



P U T U S A N

Nomor : 157/Pdt.G/2021/PN Jap

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Hermanus Mean Tupen, Tempat/Tanggal Lahir: Kolilana / 01 Agustus 1970, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Alamat : Jalan. Pepaya Jlr.1 RT.000/RW.000 Kelurahan .Asyaman, Agama: Kristen Katolik, Pekerjaan: PNS (Pegawai Negeri Sipil), Selanjutnya sebagai penggugat

L A W A N

Narko, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Alamat Dahulu : Jalan Hasanuddin No.114-Arso XIVRT.002/RW.001 Kel.Wulukubun, Alamat Sekarang : Sekarang tidak diketahui lagi, Agama: Islam, Pekerjaan : Swasta Selanjutnya disebut sebagai Tergugat

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Agustus 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I A Jayapura pada tanggal 12 Agustus 2021 dalam Register Nomor 157/Pdt.G/2021/PN Jap, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah terletak di lahan II Kampung Wulukubun Distrik Skanto Kabupaten Keerom Provinsi Papua;
- 2) Bahwa Tergugat memberikan Kuasa Substitusi kepada Penggugat di hadapan Notaris dan PPAT Jumi, S.H, M.Kn sebagaimana tertera dalam Akta Kuasa Nomor.....;
- 3) Bahwa proses jual beli terhadap tanah tersebut diawali dengan pembayaran uang sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta) sesuai dengan kwitansi tertanggal 16 September 2014 (sebagaimana terlampir);
- 4) Bahwa sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat tersebut, bahwa Penggugat telah memenuhi kewajibannya untuk melunasi pembayaran tersebut yang ditandai dengan penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 1295 dengan Surat Ukur Nomor 1294 / 2000 (sebagaimana terlampir) kepada Penggugat;
- 5) Bahwa yang menjadi kendala adalah Penggugat berkeinginan melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik tersebut yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, namun tidak bisa dilaksanakan oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamatnya;



- 6) Bahwa Penggugat telah berusaha berulang kali untuk menanyakan kepada kerabat maupun tetangganya, namun mereka pun tidak tahu posisi keberadaan Tergugat sehingga Penggugat pun merasa pasrah;
- 7) Bahwa untuk memperoleh kepastian hukum terhadap tanah sesuai sertifikat tersebut, jalan satu-satunya Penggugat tempuh adalah menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri;
- 8) Bahwa oleh karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik maka wajib dilindungi oleh Undang-undang;
- 9) Bahwa oleh karena Penggugat membeli tanah dan disertai dengan bukti pembelian yang sah, maka patut dan layak apabila Penggugat dilindungi dalam memperoleh kepastian haknya yang jelas sesuai dengan Undang-undang yang berlaku;
- 10) Bahwa oleh karena masuknya gugatan ini diakibatkan oleh perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama atas sertifikat tersebut, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini akan dibebankan terhadap Tergugat;

Atas dasar hal-hal di atas Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jayapura Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan :

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2) Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
- 3) Memberikan ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1295 dengan Surat Ukur Nomor 1294 Luas Seluas 10.000 m² semula atas nama NARKO menjadi atas nama SMAKN KEEROM;
- 4) Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang untuk persidangan tanggal 24 Agustus 2021, risalah panggilan sidang untuk persidangan tanggal 22 September 2021 risalah panggilan sidang untuk persidangan tanggal 22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2021 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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

1. Foto copy Kartu tanda Penduduk atas nama **Hermanus Mean Tupen** diberi tanda bukti P-1
2. Foto copy Kwitansi pembayaran tanah seluas 10.000. M2 tanggal 16 September 2014 sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagai penerima adalah Teorilda Dua Buat diberi tanda bukti P-2
3. Foto kopi Surat keterangan pendataran tanah nomor 49/2021 tanggal 4 November 2021 yang menerangkan bahwa sertifikat atas nama narko dan belum beralih menjadi nama Teorilda Dua Buat diberi tanda bukti P-3
4. Foto kopi Sertifikat Hak Milik nomor 1296 Atas nama Narko diberi P-4, ;

Menimbang, bahwa bukti – bukti P.1 sampai dengan P.4 telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan surat bukti aslinya dan bermeterai cukup, sehingga oleh karenanya dapat dipergunakan dalam pembuktian perkara ini;

Menimbang bahwa disamping bukti surat penggugat telah pula mengajukan Saksi dipersidangan yang dibawa sumpah telah memberikan keterangan pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

1. SAKSI Muhammad Abdul Gani dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi dalam keadaan sehat ;
 - Bahwa saksi mengerti untuk memberi keterangan masalah balik nama sertifikat;
 - Bahwa saksi tahu tergugat sudah melepaskan sebidang tanah seluas 1 Ha
 - Bahwa tanah tersebut memiliki sertifikat nomor 1295 yang selanjutnya dibeli oleh Teorilda Dua Buat.
 - Bahwa sebelum proses balik nama diurus oleh pembeli Teorilda Dua Buat, oleh penyelenggara SMAK St. Arnoldus Janssen Keerom , membeli tanah tersebut dengan harga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
 - Bahwa diatas tanah tersebut telah dibangun prasarana berupa Gedung sekolah dan asrama.

Halaman 3 dari 6 Putusan Perdata Gugatan Nomor157/Pdt.G/2021/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam sertifikat tanah yang ada coretan Narko diganti dengan Teorilda Dua Buat , oleh saksi Teorilda Dua Buat tidak mengetahuinya.
 - Bahwa tanah tersebut menjadi milik penyelenggara dan sudah diserahkan kepada Pemerintah dalam hal ini Kementrian Agama Republik Indonesia
2. SAKSI Teorilda Dua Buat dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi dalam keadaan sehat ;
 - Bahwa saksi mengerti untuk memberi keterangan masalah balik nama sertifikat;
 - Bahwa saksi tahu tergugat sudah melepaskan sebidang tanah seluas 1 Ha
 - Bahwa tanah tersebut memiliki sertifikat nomor 1295 yang selanjutnya dibeli oleh Teorilda Dua Buat.
 - Bahwa sebelum proses balik nama diurus oleh pembeli Teorilda Dua Buat, oleh penyelenggara SMAK St. Arnoldus Janssen Keerom , membeli tanah tersebut dengan harga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
 - Bahwa diatas tanah tersebut telah dibangun prasarana berupa Gedung sekolah dan asrama.
 - Bahwa dalam sertifikat tanah yang ada coretan Narko diganti dengan Teorilda Dua Buat , oleh saksi Teorilda Dua Buat tidak mengetahuinya.
 - Bahwa tanah tersebut menjadi milik penyelenggara dan sudah diserahkan kepada Pemerintah dalam hal ini Kementrian Agama Republik Indonesia..

Menimbang, bahwa Majelis hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 10 Desember 2021 yang hasilnya adalah sebagaimana dalam berita acara pemeriksian setempat;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara sidang dianggap telah termasuk dan menjadi suatu kesatuan dengan putusan ini ;

Halaman 4 dari 6 Putusan Perdata Gugatan Nomor157/Pdt.G/2021/PN Jap

Disclaimer

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



TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 149 RBg - dalam hal Tergugat telah dipanggil secara patut namun tidak hadir, maka perkaranya dikabulkan dengan tanpa kehadiran Tergugat (verstek), kecuali apabila gugatan Penggugat melawan hak atau tidak beralasan;

Menimbang, apakah gugatan Penggugat tersebut melawan hak atau tidak beralasan ataukah sebaliknya, dalam hal gugatan untuk memberikan ijin kepada seseorang untuk melakukan proses balik nama atas sertifikat, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, apakah gugatan Penggugat tersebut melawan hak atau tidak beralasan ataukah sebaliknya, dalam hal gugatan untuk memberikan ijin kepada seseorang untuk melakukan proses balik nama atas sertifikat, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa proses balik nama sertifikat hak atas tanah pada dasarnya bukanlah istilah yang baku dalam hukum tanah Indonesia, karena proses balik nama hanyalah dikenal di dalam Hukum Tanah Hindia Belanda (hukum Barat), sedangkan Hukum Tanah Indonesia (UUPA) yang mendasarkan pada Hukum Adat mengenal istilah balik nama ini dengan istilah pendaftaran peralihan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena itu yang dimaksud dalam surat gugatan Penggugat dengan proses balik nama sertifikat memiliki pengertian untuk melakukan proses pendaftaran peralihan hak sebagaimana dibuktikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1295 dengan Surat Ukur Nomor 1294 Luas Seluas 10.000 m² semula atas nama NARKO menjadi atas nama SMAKN KEEROM

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-2 yaitu Kwitansi pembayaran tanah seluas 10.000. M2 tanggal 16 September 2014 sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagai penerima adalah Teorilda Dua Buat, maka telah ternyata terdapat pihak yang telah menerima uang pembayaran tanah seluas 10.000. M2 tanggal 16 September 2014 sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagai penerima adalah Teorilda Dua Buat, maka gugatan penggugat dinyatakan kurang pihak.

Menimbang bahwa oleh karena telah terjadi pembayaran uang tanah seluas 10.000. M2 tanggal 16 September 2014 sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagai penerima adalah Teorilda Dua Buat , bukannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran tanah kepada Narko, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan demikian materi pokok perkara ini tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat;

Memperhatikan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan Patut.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima secara Verstek.
3. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat sejumlah Rp. 3.045.000,00 (tiga juta empat puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapura pada hari Rabu tanggal 9 Februari 2022 oleh kami Alexander.J .Tetelepta, SH,. selaku Hakim Ketua, Roberto Naibaho SH, dan Korneles Waroi SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu Nurlaila Abdul Gani. ST SH, Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat ;

HAKIM ANGGOTA

Roberto Naibaho SH

Korneles Waroi SH

HAKIM KETUA,

Alexander.J. Tetelepta. SH

PANITERA PENGANTI,

Nurlaila Abdul Gani. ST SH,,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya :

• Pendaftaran	Rp. 30.000,-
• ATK	Rp. 75.000,-
• Panggilan	Rp. 900.000,-
• Meterai	Rp. 10.000,-
• Pemeriksaan setempat	Rp2.000.000
• Redaksi	Rp. 10.000,-
• PNBP	Rp. 20.000,-
• JUMLAH	Rp. 3.045.000,00

Terbilang : (tiga juta empat puluh lima ribu rupiah)



Disclaimer

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