



PUTUSAN
Nomor 100/Pdt.G/2023/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:

ROSMAIDA MARPAUNG, bertempat tinggal di Jalan Cemara RT.008/RW.002, Kelurahan Nawaripi, Kecamatan Wania, Kabupaten Mimika, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

MARJUNI AMIR NUR, bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso, Desa Nawaripi, Kecamatan Wania, Kabupaten Mimika, sebagai **Tergugat**;

BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MIMIKA, bertempat tinggal di Jalan Cenderawasih 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 27 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika pada tanggal 5 Desember 2023 dalam Register Nomor 100/Pdt.G/2023/PN Tim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat melakukan transaksi jual beli terhadap sebidang tanah seluas 369 m² (tiga ratus enam puluh Sembilan meter persegi) yang terletak dahulu di Desa Wonosari Jaya, Kecamatan Mimika Baru, Kabupaten Mimika, sekarang terletak di Desa Nawaripi, Kecamatan Wania, Kabupaten Mimika, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12/Wonosari Jaya, Surat Ukur Nomor 06/WJ/2002, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mimika tanggal 29 Mei 2002, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan
- Timur : Heddy Batubara
- Selatan : Dirman Simanjuntak
- Barat : Bar Amole



2. Bahwa Penggugat membeli tanah seluas 369 m2 (tiga ratus enam puluh Sembilan meter persegi) tersebut dari Tergugat seharga Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) sebagaimana yang tertera kwitansi jual beli pada tanggal 5 Maret 2015;
3. Bahwa jual beli tersebut Penggugat ketahui berdasarkan informasi saudara saudara JONGGI SITORUS yang mengenal Tergugat lebih dahulu;
4. Bahwa dikarenakan ketidakpahaman Penggugat dan Tergugat, terhadap tanah obyek sengketa tersebut tidak langsung dibalik nama dari Tergugat menjadi nama Penggugat setelah proses jual beli selesai;
5. Bahwa setelah melakukan pembelian tanah tersebut, Penggugat telah menguasai tanah dan membangun sebuah petakan diatas lahan tersebut;
6. Bahwa walaupun pembayaran telah dilakukan secara lunas oleh Penggugat kepada Tergugat namun pada saat itu belum dilanjutkan dengan Akta Jual Beli dihadapan Notaris yang berakibat nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 12/Wonosari Jaya masih tercantum atas nama pemegang hak Tergugat (MARJUNI AMIR NUR);
7. Bahwa Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat untuk memenuhi kewajiban hukumnya, namun belum terlaksana sampai dengan saat ini;
8. Bahwa menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan untuk memperoleh kepastian Hukum terhadap bidang tanah sertipikat tersebut maka satu-satunya alternatif yang dapat ditempuh oleh Penggugat adalah mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Kota Timika;
9. Bahwa untuk mencatat peralihan Hak (balik nama) tanah bersertifikat Hak Milik Hak Milik Nomor 12/Wonosari Jaya, Surat Ukur Nomor 06/WJ/2002, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mimika tanggal 29 Mei 2002, atas nama Pemegang Hak MARJUNI AMIR NUR /Tergugat, menjadi tertulis atas nama Pengggugat ROSMAIDA MARPAUNG, untuk itu Penggugat mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri Kota Timika untuk mendapatkan Legalitas Hukumnya;
10. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 12/Wonosari Jaya, Surat Ukur Nomor 06/WJ/2002, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mimika tanggal 29 Mei 2002 atas nama Tergugat (MARJUNI AMIR NUR), akan dilakukan balik nama

Halaman 2 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2023/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi atas nama Penggugat yakni ROSMAIDA MARPAUNG maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan *In Casu*.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan Jual Beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat terhadap sebidang tanah seluas 369 m² (tiga ratus enam puluh Sembilan meter persegi) yang terletak dahulu di Desa Wonosari Jaya, Kecamatan Mimika Baru, Kabupaten Mimika, sekarang terletak di Desa Nawaripi, Kecamatan Wania, Kabupaten Mimika, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12/Wonosari Jaya, Surat Ukur Nomor 06/WJ/2002, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mimika tanggal 29 Mei 2002 adalah sah menurut Hukum;
4. Menyatakan sebidang tanah seluas 369 m² (tiga ratus enam puluh Sembilan meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12/Wonosari Jaya, Surat Ukur Nomor 06/WJ/2002, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mimika tanggal 29 Mei 2002 adalah sah milik Penggugat yaitu ROSMAIDA MARPAUNG;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak atau balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 12/Wonosari Jaya, Surat Ukur Nomor 06/WJ/2002, 2002, atas nama Pemegang Hak MARJUNI AMIR NUR, diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Mimika tanggal 29 Mei 2002, menjadi tertulis nama Penggugat yaitu ROSMAIDA MARPAUNG;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) atas Sertipikat Hak Milik Nomor 12/Wonosari Jaya, Surat Ukur Nomor 06/WJ/2002, 2002, atas nama Pemegang Hak MARJUNI AMIR NUR, diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Mimika tanggal 29 Mei 2002, atas nama Pemegang Hak MARJUNI AMIR NUR, menjadi tertulis nama Penggugat yaitu ROSMAIDA MARPAUNG;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh Biaya yang timbul dalam Perkara ini;

SUBSIDAIR:

Halaman 3 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap sendiri, Tergugat menghadap kuasanya sementara Tergugat tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan sidang Nomor 100/Pdt.G/2023/PN.Tim untuk sidang pada tanggal 12 Desember 2023, Tanggal 08 Januari 2024 dan 22 Januari 2024;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Desi Natalia Ina Deran Doni,S.H., Pegawai pada Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Januari 2024, 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 untuk menguatkan dalil- dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy kartu tanda penduduk atas nama Rosmaida Marpaung no NIK : 9109016604790001 diberi tanda P-1;
2. Fotocopy sertifikat hak milik no 12 , tanggal 29 Mei 2002 atas nama Marjuni Amir Nur diberitanda P-2;
3. Fotocopy surat keterangan domisili Nomor : 145/267/Kmj-Ket/DO/XII/2023 , tanggal 14 Desember 2023 diberitanda P-3;
4. Fotocopy kwitansi pembelian tanah ukuran 20 20 yang beralamat di Jalan Cemara Desa Mawokau Jaya Nawaripi Timika sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) , tanggal 5 Maret 2015 diberitanda P-4;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan Penggugat telah dicocokkan dengan aslinya dan diberikan materai cukup sehingga secara hukum dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan Saksi-Saksi sebagai berikut:

1. Meery Suaiba, bersumpah, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi hadir dipersidangan terkait masalah jual beli tanah;

Halaman 4 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek sengketa terletak di Nawaripi Kelurahan Mawokauw Jaya distrik Wania, Kab. Mimika, Prov Papua Tengah;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat seharga Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) pada tahun 2015;
- Bahwa tanah tersebut berukuran 20 Meter x 18,5 Meter seluas 369 M² sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 12 Tanggal 29 Mei 2002 yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Mimika;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga Penggugat mengajukan gugatan;
- Bahwa tanah objek sengketa saat ini terdapat rumah petakan yang dibangun oleh Penggugat dan orang yang meninggalkan lokasi tersebut atas izin dari Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada yang mengklaim tanah objek sengketa selain Penggugat;

2. Gerardus Arifianus, bersumpah, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi hadir dipersidangan terkait masalah jual beli tanah;
- Bahwa objek sengketa terletak di Nawaripi Kelurahan Mawokauw Jaya distrik Wania, Kab. Mimika, Prov Papua Tengah;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat seharga Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) pada tahun 2015;
- Bahwa tanah tersebut berukuran 20 Meter x 18,5 Meter seluas 369 M² sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 12 Tanggal 29 Mei 2002 yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Mimika;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga Penggugat mengajukan gugatan;
- Bahwa tanah objek sengketa saat ini terdapat rumah petakan yang dibangun oleh Penggugat dan orang yang meninggalkan lokasi tersebut atas izin dari Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada yang mengklaim tanah objek sengketa selain Penggugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim untuk mengajukan alat bukti namun Turut Tergugat menyatakan cukup dan tidak akan mengajukan alat bukti;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat diatas tanah objek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat pada tanggal 02 Februari 2024;

Halaman 5 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 mengenai gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 Rbg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa pada Tanggal 5 Maret 2015 Penggugat membeli tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 12 Tanggal 29 Mei 2002 yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Mimika dengan luas 369 M² (tiga ratus enam puluh Sembilan meter persegi) atas nama Marjuni Amir Nur;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka yang harus dibuktikan oleh Penggugat adalah apakah benar Penggugat telah membeli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 12 Tanggal 29 Mei 2002 yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Mimika dengan luas 369 M² (tiga ratus enam puluh Sembilan meter persegi) atas nama Marjuni Amir Nur?

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-4 dan dua orang Saksi yang bernama Meery Suaiba dan Gerardus Arifianus;

Menimbang, bahwa untuk menyakinkan Majelis Hakim tentang adanya obyek tanah yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya, maka telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat Tanggal 02 Februari 2024 terhadap obyek tanah yang diklaim Penggugat sebagai miliknya, dan ternyata mengenai obyek tanah yang dimaksud Penggugat memang benar adanya, sehingga dapat disimpulkan tidak ada perbedaan antara obyek gugatan Penggugat dengan lokasi Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan rumusan masalah yang dikaitkan dengan bukti surat yang diajukan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 yaitu Kartu Tanda Penduduk Provinsi Papua Kabupaten Mimika Nomor : 9109016604790001 atas nama Rosmaida Merpaung yang mana Penggugat berusaha menjelaskan bahwa Penggugat merupakan subyek hukum dan dapat mengajukan gugatan secara sah dipengadilan;

Halaman 6 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2023/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat P-2 Sertipikat hak milik Nomor 12 atas nama Marjuni Amir Nur dan bukti surat P-4 tentang kwitansi pembelian tanah ukuran 20 20 yang beralamat di Jalan Cemara Desa Mawokau Jaya Nawaripi Timika sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) , tanggal 5 Maret 2015 yang mana bukti surat tersebut ternyata dapat menjawab rumusan masalah sehingga dapat disimpulkan ternyata benar Penggugat telah membeli Sertipikat hak milik Nomor 12 atas nama Marjuni Amir Nur dengan luas 369 M² (tiga ratus enam puluh Sembilan meter persegi) seharga Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dari Tergugat, yang mana bukti surat tersebut juga bersesuaian dengan keterangan Saksi- Saksi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-3 tentang Surat Keterangan Domisil oleh karena tidak memiliki hubungan dengan rumusan masalah maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim mengenyampingkan bukti surat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pembuktian yang diajukan oleh Penggugat dapat disimpulkan ternyata benar Penggugat telah membeli Sertipikat hak milik Nomor 12 atas nama Marjuni Amir Nur dengan luas 369 M² (tiga ratus enam puluh Sembilan meter persegi) seharga Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dari Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan selain itu Penggugat juga yang menguasai objek sengketa maka Majelis Hakim berkesimpulan Bahwa tanah objek sengketa merupakan milik Penggugat karena Tergugat telah mengenyampingkan haknya dengan tidak hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sehingga alat bukti tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti meskipun maka Majelis Hakim tidak mempertimbangkan terkait pembuktian Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa karena telah terdapat kesesuaian antara bukti bukti yang diajukan oleh Penggugat dengan posita gugatan kemudian, Majelis Hakim akan mempertimbangan setiap petitum yang dimohonkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terkait petitum angka satu Penggugat meminta untuk mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan akan Majelis Hakim pertimbangkan pada bagian terakhir putusan ini karena hal ini terkait dengan pertimbangan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka dua Penggugat meminta agar dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik yang berdasarkan fakta hukum ternyata benar Penggugat telah membeli sebidang tanah sebagaimana tertera dalam Sertipikat hak milik Nomor 12 atas nama Marjuni Amir Nur dengan luas 369 M² (tiga

Halaman 7 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2023/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus enam puluh Sembilan meter persegi) seharga Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan telah dibayar secara lunas maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim menyatakan Penggugat telah beritikad baik dan mengabulkan petitum angka dua gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka tiga yang mana Penggugat meminta agar dinyatakan sah jual beli Penggugat dengan Tergugat, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur *"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 perundang-undangan yang berlaku"*, sehingga pemilik yang baru akan mendapatkan tanah hak miliknya dan wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat, yang mana sebelumnya dibuat dahulu aktanya dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat walaupun jual beli dalam perkara *a quo* tidak dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu : *"Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan"*, sehingga berdasarkan kesimpulan Majelis Hakim sebelumnya ternyata benar Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan dirinya dalam jual beli yang mana Penggugat telah membayar sejumlah seharga Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk membeli sebidang tanah milik Tergugat sebagaimana Sertipikat hak milik Nomor 12 atas nama Marjuni Amir Nur dengan luas 369 M² (tiga ratus enam puluh Sembilan meter persegi) sehingga berdasarkan hal tersebut beralasan hukum bagi Majelis Hakim mengabulkan petitum angka tiga gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka empat yang mana Penggugat meminta agar tanah sebagaimana Sertipikat hak milik Nomor 12 atas nama Marjuni Amir Nur dengan luas 369 M² (tiga ratus enam puluh Sembilan meter persegi) atas nama Marjuni Amir Nur adalah sah tanah milik Penggugat, menurut hemat Majelis Hakim oleh karena jual beli Penggugat dan Tergugat sah oleh sebab itu maka tanah sebagaimana Sertipikat hak milik Nomor 12 atas nama Marjuni Amir Nur dengan luas

Halaman 8 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2023/PN Tim



369 M² (tiga ratus enam puluh Sembilan meter persegi) atas nama Marjuni Amir Nur dinyatakan sah milik Penggugat, sehingga petitum angka empat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka lima yang mana Penggugat meminta diberi ijin untuk melakukan proses balik nama Sertipikat hak milik Nomor 12 atas nama Marjuni Amir Nur dengan luas 369 M² (tiga ratus enam puluh Sembilan meter persegi) atas nama Marjuni Amir Nur yang semula atas nama Tergugat kepada Penggugat, oleh karena petitum angka dua, tiga dan empat dikabulkan selain itu 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 sipembeli asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan untuk pencatatan balik nama maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim mengizinkan Penggugat untuk melakukan balik nama Sertipikat hak milik Nomor 12 atas nama Marjuni Amir Nur dengan luas 369 M² (tiga ratus enam puluh Sembilan meter persegi) atas nama Marjuni Amir Nur, yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat Rosmaida Merpaung, berdasarkan pertimbangan tersebut beralasan hukum bagi Majelis Hakim mengabulkan petitum angka lima gugatan Penggugat

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka enam dimana Penggugat meminta agar Majelis Hakim memerintahkan Turut Tergugat untuk memproses / mencatatkan balik nama Sertipikat hak milik Nomor 12 atas nama Marjuni Amir Nur dengan luas 369 M² (tiga ratus enam puluh Sembilan meter persegi) atas nama Marjuni Amir Nur (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat Rosmaida Merpaung, oleh karena petitum angka empat dikabulkan maka secara mutatis mutandis petitum angka enam patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh gugatan Penggugat dikabulkan maka petitum angka satu beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dikabulkan seluruhnya dan Tergugat berada di pihak yang kalah maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim membebankan biaya perkara ini kepada Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat dan memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, RBg, 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 seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan Jual Beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat terhadap sebidang tanah seluas 369 m² (tiga ratus enam puluh Sembilan meter persegi) yang terletak dahulu di Desa Wonosari Jaya, Kecamatan Mimika Baru, Kabupaten Mimika, sekarang terletak di Desa Nawaripi, Kecamatan Wania, Kabupaten Mimika, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12/Wonosari Jaya, Surat Ukur Nomor 06/WJ/2002, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mimika tanggal 29 Mei 2002 adalah sah menurut Hukum;
4. Menyatakan sebidang tanah seluas 369 m² (tiga ratus enam puluh Sembilan meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12/Wonosari Jaya, Surat Ukur Nomor 06/WJ/2002, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mimika tanggal 29 Mei 2002 adalah sah milik Penggugat yaitu Rosmaida Marpaung;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak atau balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 12/Wonosari Jaya, Surat Ukur Nomor 06/WJ/2002, 2002, atas nama Pemegang Hak Marjuni Amir Nur, diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Mimika tanggal 29 Mei 2002, menjadi tertulis nama Penggugat yaitu Rosmaida Marpaung;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) atas Sertipikat Hak Milik Nomor 12/Wonosari Jaya, Surat Ukur Nomor 06/WJ/2002, 2002, atas nama Pemegang Hak Marjuni Amir Nur, diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Mimika tanggal 29 Mei 2002, atas nama Pemegang Hak Marjuni Amir Nur, menjadi tertulis nama Penggugat yaitu rosmaida marpaung;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara sejumlah Rp3.730.000,00 (tiga juta tujuh ratus tiga puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika, pada hari Senin, tanggal 26

Halaman 10 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2023/PN Tim



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

Februari 2024, oleh kami, Muh. Khusnul F. Zainal, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Wara' L.M. Sombolinggi, S.H., M.H. dan Riyan Ardy Pratama, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 6 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Buddi, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Insidentil Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD.

TTD.

Wara' L.M. Sombolinggi, S.H., M.H.

Muh. Khusnul F. Zainal, S.H., M.H.

TTD.

Riyan Ardy Pratama, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

TTD.

Buddi, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp150.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp720.000,00;
anggilan	:	
6.....P	:	Rp2.750.000,00;
emeriksaan setempat	:	
7. Sumpah	:	Rp60.000,00;
Jumlah	:	Rp3.730.000,00;

(tiga juta tujuh ratus tiga puluh ribu Rupiah)