



**PUTUSAN**  
**Nomor 78/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:

**BUDY SULTAN**, bertempat tinggal di Jalan Nenas Nomor 08 RT 020 Kelurahan Timika Jaya Kecamatan Mimika Baru, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, dalam hal ini diwakili oleh Putri Sultan, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil No 16/SK Ins/2023/PN Tim yang beralamat di Jalan Delima, RT 020/RW 000, Kelurahan Wanagon, Distrik Mimika Baru, Kab. Mimika, Prov. Papua Tengah. sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**ALLOK KEMONG**, bertempat tinggal di saat ini sudah tidak diketahui alamatnya, namun masih berada di Wilayah Negera Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) , 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;

Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika pada tanggal 8 September 2023 dalam Register Nomor 78/Pdt.G/2023/PN Tim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah seluas 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 988 Desa Limau Asri, Surat Ukur Nomor 892/96 tanggal 04 – 03 – 1996, atas nama Pemegang Hak ALLOK KEMONG, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Fakfak tertanggal 24 September 1996, yang terletak di SP 5 Desa Limau Asri Kabupaten Mimika Provinsi Papua Tengah tepatnya di depan Kantor Distrik Iwaka SP 5, saat ini kondisi tanah kosong dan ada bangunan camp milik Penggugat sendiri;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini adalah benda tidak bergerak (tanah), maka sesuai Pasal 142 ayat (5) RBg maka gugatan diajukan ke Pengadilan yang meliputi wilayah hukum dimana benda tidak bergerak itu berada yang terletak di SP 5 Desa Limau Asri Kabupaten Mimika Provinsi Papua Tengah, sesuai dengan pemekaran wilayah dari Kabupaten Fakfak menjadi Kabupaten Mimika;
3. Bahwa Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat sebagaimana dalam bukti kwitansi tertanggal 19 Juni 2018 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat telah menerima uang sejumlah Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dari Penggugat untuk pembelian tanah seluas 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) dengan nomor sertifikat 988 atas nama ALLOK KEMONG;
4. 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 Sertipikat Hak Milik Nomor : 988 masih tercantum atas nama pemegang hak ALLOK KEMONG;
5. Bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat maka Asli Sertipikat Hak Milik Nomor : 988 atas nama pemegang hak ALLOK KEMONG telah berada dalam penguasaan Penggugat yang beralih kepemilikannya menjadi milik Penggugat;
6. Bahwa Penggugat telah membuat perjanjian dengan itikad baik dengan melakukan kehati-hatian dalam meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain:
  - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau:
  - Tanah/obyek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau:
  - Tanah/obyek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau:
  - Terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat;
7. Bahwa Penggugat dengan itikad baik telah melaksanakan kewajiban hukum dengan baik (*in goodfaith*) dan penuh tanggung jawab (*and with full sense of responsibility*), oleh karenanya Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang sudah sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum ;
8. Bahwa Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat untuk memenuhi kewajiban hukumnya sehingga Penggugat dapat merubah nama atau balik nama terhadap sebidang tanah seluas 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu

Halaman 2 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 78/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)



meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 988 Desa Limau Asri, Surat Ukur Nomor 892/96 tanggal 04 – 03 – 1996, atas nama Pemegang Hak ALLOK KEMONG, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Fakfak tertanggal 24 September 1996, yang saat ini masih atas nama Pemegang Hak ALLOK KEMONG, menjadi atas nama Penggugat yakni BUDY SULTAN namun Tergugat saat ini tidak diketahui keberadaannya sehingga Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak atas objek sengketa;

9. Bahwa Penggugat hingga saat ini menguasai tanah objek sengketa sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 988 Desa Limau Asri, Surat Ukur Nomor 892/96 tanggal 04 – 03 – 1996, atas nama Pemegang Hak ALLOK KEMONG, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Fakfak tertanggal 24 September 1996, yang terletak di SP 5 Desa Limau Asri Kabupaten Mimika Provinsi Papua Tengah;

10. 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;

11. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui nama dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 988 Desa Limau Asri, Surat Ukur Nomor 892/96 tanggal 04 – 03 – 1996, atas nama Pemegang Hak ALLOK KEMONG, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Fakfak tertanggal 24 September 1996, akan dilakukan balik nama menjadi atas nama Penggugat yakni BUDY SULTAN maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan *In Casu*;

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

**PRIMAIR**

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Jual Beli tanah seluas 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 988 Desa Limau Asri, Surat Ukur Nomor 892/96 tanggal 04 – 03 – 1996, atas nama Pemegang Hak ALLOK KEMONG, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten/Kotamadya Fakfak tertanggal 24 September 1996, yang dibuktikan dengan bukti kwitansi tanggal 19 Juni 2018 adalah sah menurut hukum;

3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;

4. Menyatakan tanah seluas 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 988 Desa Limau Asri, Surat Ukur Nomor 892/96 tanggal 04 – 03 – 1996, atas nama Pemegang Hak ALLOK KEMONG, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Fakfak tertanggal 24 September 1996 adalah sah milik Penggugat yaitu BUDY SULTAN;

5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak atau balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 988 Desa Limau Asri, Surat Ukur Nomor 892/96 tanggal 04 – 03 – 1996, atas nama Pemegang Hak ALLOK KEMONG, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Fakfak tertanggal 24 September 1996, menjadi tertulis nama Penggugat yaitu BUDY SULTAN;

6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 988 Desa Limau Asri, Surat Ukur Nomor 892/96 tanggal 04 – 03 – 1996, atas nama Pemegang Hak ALLOK KEMONG, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Fakfak tertanggal 24 September 1996 menjadi tertulis nama Penggugat yaitu BUDY SULTAN;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh Biaya yang timbul dalam Perkara ini ;

## **SUBSIDAIR**

**Atau**, apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan lain yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang Nomor 78/Pdt.G/2023/PN.Tim untuk sidang pada tanggal 13 November 2023 dan tanggal 13 Desember 2023 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan sehingga Mediasi sebagaimana yang diamanatkan didalam Pasal 154 Rbg dan Perma No 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan tidak dapat dilaksanakan;

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

Halaman 4 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 78/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir atau menyuruh wakilnya untuk hadir dipersidangan maka persidangan dilanjutkan dengan acara pembuktian dari Penggugat;

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

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 9109010610810004, atas nama Budy Sultan, sesuai foto copi dari copi yang diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy kwitansi tertanggal 19 Juni 2018, sesuai aslinya yang diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 988, atas nama pemegang hak Allok kemong, sesuai aslinya yang diberi tanda bukti P-3;

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

1. Titik Widayanti, bersumpah, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, dimana Saksi bekerja sebagai Karyawan di Perusahaan milik Penggugat;
- Bahwa Saksi mengerti hadir dipersidangan dalam perkara balik nama sertifikat tanah, dimana tanah tersebut terletak di Jalan Raya SP 5 Desa Limau Asri Kabupaten Mimika, dengan ukuran 100x100 meter dan luas 10.000 meter persegi, bersertifikat atas nama Alok Kemong;
- Bahwa tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat atau PT Indo Papua, dan ada bangunan base camp milik PT Indo Papua didalam;
- Bahwa Saksi merupakan Karyawan yang ditugaskan oleh Penggugat untuk membayar pajak atas objek sengketa;
- Bahwa Penggugat membeli objek sengketa pada tahun 2018, dengan harga Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dari Tergugat Allok Kemong;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan karena Penggugat hendak membalik nama sertifikat tersebut dari Tergugat Allok Kemong menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa sejak dibeli dan dikuasai oleh Penggugat, tidak ada orang lain yang datang klaim tanah tersebut;
- Bahwa Saksi menjamin semua dokumen yang diajukan dipersidangan sebagai bukti merupakan dokumen yang di peroleh Penggugat secara benar dan tidak melawan hukum;

2. Nurdamawati, bersumpah, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, dimana Saksi bekerja sebagai Karyawan di Perusahaan milik Penggugat;

Halaman 5 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 78/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 Saksi hadir di persidangan untuk memberikan keterangan mengenai perkara balik nama sertifikat tanah yang diajukan oleh Penggugat, dimana tanah tersebut terletak di Jalan Raya Sp 5 Desa Limau Asri Kabupaten Mimika, tanah tersebut ukurannya 100x100 meter atau seluas 10.000 meter persegi, bersertifikat atas nama Allok Kemong;
- Bahwa tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat atau PT Indo Papua, dimana tanah tersebut terdapat bangunan base camp PT Indo Papua;
- Bahwa Saksi merupakan Karyawan yang ditugaskan oleh Penggugat sebagai kasir yang memberikan uang kepada Saksi Titik Widayanti untuk membayar pajak atas objek sengketa;
- Bahwa Penggugat membeli objek sengketa pada tahun 2018 dan membayar pajak sejak Pengugat membeli pada tahun 2018, dimana Penggugat membeli tanah objek sengketa dengan harga Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dari Tergugat Allok Kemong;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan karena Penggugat hendak membalik nama sertifikat tersebut dari Tergugat Allok Kemong menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa Sejak dibeli dan dikuasai oleh Penggugat, tidak ada orang lain yang datang klaim tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi menjamin semua dokumen yang diajukan dipersidangan sebagai bukti merupakan dokumen yang di peroleh Penggugat secara benar dan tidak melawan hukum;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat diatas tanah objek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat pada tanggal 15 Desember 2023, yang turut dihadiri Aparat Desa / Kampung Limau Asri atas nama Serius Pigome;

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

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat 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 19 Juni 2018 Penggugat membeli tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 988 atas nama Allok Kemong; Luas 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) atas nama Allok Kemong seharga Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dari Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka yang harus dibuktikan oleh Penggugat adalah apakah benar Penggugat telah membeli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 988 Luas 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) atas nama Allok Kemong?

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-3 dan dua orang Saksi yang bernama Titik Widayanti dan Nurdamawati;

Menimbang, bahwa untuk menyakinkan Majelis Hakim tentang adanya obyek tanah yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya, maka telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat Tanggal 15 Desember 2023 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 terhadap bukti P-1 dan P-2 yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 988 atas nama Allok Kemong dan Kwitansi Pembelian tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 988 oleh Penggugat kepada Tergugat, bukti tersebut yang didukung dengan keterangan saksi dapat menjawab rumusan masalah ternyata benar Penggugat telah membeli Sertipikat Hak Milik Nomor 988 Luas 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) atas nama Allok Kemong pada tanggal 19 Juni 2018 seharga Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-3 yaitu Kartu Tanda Penduduk atas nama Rudy Sultan yang mana menjelaskan terkait identitas Penggugat sebagai subjek hukum dalam perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pembuktian yang diajukan oleh Penggugat dapat disimpulkan ternyata benar Penggugat telah membeli Sertipikat Hak Milik Nomor 988 Luas 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) atas nama Allok Kemong pada tanggal 19 Juni 2018 seharga Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan turut 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 karena telah terdapat kesesuaian antara bukti bukti yang diajukan oleh Penggugat dengan posita gugatan kemudian, Majelis Hakim akan mempertimbangkan 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 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 mengikatkan dirinya dalam jual beli, selain itu Penggugat telah membayar sejumlah Rp220.000.000,00,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) untuk membeli sebidang tanah milik Tergugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 988 atas nama Allok Kemong yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Fak-Fak sehingga berdasarkan hal tersebut beralasan hukum bagi Majelis Hakim mengabulkan petitum angka 2 gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka tiga yang meminta agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sebidang tanah seluas 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 988 tanggal 24 September 1996 menurut hemat Majelis Hakim oleh karena pembelian Penggugat dengan Tergugat II telah sah sebagaimana pertimbangan petitum angka dua sehingga beralasan hukum bagi Majelis Hakim mengabulkan petitum angka tiga;





Menimbang, bahwa terhadap petitum angka empat yang mana Penggugat meminta dinyatakan sebidang tanah seluas 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 988 tanggal 24 September 1996 adalah sah milik Penggugat, menurut hemat Majelis Hakim oleh karena jual beli dilakukan secara terang dan sah maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim menetapkan tanah objek sengketa merupakan tanah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka lima yang mana Penggugat meminta diberi ijin untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 01553 atas nama Iling yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Mimika, yang semula atas nama Iling (Tergugat I) kepada Penggugat, oleh karena petitum angka dua dan tiga 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 materil (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 988 atas nama Allok Kemong yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Fak-Fak sekarang masuk wilayah administrasi BPN Kab, Mimika yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat Budy Sultan. berdasarkan pertimbangan tersebut beralasan hukum bagi Majelis Hakim mengabulkan petitum angka lima gugatan Penggugat dengan perbaikan redaksional tanpa mengubah esensi dari petitum 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 988 atas nama Allok Kemong yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Fak-Fak yang sebelumnya atas nama Allok Kemong (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat Budy Sultan oleh karena petitum angka lima dikabulkan maka secara mutatis mutandis petitum angka enam patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dan para Tergugat berada di pihak yang kalah maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim membebaskan kepada para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena selama persidangan ternyata Tergugat maupun wakilnya tidak pernah hadir tanpa alasan yang sah meskipun telah dipanggil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara sah dan patut, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk memutus perkara ini secara Verstek;

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

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. Menyatakan Tergugat tidak hadir atau menyuruh wakilnya untuk hadir di persidangan walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan Verstek;
3. Menyatakan Jual Beli tanah seluas 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 988 Desa Limau Asri, Surat Ukur Nomor 892/96 tanggal 04 – 03 – 1996, atas nama Pemegang Hak Allok Kemong, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Fakfak tertanggal 24 September 1996, yang dibuktikan dengan bukti kwitansi tanggal 19 Juni 2018 adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan tanah seluas 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 988 Desa Limau Asri, Surat Ukur Nomor 892/96 tanggal 04 – 03 – 1996, atas nama Pemegang Hak Allok Kemong, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Fakfak tertanggal 24 September 1996 adalah sah milik Penggugat yaitu Budy Sultan;
6. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak atau balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 988 Desa Limau Asri, Surat Ukur Nomor 892/96 tanggal 04 – 03 – 1996, atas nama Pemegang Hak Allok Kemong, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Fakfak tertanggal 24 September 1996, menjadi tertulis nama Penggugat yaitu Budy Sultan;
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 988 Desa Limau Asri, Surat Ukur Nomor 892/96 tanggal 04 – 03 – 1996, atas nama Pemegang Hak Allok Kemong, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Fakfak tertanggal 24 September 1996 menjadi tertulis nama Penggugat yaitu Budy Sultan;

Halaman 10 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 78/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

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara hingga saat ini dihitung sejumlah Rp4.750.000,00,- (empat juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika, pada hari Jumat, tanggal 19 Januari 2024, oleh kami, Putu Mahendra, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua , Wara' L.M. Sombolinggi, S.H., M.H. dan Muh. Khusnul F. Zainal, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, ,putusan tersebut pada hari Senin tanggal 22 Januari 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Buddi, S.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat,Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

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

Putu Mahendra, S.H.,M.H

TTD

Muh. Khusnul F. Zainal, 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	:	Rp990.000,00;
anggilan .....	:	
6.....P	:	Rp3.500.000,00;
emeriksaan setempat .....	:	
7. Biaya Sumpah .....	:	R60.000,00;
Jumlah .....	:	Rp4.750.000,00;
( empat juta tujuh ratus lima puluh ribu )		