



**PUTUSAN**

Nomor 102/Pdt.G/2020/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:

**NASRUL HAMZAH**, bertempat tinggal di jalan Gandaria RT.018, Kelurahan Inauga, Kecamatan Mimika Baru Kabupaten Mimika, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**SALIYO**, bertempat tinggal di di Jalan Kutilang RT. 09 / RW. 03 Kelurahan Wonosari Jaya, Kecamatan Waniasekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, sebagai **Tergugat**;

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MIMIKA**, bertempat tinggal di Jl. Cendrawasih Kecamatan Timika indah Kabupaten Mimika, 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 4 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika pada tanggal 8 Desember 2020 dalam Register Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Tim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 14-11-2014, Penggugat telah membeli sebidang Tanah beserta semua yang tumbuh di atasnya dengan alamat Kelurahan Wonosari Jaya Kecamatan Wania Kabupaten Mimika
2. Bahwa Proses Jual / Beli tersebut dilakukan secara tunai dengan sekaligus berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat. Dan pembayarannya dilakukan dibawah tangan sebagaimana tertera dalam surat jual beli.

Halaman 1 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Tim



3. Bahwa harga tunai tersebut disepakati secara tertulis oleh Penggugat dengan Tergugat sebesar Rp.85.000.000,- ( Delapan puluh Lima juta rupiah ) dengan ketentuan Penggugat membayar secara tunai Namun bukti kwitansi telah hilang.
4. Bahwa sesuai dengan kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat tersebut, Penggugat telah memenuhi kewajibannya untuk melunasi pembayaran tersebut yang ditandai dengan adanya penyerahan Sertifikat Hak milik No. M 564 Surat ukur No.1895 / 1995 kepada Penggugat, akan tetapi yang menjadi kendala adalah Penggugat berkeinginan untuk melakukan balik nama dan atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat ( NASRUL HAMZAH ) namun tidak bisa dilaksanakan karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamatnya.
5. Bahwa Penggugat telah berusaha berulang kali untuk menayakan kepada kerabat maupun tetangganya namun mereka pun tidak tau persis keberadaan Tergugat, sehingga Penggugat merasa pasrah. .
6. Bahwa pada saat Penggugat berusaha mencari informasi kepada pihak - pihak yang dianggap mengetahui keberadaan tergugat, lalu Penggugat bertemu dengan Kepala Desa Wonosari Jaya dan Pengugat menceritakan masalah yang dihadapi oleh Penggugat, kemudian Kepala Kelurahan Wonosari Jaya tersebut menyarankan agar mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.
7. Bahwa menurut Undang-Undang pokok Agraris No.05 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraris serat Peraturan Pemerintah Republik Indonesia no. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah dan untuk memperoleh kepastian hukum terhadap bidang Tanah sertifikat tersebut, maka jalan satu satunya yang bisa Penggugat tempuh adalah menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kota Timika.
8. Bahwa oleh karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, maka Penggugat harus dilindungi hukum.
9. Bahwa oleh karena Penggugat membeli Tanah dan pemilik yang sah, disertai dengan bukti pembelian yang sah maka patut dan layak apabila Penggugat dilindungi dalam memperoleh kepastian haknya yang jelas sesuai undang-undang yang berlaku.
10. Bahwa oleh karena masuknya Penggugat diakibatkan oleh perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama atas sertifikat tersebut, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat

*Halaman 2 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Tim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas dasar hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Timika Cq.

Majelis Hakim yg memeriksa perkara ini berkenan memutuskan:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik
3. Memberikan hin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak milik No. M 564 Surat ukur No.1895 / 1995 yang **Semula atas nama SALIYO menjadi atas nama NASRUL HAMZAH**
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (ex Aequoet bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat telah datang menghadap sendiri ke persidangan, dan pihak Turut Tergugat datang menghadap kuasanya bernama Ahmad Efendi S.H., dan Rosiannauli Sitanggang, 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 102/Pdt.G/2020/PN. Tim tertanggal 4 Januari 2021, 12 Januari 2021 dan 17 Februari 2021 yang diumumkan di harian Papua tanggal 16 Januari 2021, 18 Januari 2021, 19 Januari 2021, 18 Februari 2021, 19 Februari 2021 dan 20 Februari 2021 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Muh. Irsyad Hasyim, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 April 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

*Halaman 3 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Tim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara aquo, maka Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara dengan tanpa dihadiri Tergugat;

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

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

1. Foto kopi Surat keterangan tidak berdomisili Nomor 470/884/KWJ/XI/DW/2020 atas nama SALIYO, dikeluarkan oleh kantor Kelurahan Wonosari Jaya tertanggal 19 November 2020, foto copy dari foto copy, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto kopi sertipikat tanda bukti hak milik nomor M. 564 atas nama pemegang hak milik SALIYO, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-2;
3. Foto kopi Kartu Tanda Penduduk NIK 9109012812810005 atas nama NASRUL HAMZAH, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-3;
4. Foto kopi surat perjanjian jual beli antara SALIYO dengan NASRUL HAMZAH, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-4;
5. Foto kopi surat keterangan tidak berdomisili nomor 471.1/351/KWJ/IV/DW/2021, atas nama SALIYO yang dikeluarkan oleh Sekretaris Kelurahan Wonosarijaya, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-5;

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 ISWANDI:**

- Bahwa saksi merupakan teman Penggugat;
- Bahwa saksi dihadapkan dalam persidangan karena Penggugat mau balik nama sertifikat tanah;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat pada tahun 2014;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat telah melakukan pembelian tanah tersebut karena saat dilakukannya transaksi jual beli saksi hadir sebagai saksi;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dengan harga Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);

Halaman 4 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Tim



- Bahwa yang hadir saat transaksi jual beli, selain saksi yang hadir, ada hadir juga teman Penggugat yang bernama ARDAN;
- Bahwa Tanah tersebut berada di berada dibelakang RSUD Kabupaten Mimika, batas tanah bagian Utara berbatasan dengan orang dari suku Batak namun saksi tidak mengetahui namanya, bagian Selatan berbatasan dengan orang dari suku Toraja namun saksi tidak mengetahui namanya, bagian Timur berbatasan dengan Hj. Syamsuddin dan bagian Barat berbatasan dengan Jalan tembus nawaripi dalam;
- Bahwa setahu saksi saat Penggugat membeli belum ada jalan aspal, memang sudah ada jalan tersebut masih dirintis;
- Bahwa luas tanah tersebut secara keseluruhan adalah 7.500 m<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan rincian luas bagian timur ke barat adalah 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dan dari bagian utara ke selatan adalah 75 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima meter persegi);
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat dan tanah tersebut Penggugat manfaatkan sebagai lahan pertanian dan peternakan ayam;
- Bahwa setahu saksi dari informasi yang Penggugat ceritakan, tidak pernah ada orang lain yang datang untuk mengusik atau mengganggu kepemilikan tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana Tergugat saat ini berada, terakhir saksi bertemu dengan Tergugat adalah ketika dilakukan transaksi jual beli;

**2. Saksi STANISLAUS LAIYAN:**

- Bahwa saksi mengenal Penggugat;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat sejak tahun 2007;
- Bahwa saksi dihadapkan dalam persidangan karena masalah tanah di SP-4 Timika;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut awalnya milik SALIYO namun saat ini sudah menjadi milik Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui objek tanah tersebut sejak tahun 2007 saat saksi bertugas di sekolah SMP negeri 5 dan rumah tempat tinggal saksi juga jaraknya tidak jauh dengan objek tanah tersebut dan setahu saksi objek tanah tersebut sejak dulu sampai dengan saat ini merupakan lahan pertanian;

*Halaman 5 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Tim*



- Bahwa setahu saksi yang menggarap tanah tersebut dahulu adalah SALIYO namun saat ini saksi lebih sering melihat Penggugat yang menggarap tanah tersebut
- Bahwa saksi mengetahui orang tersebut bernama SALIYO karena kebetulan Kepala Sekolah SMP Negeri 5 memiliki tanah yang berbatasan langsung dengan tanah yang digarap oleh SALIYO dan saksi sering datang ke tempat tersebut saat saksi menemani kepala Sekolah pergi ke tanah miliknya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi melihat Penggugat menggarap tanah tersebut sejak tahun 2015;
- Bahwa setahu saksi letak tanah milik Kepala Sekolah SMP Negeri 5 berada di Selatan tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu keberadaan SALIYO saat ini karena sudah lama sekali tidak bertemu dengannya;

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 26 Maret 2021, 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 tertulis 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**

*Halaman 6 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Tim*



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat 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 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 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 atas Sertifikat Hak Milik No. 564 dan Surat Ukur No. 1895/1995 yang semula atas nama Tergugat yaitu SALIYO menjadi atas nama Penggugat yaitu NASRUL HAMZAH?

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-5 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 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, serta P-5, dan dihubungkan dengan keterangan saksi **ISWANDI** dan saksi **STANISLAUS LAIYAN**, diperoleh fakta bahwa tanah berukuran kurang lebih 7.500 m<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik No. 564 atas nama Tergugat awalnya adalah milik Tergugat yang kemudian dijual kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 14 November 2014 yang menerangkan atas obyek sengketa telah di beli oleh Penggugat senilai Rp. 85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) dari Tergugat yang selanjutnya berdasarkan bukti P-2, diikuti dengan penyerahan Sertipikat Hak Milik No. 564 dan Surat Ukur No. 1895/1995 dengan luas 7.500 m<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi) 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 14 November 2014 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 Penggugat 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 2 (dua) Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

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 Sertifikat Hak Milik No. 564 dan Surat Ukur No. 1895/1995 yang semula atas nama Tergugat yaitu SALIYO menjadi atas nama Penggugat yaitu NASRUL HAMZAH?**

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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan P-5 berupa Surat Keterangan Tidak Berdomisili yang menerangkan Tergugat sudah tidak berdomisili lagi di Kelurahan Wonosari Jaya Distrik Wania Kabupaten Mimika, dan disesuaikan dengan fakta yang terungkap dipersidangan sesuai 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 sudah tidak lagi diketahui keberadaannya saat ini, sedangkan setelah Tergugat menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat pada tanggal 14 November 2014 yang diikuti penyerahan sertifikat atas obyek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik No. 564 dan Surat Ukur Nomor : 1895/1995 kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena sertifikat atas obyek sengketa yang diserahkan Tergugat kepada Penggugat masih atas nama Tergugat selaku pemilik asal 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. 564 dan Surat Ukur Nomor : 1895/1995 dengan luas 7.500 m<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang masih atas nama Tergugat, sebagaimana ketentuan Pasal 55 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa "Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan";

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

Menimbang, bahwa terkait petitum angka 3 (tiga) Penggugat meminta diberikan ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor No. 564 dan Surat Ukur Nomor : 1895/1995 yang semula atas nama SALIYO menjadi atas nama NASRUL HAMZAH, menurut Majelis Hakim berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim sebelumnya diatas, oleh karena Penggugat merupakan pembeli beritikad baik maka gugatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat cukup beralasan hukum, dengan demikian petitum angka 3 (tiga) beralasan hukum untuk dikabulkan;

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

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

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

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. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Peggugat untuk seluruhnya tanpa hadirnya Tergugat;
3. Menyatakan bahwa Peggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Memberikan ijin kepada Peggugat untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 564, Surat Ukur Nomor 1895/1995 yang semula atas nama SALIYO menjadi atas nama NASRUL HAMZAH;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sebesar Rp. 4.250.000,00 (Empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika, pada hari Kamis, tanggal 29 April 2021 oleh kami, Sarmaida E.R. Lumban Tobing, S.H., sebagai Hakim Ketua, Muh. Khusnul Fauzi, S.H., dan Riyan Ardy Pratama, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 3 Mei 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, Desi Natalia Ina D.D, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan Peggugat serta Turut Tergugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Halaman 11 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2020/PN Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Muh. Khusnul Fauzi, S.H.

Sarmaida E.R. L. Tobing, S.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;
roses .....	:		
4.....P	:	Rp	30.000,00;
NBP .....	:		
5.....P	:	Rp	1.240.000,00;
anggilan .....	:		
6.....P	:	Rp	2.750.000,00;
emeriksaan setempat .....	:		
7. Sumpah .....	:		Rp60.000,00;
Jumlah	:		Rp 4.250.000,00;

( empat juta dua ratus lima puluh ribu )