



**P U T U S A N**  
**Nomor 44/Pdt.G/2019/PN Jap**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SEPTINUS ELATH, S.T.**, beralamat di Perumanas IV Padang Bulan Blok G No.72 Abepura RT.003/RW.001 Kelurahan Hedam, Distrik Heram, Kota Jayapura, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

**FREDERIK HATTU**, beralamat di dahulu di Kali Acai Kotaraja Kota Jayapura sekarang tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Februari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 13 Februari 2019 dalam Register Nomor 44/Pdt.G/2019/PN Jap, telah mengajukan gugatan yang telah diubah sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 23-12-2003, Penggugat telah membeli sebidang tanah beserta bangunan semua yang tumbuh di atasnya yang terletak di Kelurahan Waena;
2. Bahwa proses jual beli terhadap tanah dan bangunan tersebut dilakukan secara bertahap dan sekaligus berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat, dan pembayarannya dilakukan dibawah tangan sebagaimana tertera dalam kwitansi pertanggal 23 Desember 2003 Rp. 6.000.000,00 (Enam Juta Rupiah) sebagai pembeli 1 unit rumah BTN type "21" sebagai hak milik yang kemudian akan dibuat akta;
3. Bahwa sesuai dengan kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat tersebut bahwa Penggugat telah memenuhi kewajibannya untuk melunasi pembayaran tersebut yang ditandai dengan adanya penyerahan Sertifikat Hak Milik No.553 dari Tergugat, akan tetapi yang menjadi kendala adalah Penggugat berkeinginan untuk melakukan balik nama sertifikat hak milik tersebut yang semula atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat namun

*Halaman 1 dari 6 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2019/PN Jap.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak bisa dilaksanakan oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamatnya;

4. Bahwa Penggugat telah berulang kali untuk menanyakan kepada kerabat maupun tetangganya, namun merekapun tidak tau persis keberadaan Tergugat sehingga Penggugatpun merasa pasrah;
5. Bahwa pada saat Penggugat mencari informasi kepada pihak-pihak yang dianggap mengetahui keberadaan Tergugat, akhirnya Penggugat menemui Kepala Distrik Waena dan menceritakan semua masalah yang dihadapi oleh Penggugat, kemudian Kepala Distrik Waena tersebut menyarankan agar mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri;
6. Bahwa untuk memperoleh kepastiah hukum terhadap bidang tanah beserta semua yang tumbuh di atasnya sesuai sertifikat tersebut, jalan satu-satunya Penggugat tempuh adalah menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri;
7. Bahwa oleh karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik maka wajib dilindungi oleh undang-undang;
8. Bahwa oleh karena Penggugat membeli tanah dan bangunan dari pemilik yang sah dan disertai dengan bukti pembelian yang sah maka, patut dan layak apabila Penggugat dilindungi dalam memperoleh kepastian haknya yang jelas sesuai undang-undang yang berlaku;
9. Bahwa oleh karena masuknya gugatan ini diakibatkan oleh penggugat untuk melakukan proses balik nama atas sertifikat tersebut maka, segala biaya yang timbul dalam perkara ini akan dibebankan kepada Penggugat;

Atas dasar hal-hal diatas Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negara kelas 1 A Jayapura Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini 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 atas sertifikat hak milik No. 553 yang semula atas nama FREDERIK HATTU menjadi atas nama SEPTINUS ELATH, ST;
4. Penggugat akan membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara balik nama sertifikat tanah ini;

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, maka dimohon 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 I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya,

*Halaman 2 dari 6 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2019/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meskipun berdasarkan risalah panggilan tanggal 15 Februari 2019 dan 26 Februari 2019, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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 pada pokoknya adalah Penggugat menyatakan telah membeli sebidang tanah dan bangunan rumah/ Perumnas IV Padang Bulan BTN Tipe 21 dengan sertifikat Hak Milik Nomor 553 dari Tergugat seharga Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) pada tanggal 23 Desember 2003, namun Penggugat belum melakukan balik nama sertifikat atas nama Penggugat karena saat ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-8 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Daud Kanikir, dan 2. Jeheskiel Masela;

Menimbang, bahwa berdarakan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 553, telah terbukti sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut atas nama Frederik Hattu;

Menimbang, bahwa berdarakan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-2 tentang Akta Kuasa Memasang Hipotek dan Kuasa Menjual atas nama Tuan Fredik Hattu, bukti surat P-6 tentang Perjanjian Kredit Pemilikan rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dengan Fredik Hattu, P-7 tentang jual beli rumah dan penyerahan penggunaan tanah Nomor 145 antara Tuan Mashudulhaq Atjo, BAE selaku Kepala Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas), telah terbukti Tergugat telah membeli tanah dan bangunan di Perumans IV Padang Bulan Blok G. No 72 dari Perum Perumnas dengan luas bangunan 21 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa pada hari Jumat, tanggal 5 April 2019 dan berdasarkan Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat lokasi objek sengketa sebelah Utara Berbatasan dengan rumah bapak Yunus Mongan, sebelah Selatan Berbatasan dengan Rumah

*Halaman 3 dari 6 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2019/PN Jap.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bapak Sudarto, sebelah Timur berbatasan dengan Lapangan Bulutangkis, dan sebelah Barat berbatasan dengan Rumah bapak Ali;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-4 tentang Kuitansi pembayaran sebuah rumah di Perumnas IV Padang Bulan dari Penggugat kepada Tergugat tanggal 23 Desember 2003 sejumlah Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah), bukti surat P-5 tentang Surat Pernyataan Pelepasah hak Milik Rumah di Perumnas IV Padang Bulan Blok G. No.72 RT.3/RW.14 dari Tergugat kepada Penggugat, serta keterangan Saksi-saksi yang diajukan Penggugat pada pokoknya menerangkan mengetahui Penggugat telah membeli tanah dan rumah dari Tergugat pada tanggal 23 Desember 2003 dengan harga Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah), telah ternyata bahwa Penggugat telah membeli tanah dan bangunan objek sengketa yang teretak di Perumnas IV Padang Bulan Blok G N0.72 dari Tergugat dengan harga Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) pada tanggal 23 Desember 2003;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-9 tentang Berita Acara Bukti Penerimaan Dokumen, ternyata Tergugat telah menerima kembali Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 553 dan dokumen lainnya;

Menimbang, bahwa bukti surat selainnya yang tidak relevan dalam perkara ini, patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah terbukti membeli rumah dan tanah objek sengketa yang terletak di Perumnas IV Blok G. No.72 Kelurahan Hedam, Distrik Heram, Kota Jayapura maka Penggugat adalah Pemilik tanah yang telah bersertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas majelis Hakim berpendapat Penggugat adalah sebagai pembeli yang beritikad baik, sehingga petitum angka 2 (dua) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat dengan itikad baik, maka Penggugat berhak untuk melakukan proses balik nama sertifikat Hak Guna Bangunan No.553 atas nama Fredrik Hattu dengan luas 62 m<sup>2</sup>, sehingga dengan demikian petitum angka 3 (tiga) beralasan hukum dan harus dikabulkan;

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

*Halaman 4 dari 6 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2019/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek seluruhnya;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan pihak yang dikalahkan dihukum untuk membayar biaya perkara, namun dalam perkara ini Penggugat meminta agar biaya perkara dibebankan kepada Penggugat, sehingga dengan demikian petitum angka 4 (empat) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Memperhatikan Pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan proses balik nama sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 553 yang semula atas nama Fredrik Hattu menjadi atas nama Penggugat yaitu Septinus Elath, S.T. ;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya sejumlah Rp1.956.000,00 (satu juta Sembilan ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapura, pada hari Rabu, tanggal 24 April 2019, oleh kami, Syafruddin, S.H. sebagai Hakim Ketua, Abdul Gafur Bungin, S.H. dan Muliawan, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 44/Pdt.G/2019/PN Jap tanggal 13 Februari 2019, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nurlaila Abdul Gani, S.T., S.H. Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd.

Abdul Gafur Bungin, S.H.

Hakim Ketua,

Ttd.

Syafruddin, S.H.

Halaman 5 dari 6 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2019/PN Jap.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ttd.

Muliyawan, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Nurlaila Abdul Gani, S.T., S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran..... Rp30.000,00
2. ATK..... Rp100.000,00
3. Panggilan..... Rp300.000,00
4. PNBP..... Rp10.000,00
5. PS..... Rp1.500.000,00
6. Materai..... Rp6000,00

7. Redaksi..... Rp10.000,00

Jumlah Rp1.956.000,00 (satu juta sembilan ratus lima puluh enam ribu rupiah)

Halaman 6 dari 6 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2019/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)