



PUTUSAN
Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Kmn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kaimana yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Sarwan Nakul, Tempat tanggal lahir : Wakal, 8 September 1988, bertempat tinggal di Jalan Pemuda Krooy RT. 001 RW. 002 Kelurahan Krooy, Kecamatan Kaimana, Provinsi Papua Barat, pekerjaan Kepolisian Republik Indonesia, Agama Islam;
Sebagai Penggugat;

Lawan:

Lamizan, Dahulu bertempat tinggal di Kelurahan Krooy, Distrik Kaimana, Kabupaten Kaimana, Provinsi Papua Barat sekarang tidak diketahui alamat dan keberadaannya;
Sebagai Tergugat;

Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kaimana, beralamat di Jalan Poros Kota Baru, Kampung Trikora, Kecamatan Kaimana, Kabupaten Kaimana Provinsi Papua Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ghonim Asfriyanti DS, S.H. Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kaimana berdasarkan Surat Tugas Nomor 528/ST-92.08.MP.02.02/IX/2023 tertanggal 11 September 2023;
Sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kaimana pada tanggal 11 Agustus 2023 dengan Nomor Register 15/Pdt.G/2023/PN Kmn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Objek Sengketa dalam perkara aquo adalah tanah seluas 303 m² dengan Sertipikat Hak Milik No. 01922 terbit tanggal 21 Desember 2012 atas

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Kmn

	KM	HA1	HA2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama LAMIZAN/PENJUAL yang terletak di kelurahan Krooy , Distrik Kaimana , Kabupaten Kaimana, Provinsi Papua Barat dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatas dengan Bapak Safri Lasut
 - Sebelah timur berbatas dengan Bapak Wahab Wajo
 - Sebelah selatan berbatas dengan Bapak Nyong Banda
 - Sebelah barat berbatas dengan Bapak Safri Lasut
2. Bahwa Penggugat mendapatkan tanah objek sengketa dari Tergugat dengan melakukan jual beli pada tanggal 04 Agustus 2016 sebagaimana dibuktikan dengan kuitansi seharga Rp 45.000.000 (Empat Puluh lima Juta Rupiah);
 3. Bahwa terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertipikat Hak Milik No 01922 terbit tanggal 21 Desember 2012 atas nama LAMIZAN/PENJUAL dan Penggugat telah menguasai tanah objek sengketa sejak tahun 2016 sampai dengan saat dilakukan gugatan ini tanpa adanya pihak-pihak yang menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat;
 4. Bahwa Tergugat pada saat menyerahkan Sertipikat Hak Milik No 01922 terbit tanggal 21 Desember 2012 atas nama LAMIZAN/PENJUAL kepada Penggugat ternyata Tergugat belum memproses balik nama Sertipikat tersebut;
 5. Bahwa pada tahun 2019 Penggugat berupaya untuk memproses balik nama Sertipikat namun terkendala dengan keberadaan Tergugat yang sudah tidak diketahui tempat tinggalnya lagi hingga proses balik nama Sertipikat tidak dapat di lakukan;
 6. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak mengubah nama/balik nama Sertipikat Hak Milik No 01922 terbit tanggal 21 Desember 2012 atas nama LAMIZAN/PENJUAL menjadi nama Penggugat, SARWAN NAKUL Namun Tergugat tidak diketahui keberadaan serta ahli warisnya juga tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri keberadaan Tergugat dari alamat tempat tinggal Tergugat melalui tempat tinggal terakhir Tergugat namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan Tergugat. Padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama Sertipikat membutuhkan nama asal dalam Sertipikat yakni LAMIZAN/PENJUAL atau Ahli Warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Kmn

	KM	HA1	HA2
Paraf			



objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa;

7. 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 Kaimana;
8. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertipikat Hak Milik No 01922 terbit tanggal 21 Desember 2012 atas nama LAMIZAN/PENJUAL yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Kaimana untuk mengesahkan kuitansi tanggal 04 Agustsus 2016 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama Sertipikat di kantor Turut Tergugat yang semula atas LAMIZAN/PENJUAL menjadi atas nama SARWAN NAKUL;
9. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama Sertipikat Hak LAMIZAN/PENJUAL sudah tidak diketahui keberadaannya dan ahli warisnya tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara Sertipikat 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 Kaimana dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertipikat Hak Milik No 01922 terbit tanggal 21 Desember 2012 atas nama LAMIZAN/PENJUAL menjadi atas nama SARWAN NAKUL;
10. 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 Kaimana C.q Majelis Hakim yang memeriksa, memutuskan, dan mengadili perkara aquo berkenan memberi amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ,
2. Menyatakan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat yang dibuktikan dengan kuitansi tertanggal 04 Agustus 2016 sebagai bukti pembayaran sebidang tanah seluas 303 m² Yang terletak di Jalan Utarum Komp Perum DPRD Blik RT.01 / RW.04, Kel. Krooy Distrik Kaimana,

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Kmn

	KM	HA1	HA2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Kaimana, Provinsi Papua Barat, Distrik Kaimana , Kabupaten Kaimana, Provinsi Papua Barat dengan Sertipikat Hak Milik No 01922 terbit tanggal 21 Desember 2012 atas nama LAMIZAN/PENJUAL adalah sah dan berkekuatan hukum;

3. Menyatakan tanah seluas 303 m² dengan Sertipikat Hak Milik No 01922 terbit tanggal 21 Desember 2012 atas nama LAMIZAN/PENJUAL yang tertak di Jalan Utarum Komp Perum DPRD Blk RT.01 / RW.04, Kel. Krooy Distrik Kaimana, Kabupaten Kaimana, Provinsi Papua Barat. dengan batas-batas sebagai berikut .

- Sebelah utara berbatas dengan Tanah milik Bapak Safri Lasut
- Sebelah timur berbatas dengan Tanah milik Bapak Wahab Wajo
- Sebelah selatan berbatas dengan Tanah milik Bapak Nyong Banda
- Sebelah barat berbatas dengan Tanah milik Bapak Safri Lasut

Adalah sah milik Penggugat ;

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik No 01922 terbit tanggal 21 Desember 2012 atas nama LAMIZAN/PENJUAL menjadi atas nama SARWAN NAKUL;

5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat dan memproses peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 01922 terbit tanggal 21 Desember 2012 atas nama LAMIZAN/PENJUAL menjadi atas nama SARWAN NAKUL;

6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir sendiri dipersidangan dan Turut Tergugat hadir kuasanya dipersidangan yang bernama Ghonim Asfriyanto DS, S.H. akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 11 Agustus 2023 dan tanggal 11 September 2023 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan ternyata, bahwa tidak datangnya Tergugat bukanlah disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Muhammad Taufiq Akbar M, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Kaimana sebagai Mediator;

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Kmn

	KM	HA1	HA2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Turut Tergugat dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa selanjutnya telah dibacakan isi gugatan Penggugat yang tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, baik Tergugat maupun Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban;

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

1. Foto copy KTP atas nama Sarwan Nakul, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy KTP atas nama Lamizan, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Lamizan, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 01922 berdasarkan surat ukur nomor 143/Krooy/2023 atas nama pemegang hak Lamizan, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy kwitansi pembelian sebidang tanah seluas 300 M² beserta timbunan sejumlah 117 ret dan seluruh tanaman dan tumbuhan diatasnya sejumlah Rp45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah), selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy Surat Keterangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama Sarwan Nakul, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Foto copy Rincian Kekurangan Pembayaran PBB dan lampirannya, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti berupa foto copy tersebut diatas telah bermaterai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, kecuali terhadap bukti P-1, P-2, P-3 dan P-7 yang tidak dapat ditunjukkan aslinya, maka dari itu bukti surat tersebut sah sebagai alat bukti di persidangan yang akan digunakan untuk memperkuat pembuktian, sedangkan terhadap bukti surat yang tidak dapat ditunjukkan aslinya maka bukti-bukti surat tersebut tetap dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dipersidangan sepanjang surat-surat bukti tersebut berkaitan

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Kmn

	KM	HA1	HA2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan surat-surat bukti lainnya sehingga Hakim akan mempertimbangkan sepanjang yang ada hubungannya dengan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **MUHAMMAD HASAN**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan untuk memberikan kesaksian sehubungan dengan masalah gugatan tanah yang diajukan oleh Penggugat Sarwan Nakul terhadap Tergugat Lamizan;
- Bahwa letak tanah yang menjadi objek sengketa antara Penggugat Sarwan Nakul dengan Tergugat Lamizan tersebut terletak di Kelurahan Krooy , Distrik Kaimana Kabupaten Kaimana, Provinsi Papua Barat;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat yaitu :
 - Sebelah utara berbatas dengan Bapak Safri Lasut;
 - Sebelah timur berbatas dengan Bapak Wahab Wajo;
 - Sebelah selatan berbatas dengan Bapak Nyong Banda;
 - Sebelah barat berbatas dengan Bapak Safri Lasut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui nama asli dari Bapak Nyong Banda;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa antara Penggugat Sarwan Nakul dengan Tergugat Lamizan tersebut di atasnya sudah ada bangunan rumah tinggal;
- Bahwa bangunan rumah tinggal tersebut milik Penggugat Sarwan Nakul;
- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut didapatkan oleh Penggugat Sarwan Nakul dengan cara membeli dari Tergugat Lamizan dengan harga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);
- Bahwa jual beli tersebut terjadi pada tahun 2016;
- Bahwa jual beli tersebut langsung disertai dengan penyerahan Sertipikat Tanah;
- Bahwa setahu Saksi, Tergugat Lamizan dahulu membeli tanah obyek sengketa tersebut dari Saudara Adnan Laway;
- Bahwa tanah obyek sengketa saat ini sudah bersertipikat
- Bahwa tanah obyek sengketa saat ini dikuasai oleh Penggugat;

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Kmn

	KM	HA1	HA2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama tanah obyek sengketa tersebut dikuasai oleh Penggugat Sarwan Nakul tidak ada yang datang komplain atau mengaku sebagai pemilik tanah tersebut;
 - Bahwa penjual tanah yang bernama Saudara Adnan Laway juga tidak pernah datang mengganggu tanah tersebut selama dikuasai oleh Penggugat maupun Tergugat;
 - Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan hanya untuk balik nama Sertipikat dari atas nama Lamizan menjadi Sarwan Nakul karena sekarang Tergugat Lamizan sudah tidak berada di Kaimana dan sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
 - Bahwa tidak ada orang lain yang menguasai tanah obyek sengketa selain Penggugat Sarwan Nakul;
 - Bahwa bangunan yang berada diatas tanah obyek sengketa tersebut merupakan bangunan milik Penggugat Sarwan Nakul;
2. **H. MULYADI**, dibawah sumpah/janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi dihadirkan untuk memberikan kesaksian sehubungan dengan Masalah gugatan tanah yang diajukan oleh Penggugat Sarwan Nakul terhadap Tergugat Lamizan;
 - Bahwa letak tanah yang menjadi objek sengketa antara Penggugat Sarwan Nakul dengan Tergugat Lamizan tersebut terletak di Kelurahan Krooy , Distrik Kaimana Kabupaten Kaimana, Provinsi Papua Barat;
 - Bahwa batas-batas tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat yaitu :
 - Sebelah utara berbatas dengan Bapak Safri Lasut;
 - Sebelah timur berbatas dengan Bapak Wahab Wajo;
 - Sebelah selatan berbatas dengan Bapak Nyong Banda;
 - Sebelah barat berbatas dengan Bapak Safri Lasut;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui nama asli dari Bapak Nyong Banda;
 - Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa antara Penggugat Sarwan Nakul dengan Tergugat Lamizan tersebut di atasnya sudah ada bangunan rumah tinggal;
 - Bahwa bangunan rumah tinggal tersebut milik Penggugat Sarwan Nakul;
 - Bahwa tanah obyek sengketa tersebut didapatkan oleh Penggugat Sarwan Nakul dengan cara membeli dari Tergugat Lamizan dengan harga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);

Halaman 7 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Kmn

	KM	HA1	HA2
Paraf			



- Bahwa jual beli tersebut terjadi pada tahun 2016;
- Bahwa jual beli tersebut langsung disertai dengan penyerahan Sertipikat Tanah;
- Bahwa setahu Saksi, Tergugat Lamizan dahulu membeli tanah obyek sengketa tersebut dari Saudara Adnan Laway;
- Bahwa tanah obyek sengketa saat ini sudah bersertipikat
- Bahwa tanah obyek sengketa saat ini dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa selama tanah obyek sengketa tersebut dikuasai oleh Penggugat Sarwan Nakul tidak ada yang datang komplain atau mengaku sebagai pemilik tanah tersebut;
- Bahwa penjual tanah yang bernama Saudara Adnan Laway juga tidak pernah datang mengganggu tanah tersebut selama dikuasai oleh Penggugat maupun Tergugat;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan hanya untuk balik nama Sertipikat dari atas nama Lamizan menjadi Sarwan Nakul karena sekarang Tergugat Lamizan sudah tidak berada di Kaimana dan sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa tidak ada orang lain yang menguasai tanah obyek sengketa selain Penggugat Sarwan Nakul;
- Bahwa bangunan yang berada diatas tanah obyek sengketa tersebut merupakan bangunan milik Penggugat Sarwan Nakul;

Menimbang, bahwa baik Tergugat maupun Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti apapun baik bukti surat maupun bukti saksi untuk menyangkal dalil-dalil dari Penggugat meskipun telah diberikan haknya oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat tanah yang menjadi obyek sengketa saat ini sudah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat pada tahun 2016

Halaman 8 dari 17 Putusan Perdana Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Kmn

	KM	HA1	HA2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dan tanah maupun Sertifikatnya telah dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 2016 namun pada tahun 2019 ketika Penggugat ingin melakukan proses balik nama terkendala dengan keberadaan Tergugat maupun ahli warisnya yang sudah tidak diketahui keberadaannya lagi. Kendala tersebut terjadi karena Penggugat ketika melakukan proses jual beli tanah tersebut tidak menggunakan Akta Jual Beli hanya menggunakan kwitansi sedangkan untuk proses balik nama Sertipikat membutuhkan membutuhkan Akta Jual Beli untuk pemenuhan administrasinya. Sehingga Penggugat melalui gugatan ini bermaksud untuk melindungi hak Penggugat atas obyek sengketa yang diperoleh dari jual beli dengan Tergugat maka Penggugat memohon untuk mengesahkan kwitansi sebagai alas hak peralihan hak;

Menimbang, bahwa Tergugat maupun Turut Tergugat tidak memberikan jawaban atau bantahan apapun terkait dengan dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan tidak hadirnya Tergugat dipersidangan dianggap tidak menyangkal dalil-dalil dan pembuktian dari Penggugat dan dapat dinilai sebagai pengakuan, hal tersebut juga sejalan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 497 K/SIP/1971 tanggal 1 September 1971 yang menyatakan "adanya pengakuan Tergugat dianggap gugatan telah terbukti". Majelis Hakim juga menilai bahwa dengan tidak diajukannya jawaban ataupun sangkalan dari Tergugat dan Turut Tergugat atas gugatan Penggugat tersebut adalah termasuk dalam jenis pengakuan yang dilakukan dengan diam-diam, namun menurut Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 288 K/Sip/1973 dijelaskan bahwa apabila pengakuan yang diberikan tidak benar, maka hakim berwenang menilai apakah pengakuan tersebut mengandung kebenaran atau kebohongan, sehingga dengan demikian Majelis Hakim tetap akan melanjutkan proses pemeriksaan perkara ini dengan memberikan beban pembuktian kepada Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 283 R.Bg dan Pasal 1865 KUH Perdata yang menegaskan bahwa "setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegaskan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut";

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah Penggugat tidak dapat memproses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 01922 atas nama pemilik hak Lamizan menjadi atas nama Penggugat

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Kmn

Paraf	KM	HA1	HA2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sarwan Nakul karena Tergugat Lamizan dan ahli warisnya sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, oleh karena dalil gugatan Penggugat tidak ada yang disangkal oleh Tergugat maupun Turut Tergugat dan baik Tergugat maupun Turut Tergugat tidak ada yang mengajukan alat bukti apapun maka setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari gugatan Penggugat dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebelum sampai pada pertimbangan mengenai pokok persengketaan, terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai keberadaan dari pada obyek sengketa. Untuk mendapatkan kepastian dan kejelasan mengenai obyek sengketa, selain dari alat-alat bukti yang diperoleh selama pemeriksaan di persidangan, Majelis Hakim juga telah melakukan pemeriksaan setempat yang hasilnya berupa luas, letak dan batas-batas serta gambar/denah lokasi obyek sengketa sebagaimana disebutkan dalam berita acara persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, untuk mengetahui secara jelas dan pasti letak, luas dan batas obyek sengketa, serta untuk menghindari obyek sengketa tidak jelas sehingga akan mengakibatkan tidak dapat dilaksanakannya eksekusi pada saat pelaksanaan putusan, maka pada hari Jumat tanggal 27 Oktober 2023, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat dimana obyek sengketa berada di Jalan Pemuda Krooy, Kelurahan krooy, Distrik Kaimana, Kabupaten Kaimana, Provinsi Papua Barat;

Menimbang, bahwa sekalipun secara yuridis formil pemeriksaan setempat bukanlah alat bukti, akan tetapi Majelis Hakim berpendapat bahwa nilai kekuatan pemeriksaan setempat dapat dijadikan keterangan bagi Hakim, dan untuk itu pemeriksaan setempat menurut Majelis Hakim adalah fakta yang ditemukan dipersidangan, dan mempunyai kekuatan mengikat untuk dipertimbangkan di dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa pada saat pelaksanaan pemeriksaan setempat dimana obyek sengketa tersebut berada, yang dihadiri pihak Penggugat. Ternyata obyek sengketa yang dimaksud dalam gugatan memang benar merupakan sebidang tanah yang berukuran 303 M² (tiga ratus tiga meter

Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Kmn

	KM	HA1	HA2
Paraf			



persegi) yang didalamnya terdapat satu bangunan rumah dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : Tanah milik Bapak Safri lasut
- Sebelah timur : Tanah milik Bapak Wahab Waji dan Bapak Sabarudin
- Sebelah selatan : Tanah milik Bapak Nyong Banda
- Sebelah barat : Jalan/Tanah milik Bapak Safri Lasut

obyek sengketa tersebut telah sesuai dengan apa yang didalilkan oleh Penggugat sebagaimana surat gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai apakah benar Penggugat adalah orang yang berhak atas obyek sengketa?

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatan telah mendalilkan jika Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah obyek sengketa dengan luas 303 M² (tiga ratus tiga meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik No. 01922 atas nama pemilik hak Lamizan yang didalamnya terdapat satu bangunan rumah dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : Bapak Safri Lasut
- Sebelah timur : Bapak Wahab Waji
- Sebelah selatan : Bapak Nyong Banda
- Sebelah barat : Bapak Safri Lasut

yang Penggugat beli dari Tergugat pada tanggal 04 Agustus 2016 sebagaimana dibuktikan dengan kwitansi seharga Rp45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah mendalilkan jika Penggugat membeli tanah obyek sengketa tersebut dari Tergugat pada tahun 2016 maka terlebih dahulu Majelis Hakim merasa perlu mempertimbangkan tentang keabsahan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah seluas 303 M² (tiga ratus tiga meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 01922 atas nama Pemilik Hak Lamizan yang terletak di Kelurahan krooy, Distrik Kaimana, Kabupaten Kaimana, Provinsi Papua Barat yang dilakukan hanya dengan kwitansi pembayaran (vide bukti P-5);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan yang diperoleh dari bukti surat dan keterangan Saksi, Penggugat telah membayar uang sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah seluas 303 M² (tiga ratus tiga meter persegi)

Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Kmn

	KM	HA1	HA2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan pada saat jual beli itu terjadi diikuti dengan penyerahan Sertipikat Hak Milik Nomor 01922 atas nama Pemilik Hak Lamizan dari Tergugat Lamizan kepada Penggugat Sarwan Nakul;

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 126K/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 (PPAT). Akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”. Selain itu, jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah menjadi hak miliknya (berpindah dari penjual kepada pembeli) asal jual beli tersebut memenuhi syarat materiil, baik penjual, pembeli maupun obyek tanahnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat cukup beralasan karena benar pada tahun 2016 telah terjadi jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat Sarwan Nakul dan Tergugat Lamizan, 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;

Menimbang, oleh karena terhadap bukti P-5 berupa kwitansi pembayaran sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) tersebut juga tidak disangkal ataupun dibantah dengan alat bukti tandingan apapun oleh pihak Tergugat maupun Turut Tergugat, menjadikan bukti P-5 tersebut tidak diragukan lagi kebenarannya, maka berdasarkan penilaian dari Majelis Hakim peristiwa hukum yang sebagaimana dijelaskan dalam kwitansi tersebut yakni pembayaran sejumlah uang dalam rangka pembelian sebidang tanah antara Penggugat dan Tergugat juga adalah benar dan sah secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1 tentang Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Sarwan Nakul, Bukti P-2 tentang Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Lamizan, Bukti P-3 tentang Foto copy Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Lamizan, Bukti P-5 berupa Foto copy

Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Kmn

	KM	HA1	HA2
Paraf			

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)



kwitansi pembayaran sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dan Bukti P-6 tentang Surat Keterangan Tidak Kena Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diatas membuktikan bahwa benar jika identitas dari pembeli dan penjual dari tanah obyek sengketa adalah Penggugat dan Tergugat dimana Penggugat telah membeli dari Tergugat sebidang tanah seluas 303 M² (tiga ratus tiga meter persegi) dimana tanah obyek sengketa tersebut tidak dikenakan pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-4 tentang Sertipikat Hak Milik Nomor 01922 atas nama Pemilik Hak Lamizan membuktikan jika saat ini Sertipikat Hak Milik tersebut masih atas nama tertulis dan terbaca Lamizan.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-7 tentang Rincian Kekurangan Pembayaran PBB beserta seluruh lampirannya telah membuktikan bahwa benar semenjak tahun 2016 hingga saat ini Penggugat Sarwan Nakul telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan terhadap tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi yang dihadirkan oleh Penggugat pun juga menerangkan jika selama obyek sengketa tersebut dikuasai oleh Penggugat semenjak tahun 2016 hingga saat perkara *a quo* diajukan tidak ada orang lain yang keberatan dan mengakui jika tanah obyek sengketa adalah miliknya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan satu persatu;

Menimbang, bahwa mengenai petitum pertama dari gugatan Penggugat yang meminta untuk: "Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya", oleh karena petitum tersebut masih bergantung pada petitum-petitum selanjutnya maka hal ini tentunya belum dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan sebelum petitum-petitum lainnya dipertimbangkan serta dibuktikan kebenarannya sehingga dikabulkan atau tidaknya petitum pertama tersebut tergantung dari pertimbangan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa tentang petitum kedua Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan mengenai keabsahan kwitansi sebagaimana tersebut diatas serta dengan tidak hadirnya Tergugat dipersidangan untuk dapat mengajukan jawaban ataupun sangkalan terhadap dalil gugatan Penggugat, dan sebagaimana telah dijelaskan diatas bahwa

Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Kmn

	KM	HA1	HA2
Paraf			



ketidakhadiran Tergugat dinilai sebagai pengakuan dan jika dikaitkan dengan bukti-bukti Penggugat maka dapat dipakai untuk memperkuat pembuktian dalil Penggugat dan dengan berhubung dengan itu maka Petitum ke-2 gugatan Penggugat yang meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kaimana untuk *"Menyatakan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat yang dibuktikan dengan kuitansi tertanggal 04 Agustus 2016 sebagai bukti pembayaran sebidang tanah seluas 303 m2 Yang terletak di Jalan Utarum Komp Perum DPRD Blk RT.01 / RW.04, Kel. Krooy Distrik Kaimana, Kabupaten Kaimana, Provinsi Papua Barat, Distrik Kaimana, Kabupaten Kaimana, Provinsi Papua Barat dengan Sertipikat Hak Milik No 01922 terbit tanggal 21 Desember 2012 atas nama LAMIZAN/PENJUAL adalah sah dan berkekuatan hukum"* sebagaimana telah dipertimbangkan diatas tentang keabsakan kwitansi tersebut maka Petitum ke-2 Penggugat ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagai konsekwensi yuridis dengan dikabulkannya petitum ke-2 gugatan Penggugat, maka petitum ke-3 yang meminta Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kaimana untuk *"Menyatakan tanah seluas 303 m2 dengan Sertipikat Hak Milik No 01922 terbit tanggal 21 Desember 2012 atas nama LAMIZAN/PENJUAL yang tertak di Jalan Utarum Komp Perum DPRD Blk RT.01 / RW.04, Kel. Krooy Distrik Kaimana, Kabupaten Kaimana, Provinsi Papua Barat. dengan batas-batas sebagai berikut:*

- *Sebelah utara berbatas dengan Tanah milik Bapak Safri Lasut*
- *Sebelah timur berbatas dengan Tanah milik Bapak Wahab Wajo*
- *Sebelah selatan berbatas dengan Tanah milik Bapak Nyong Banda*
- *Sebelah barat berbatas dengan Tanah milik Bapak Safri Lasut*

adalah sah milik Penggugat" dan Petitum ke-4 yang meminta agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kaimana *"Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik No 01922 terbit tanggal 21 Desember 2012 atas nama LAMIZAN/PENJUAL menjadi atas nama SARWAN NAKUL"* beralasan hukum sehingga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Petitum Penggugat poin 5 menurut Majelis Hakim oleh karena jual beli telah dinyatakan sah dan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) dan oleh karena Tergugat saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sedangkan jual belinya telah dinyatakan sah maka untuk menjamin kepastian hukum terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 01922 atas nama Lamizan sebagaimana ketentuan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang

Halaman 14 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Kmn

	KM	HA1	HA2
Paraf			



Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa “perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan ketua pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada kepala kantor pertanahan”. Maka berdasarkan pertimbangan tersebut putusan ini dapat dijadikan sebagai dasar Penggugat Sarwan Nakul untuk melakukan proses permohonan balik nama, dan Penggugat Sarwan Nakul dapat melaporkan peralihan hak tersebut kepada Kantor Kementrian Agraria dan tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kaimana (Turut Tergugat) untuk mencatat dan memproses peralihan hak (balik nama) tersebut, sehingga Petitum Penggugat ke-5 dikabulkan dengan perbaikan redaksional amar putusan yang disempurnakan;

Menimbang, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan maka terhadap Tergugat dan Turut Tergugat haruslah tunduk dan patuh terhadap putusan ini, sehingga petitum gugatan Penggugat ke-6 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan jika gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya.

Menimbang, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, dengan demikian Tergugat berada di pihak yang kalah maka terhadap biaya perkara yang timbul dalam perkara ini harus dibebankan seluruhnya kepada Tergugat yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal-Pasal dalam Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat yang dibuktikan dengan kuitansi tertanggal 04 Agustus 2016 sebagai bukti pembayaran sebidang tanah seluas 303 m2 Yang terletak di Jalan Utarum Komp Perum DPRD Blk RT.01 / RW.04, Kel. Krooy Distrik Kaimana, Kabupaten Kaimana, Provinsi Papua Barat, Distrik Kaimana , Kabupaten Kaimana, Provinsi Papua Barat dengan Sertipikat Hak Milik No 01922 terbit tanggal 21 Desember 2012 atas nama LAMIZAN/PENJUAL adalah sah dan berkekuatan hukum;

Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Kmn

	KM	HA1	HA2
Paraf			



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan tanah seluas 303 m2 dengan Sertipikat Hak Milik No 01922 terbit tanggal 21 Desember 2012 atas nama LAMIZAN/PENJUAL yang tertak di Jalan Utarum Komp Perum DPRD Blk RT.01 / RW.04, Kel. Krooy Distrik Kaimana, Kabupaten Kaimana, Provinsi Papua Barat. dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatas dengan Tanah milik Bapak Safri Lasut
- Sebelah timur berbatas dengan Tanah milik Bapak Wahab Wajo
- Sebelah selatan berbatas dengan Tanah milik Bapak Nyong Banda
- Sebelah barat berbatas dengan Tanah milik Bapak Safri Lasut

adalah sah milik Penggugat

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik No 01922 terbit tanggal 21 Desember 2012 atas nama LAMIZAN/PENJUAL menjadi atas nama SARWAN NAKUL;

5. Memerintahkan kepada Penggugat untuk melaporkan peralihan hak tersebut kepada Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten kaimana untuk mencatat dan memproses peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor 01922 yang terbit pada tanggal 21 Desember 2012 dari atas nama Lamizan menjadi atas nama Sarwan Nakul;

6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya sebesar Rp1.075.000,00 (satu juta tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kaimana, pada hari Selasa tanggal 31 Oktober 2023, oleh kami, Syafruddin, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Yudita Trisnanda, S.H., M.Kn. dan Andi Pambudi Utomo S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, Yonesrian Wase Palette, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Yudita Trisnanda, S.H., M.Kn.

Syafruddin, S.H., M.H.

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Kmn

Paraf	KM	HA1	HA2



Andi Pambudi Utomo, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Yonesrian Wase Palette', S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
4. Proses	:	Rp200.000,00;
5. PNBP	:	Rp30.000,00;
6. Panggilan	:	Rp45.000,00;
7. Pemeriksaan Setempat.....	:	Rp750.000,00
Jumlah	:	Rp1.075.000,00;

Halaman 17 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Kmn

	KM	HA1	HA2
Paraf			