas nama pemegang hak MURANTO sesuai Kwitansi Pembayaran

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/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)



sebesar Rp. 3 000.000,- (Tiga Juta Rupiah) Tertanggal Wonosari jaya 02-12-1997 ; adalah **sah menurut hukum** ;

4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli beritikad baik ;
5. Memerintahkan Turut Tergugat agar memproses balik nama atas sertifikat Hak Milik Nomor:
  - a. Hak Milik Nomor : M.250 tanggal 24 September 1996 atas nama Pemegang Hak MURANTO menjadi YUNI SRI RAHAYU ;
  - b. Hak Milik Nomor : 588 tanggal 24 September 1996 atas nama Pemegang Hak MURANTO menjadi YUNI SRI RAHAYU ;
6. Membebankan biaya perkara menurut hukum;

Atau, apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan lain yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat telah datang menghadap sendiri ke persidangan, dan untuk pihak Turut Tergugat datang menghadap kuasanya bernama Ahmad Efendi S.H;

Menimbang, bahwa untuk pihak Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan nomor 67/Pdt.G/2021/PN Tim tertanggal 14 September 2021, 27 Oktober 2021 dan 23 Desember 2021 yang diumumkan di harian Umum Timika Express tanggal 24 September 2021 dan 28 Oktober 2021 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Desember 2021, upaya perdamaian tersebut tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir tanpa adanya alasan yang sah, sehingga Tergugat dianggap telah melepaskan haknya untuk memberikan bantahan atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara *aquo*, maka Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara dengan tanpa dihadiri Tergugat;

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



Menimbang, bahwa sekalipun terhadap gugatan tersebut, Tergugat tidak ada mengajukan jawaban dan atau sangkalan, maka kepada Penggugat tetap dibebani untuk membuktikan dalil gugatannya;

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

1. Foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK 9109012406710003 atas nama YUNI SRI RAHAYU, diberitanda bukti P-1;
2. Foto kopi surat keterangan membeli tanah Nomor 470/180/KWJ/II/DW/2020 atas nama YUNI SRI RAHAYU, dikeluarkan oleh Kelurahan Wonosari Jaya, diberi tanda bukti P-2;
3. Foto kopi surat pernyataan antara pihak Pertama MURANTO dengan pihak kedua YUNI SRI RAHAYU, diberi tanda bukti P-3;
4. Foto kopi kwitansi untuk pembayaran tanah lahan usaha I seluas 75 x 100 yang no hak m 588 dari YUNI SRI RAHAYU kepada penerima atas nama MURANTO senilai tiga juta rupiah, diberitanda bukti P-4;
5. Foto kopi kwitansi untuk pembayaran lahan pekarangan seluas 25 x 100 yang no hak m 588 dari YUNI SRI RAHAYU kepada penerima atas nama MURANTO senilai lima juta rupiah, diberitanda bukti P-4;
6. Foto kopi Buku tanah hak milik No. 588 atas nama MURANTO, diberi tanda bukti P-6;
7. Foto kopi Buku tanah hak milik No. 250 atas nama MURANTO, diberi tanda bukti P-7;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Penggugat tersebut setelah diteliti serta dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, dan disamping itu juga telah bermeterai cukup serta telah dilegalisir;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Saksi M. Dahlan:**

- Bahwa saksi merupakan tetangga Penggugat;
- Bahwa saksi dihadapkan dalam persidangan karena Penggugat mau balik nama 2 (dua) bidang sertifikat tanah;
- Bahwa sepengetahuan saksi dari cerita Penggugat, Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat sekitar tahun 1997;





- Bahwa Tanah tersebut berada dahulu disebut desa Wonosari Jaya sekarang menjadi Jl. Kaswari Rt 007/Rw 04 Kelurahan Wonosari jaya, Distrik Wania, Kabupaten Mimika Baru;
- Bahwa luas 2 (dua) bidang tanah tersebut yaitu ukuran 25 m x 100 m sudah ada bangunan rumah tinggal dan ditempati oleh keluarga Penggugat sedangkan tanah dengan ukuran 75 m x 100 m saat ini menjadi lahan perkebunan dan digarap oleh keluarga Penggugat;
- Bahwa dari cerita Penggugat, keluarga Penggugat yang tinggal dan mengolah tanah diatas lahan sengketa mendapatkan ijin dari Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu saat ini keberadaan Tergugat, dari cerita masyarakat disekitar mengatakan bahwa Tergugat sudah pulang ke kampung halamannya setelah menjual tanah kepada Penggugat;

## 2. Saksi Zadrach Umuru:

- Bahwa saksi merupakan tetangga Penggugat;
- Bahwa saksi dihadapkan dalam persidangan karena Penggugat mau balik nama 2 (dua) bidang sertifikat tanah;
- Bahwa sepengetahuan saksi dari cerita Penggugat, Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat sekitar tahun 1997;
- Bahwa saksi tidak ikut hadir saat Penggugat dan Tergugat melaksanakan transaksi jual beli tanah, namun setahu saksi saat transaksi jual beli ayah saksi menjabat sebagai kepala kampung;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat membeli tanah dengan harga berapa;
- Bahwa setahu saksi Penggugat membeli dua bidang tanah dengan sertifikatnya masing-masing yakni yang pertama merupakan lahan pekarangan dengan ukuran 25m x 100m dan yang kedua merupakan lahan usaha (L1) dengan ukuran 75 m x 100 m
- Bahwa Tanah tersebut berada dahulu disebut desa Wonosari Jaya sekarang menjadi Jl. Kaswari Rt 007/Rw 04 Kelurahan Wonosari jaya, Distrik Wania, Kabupaten Mimika Baru;
- Bahwa yang kuasai adalah Penggugat dimana tanah dengan ukuran 25 m x 100 m sudah ada bangunan rumah tinggal dan ditempati oleh keluarga Penggugat sedangkan tanah dengan ukuran 75 m x 100 m saat ini menjadi lahan perkebunan dan digarap oleh keluarga Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari cerita Penggugat, keluarga Penggugat yang tinggal dan mengolah tanah diatas lahan sengketa mendapatkan ijin dari Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu saat ini keberadaan Tergugat, dari cerita masyarakat disekitar mengatakan bahwa Tergugat sudah pulang ke kampung halamannya setelah menjual tanah kepada Penggugat;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat tidak pernah terlibat dalam masalah hukum;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut akan ditanggapi dalam kesimpulan masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*Plaatselijk Opneming en Onderzoek / Check On the Spot*) terhadap obyek sengketa pada hari Jumat, tanggal 21 Januari 2022, yang mana hasil dari Pemeriksaan setempat tersebut telah tercatat dan terlampir dalam Berita Acara persidangan, yang untuk singkatnya dianggap telah tercantum, dipertimbangkan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan pembuktian dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang telah diberikan, Penggugat mengajukan kesimpulan secara lisan yang pada pokoknya tetap pada gugatannya semula, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Tergugat telah melepaskan dan tidak mempergunakan haknya

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membela kepentingannya di persidangan, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 149 RBg, Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang tidak hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa adalah fakta dalam perkara a quo, Tergugat tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain menghadap sebagai kuasanya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut. Akan tetapi menurut hukum gugatan Penggugat ini tetap akan diperiksa kebenarannya apakah telah berdasarkan aturan perundang-undangan yang berlaku atau tidak;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

- Bahwa pada tanggal 4 Desember 1997, penggugat telah membeli 2 (dua) bidang tanah yang terletak di dahulu disebut desa Wonosari Jaya sekarang menjadi Jl. Kaswari Rt 007/Rw 04 Kelurahan Wonosari Jaya, Distrik Wania, Kabupaten Mimika Baru, dari Tergugat dengan pembayaran secara tunai sebesar Rp.3.000.000,00 (tiga Juta Rupiah) dan Rp.5.000.000,00 (lima Juta Rupiah);
- Bahwa Penggugat telah memenuhi kewajibannya untuk melunasi pembayaran tersebut diikuti dengan penyerahan Sertifikat Hak Milik No. M.588 dengan Surat Ukur No. 1919/1995 dan Sertifikat Hak Milik No. M.250 dengan Surat Ukur No. GS.No.1398/1994 dari Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa yang menjadi kendala adalah Penggugat berkeinginan untuk melakukan balik yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, namun tidak bisa dilaksanakan karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamatnya;
- Bahwa oleh karena Penggugat adalah pembeli beritikad baik, maka Penggugat harus dilindungi Hukum;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut:

- Apakah Penggugat dalam proses jual beli tanah obyek sengketa dengan Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik?
- Apakah Penggugat dapat diberikan izin untuk melakukan proses balik nama 2 (dua) bidang tanah atas Sertifikat Hak Milik No. M.588 dengan Surat Ukur No. 1919/1995 dan Sertifikat Hak Milik No. M.250 dengan Surat Ukur No. GS.No.1398/1994 yang semula atas nama Tergugat yaitu Muranto menjadi atas nama Penggugat yaitu Yuni Sri Rahayu?

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Tim





Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 R.Bg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-7 dan juga 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa untuk menjawab pokok permasalahan di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan segala alat bukti yang sah menurut hukum, baik bukti surat maupun keterangan para Saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan pada angka 1 (satu) tersebut di atas, **Majelis Hakim mempertimbangkan apakah Penggugat dalam proses jual beli tanah obyek sengketa dengan Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik?**

Menimbang, bahwa berdasarkan dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6 serta P-7, dan dihubungkan dengan keterangan saksi **M. Dahlan** dan saksi **Zadrach Umuru**, diperoleh fakta bahwa tanah berukuran 25 m x 100 m, sesuai sertifikat Hak Milik Nomor : 250, dan tanah berukuran 75 m x 100 m, sesuai Sertifikat Hak milik Nomor : 588, atas nama Tergugat yang kemudian dijual kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 dan P-5 berupa Kwintansi Pembayaran Tanah atas obyek sengketa telah dibeli oleh Penggugat senilai sejumlah Rp.3.000.000,00 (tiga Juta Rupiah) dan Rp.5.000.000,00 (lima Juta Rupiah), bukti P-3 berupa surat pernyataan antara pihak Pertama MURANTO dengan pihak kedua YUNI SRI RAHAYU, dari Tergugat yang selanjutnya berdasarkan bukti P-6 dan P-7 berupa Sertifikat Hak Milik, diikuti dengan penyerahan Sertipikat Hak Milik No. M.588 dengan Surat Ukur No. 1919/1995 dan Sertifikat Hak Milik No. M.250 dengan Surat Ukur No. GS.No.1398/1994 dari Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa meskipun jual beli tanah obyek sengketa tersebut tidak dilakukan dihadapan 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 si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya);

Menimbang, bahwa dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat cukup beralasan hukum karena benar pada tanggal 4 Desember 1997 telah terjadi jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat 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 Pengugat 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, sehingga dengan demikian terkait petitum angka 3 (tiga) dan petitum angka 4 (empat) Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) yang meminta Majelis Hakim Menyatakan 2 (dua) bidang Tanah/Lahan Usaha dalam pokok perkara sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : M.250 tanggal 24 September 1996 dan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 588 tanggal 24 September 1996 atas nama pemegang hak MURANTO, Majelis Hakim berpendapat untuk membuktikan hal tersebut haruslah dilaksanakan berdasarkan bukti pengukuran tanah kembali oleh lembaga yang berwenang yaitu dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mimika, namun Penggugat tidak mampu membuktikannya, sehingga dengan demikian terkait petitum angka 2 (dua) Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pokok permasalahan pada angka 2 (dua) tersebut di atas, **Majelis Hakim mempertimbangkan apakah Penggugat dapat diberikan izin untuk melakukan proses balik nama atas 2 (dua) bidang tanah atas Sertifikat Hak Milik No. M.588 dengan Surat Ukur No. 1919/1995 dan Sertifikat Hak Milik No. M.250 dengan Surat Ukur No. GS.No.1398/1994 yang semula atas nama Tergugat yaitu Muranto menjadi atas nama Penggugat yaitu Yuni Sri Rahayu?**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat oleh karena Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa yang menjadi kendala adalah Penggugat berkeinginan untuk melakukan balik nama tanah obyek sengketa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, namun tidak bisa dilaksanakan karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamatnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan sesuai dengan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi, yang menyatakan bahwa Tergugat menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat, namun atas tanah obyek sengketa masih bersertifikat atas nama Tergugat dan Tergugat saat ini sudah tidak lagi diketahui keberadaannya, sedangkan setelahnya Tergugat menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat pada tanggal 4 Desember 1997 yang diikuti penyerahan sertifikat atas obyek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik No. M.588 dengan Surat Ukur No. 1919/1995 dan Sertifikat Hak Milik No. M.250 dengan Surat Ukur No. GS.No.1398/1994 dari Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena sertifikat atas obyek sengketa yang diserahkan Tergugat kepada Penggugat masih atas nama Tergugat dan oleh karena jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat 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 Tergugat, yaitu Penggugat tidak dapat mendaftarkan hak miliknya terhadap tanah obyek sengketa tersebut demi mendapatkan kepastian hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat 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. M.588 dengan Surat Ukur No. 1919/1995 dan Sertifikat Hak Milik No. M.250 dengan Surat Ukur No. GS.No.1398/1994 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,

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan”;

Menimbang, bahwa walaupun jual beli dilakukan Penggugat tidak dihadapan PPAT namun berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa : “Untuk sahnyanya 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 si pembeli asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat tetap sah secara hukum, oleh karena jual beli tersebut sah secara hukum, namun terhadap redaksional petitum angka 5 (lima) yang meminta Majelis Hakim memerintahkan Turut Tergugat untuk memproses balik nama sertifikat adalah diluar dari kewenangan Majelis Hakim, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat dengan memperbaiki redaksionalnya tanpa merubah dari isi petitum angka 5 (lima);

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan seperti tersebut di atas, maka Penggugat telah membuktikan dalil-dalil pokok Gugatannya dan dikabulkan untuk sebagian, sehingga terhadap gugatan penggugat yang lain dan selebihnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat berada pada pihak yang kalah, maka kepada Tergugat secara tanggung renteng harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini, dengan demikian petitum angka 6 (enam) dikabulkan pula;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Pasal 149 R.Bg, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

### **MENGADILI:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat, atas Lahan :

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2021/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)



- a. Pekarangan berukuran 25 m x 100 m sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : M.250 tanggal 24 September 1996 yang di atasnya telah dibangun rumah papan type 36 atas nama Pemegang Hak MURANTO sesuai Kwitansi pembayaran Sebesar Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) Tertanggal Wonosari jaya, 02- 12 – 1997 ;
- b. Lahan Usaha 1 (LU 1) yang berukuran 75 m x 100 m, sesuai sertifikat Hak Milik Nomor : 588 tanggal 24 September 1996 atas nama pemegang hak MURANTO sesuai Kwitansi Pembayaran sebaesar Rp. 3 000.000,00 (Tiga Juta Rupiah) Tertanggal Wonosari jaya 02-12-1997, adalah sah menurut hukum ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik ;
4. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama atas sertifikat Hak Milik Nomor:
  - a. Hak Milik Nomor : M.250 tanggal 24 September 1996 atas nama Pemegang Hak MURANTO menjadi YUNI SRI RAHAYU;
  - b. Hak Milik Nomor : 588 tanggal 24 September 1996 atas nama Pemegang Hak MURANTO menjadi YUNI SRI RAHAYU;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 4.180.000,00 (lima juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika, pada hari Senin, tanggal 7 Februari 2022 oleh kami, Sarmaida E.R. Lumban Tobing, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Muh. Irsyad Hasyim, S.H., dan Riyan Ardy Pratama, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika Nomor 67/Pdt.G/2021/PN Tim tanggal 13 September 2021, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 9 Februari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Desi Natalia Ina D.D, S.H., Panitera Pengganti dan Penggugat serta Turut Tergugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,





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

Muh. Irsyad Hasyim, S.H.

Sarmaida E.R. Lumban Tobing, S.H., M.H.

Riyan Ardy Pratama, S.H.

Panitera Pengganti,

Desi Natalia Ina D.D, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp 10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp 10.000,00;
3.....P	:	Rp 150.000,00;
emberkasan /ATK .....	:	
4.....P	:	Rp 30.000,00;
endaftaran/PNBP .....	:	
5.....P	:	Rp 1.170.000,00;
anggilan .....	:	
6.....P	:	Rp 2.750.000,00;
emeriksaan setempat .....	:	
7. Sumpah .....	:	Rp 60.000,00;
Jumlah .....	:	Rp 4.180.000,00;
( empat juta seratus delapan puluh ribu rupiah )		