



PUTUSAN

Nomor 129/Pdt.G/2020/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:

Indra Atmajaya, bertempat tinggal di Furia Indah Kotaraja Jalur 4 No. 206 RT.004/ Rw,Kecamatan Abepura Kota Jayapura, selanjutnya disebut sebagai-----Penggugat;
Lawan:

Yulius Azier, bertempat tinggal di Furia Indah Kotaraja Jalur 4 No. 206 RT.004/ Rw,Kecamatan Abepura Kota Jayapura tetapi sekarang tidak diketahui lagi alamatnya, selanjutnya disebut sebagai ----- Tergugat ;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 11 Agustus 2020 dalam Register Nomor 129/Pdt.G/2020/PN Jap, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Komplek Furia Indah Kotaraja Jalur 4 No. 206 RT.04. RW.03 Kelurahan Wahno Kecamatan Abepura seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi);
2. Bahwa Proses jual beli terhadap tanah berikut bangunan tersebut sebesar 150.000.000,- (seratus lima puluh juta) tertanggal 15 Januari 2008.
3. Bahwa sesuai kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat tersebut, bahwa Penggugat telah memenuhi kewajibannya untuk melunasi pembayaran tersebut yang ditandai dengan penyerahan Serifikat Hak Milik Nomor : 1183 dengan Surat Ukur Nomor : 792/1990 tanggal 9-4-1990 (terlampir) kepada Penggugat;
4. Bahwa yang menjadi kendala adalah Penggugat berkeinginan melakukan balik nama sertifikat Hak Milik tersebut yang semula atas nama Tergugat menjadi atas

Halaman 1 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2020/PN Jap.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Penggugat, namun tidak bisa dilaksanakan oleh karena tergugat sudah tidak diketahui alamatnya;

5. Bahwa Penggugat telah berusaha berulang kali untuk menanyakan kepada

kerabat maupun tetangganya, namun merekapun tidak tau persis keberadaan

Tergugat sehingga Penggugatpun merasa pasrah;

6. Bahwa untuk memperoleh kepastian hukum terhadap tanah berikut bangunan sesuai sertifikat tersebut, jalan satu-satunya Penggugat tempuh dengan cara 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 berikut bangunan dari pemilik yang sah dan disertai 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;

9. 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 kepada Tergugat;

Atas dasar hal-hal diatas Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jayapura

Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan :

1. Menerima dan megabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Memberikan Ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses Balik Nama

Sertifikat Serifikat Hak Milik Nomor : 1183 dengan Surat Ukur Nomor :

792/1990 tanggal 9-4-1990 (terlampir) seluas 300 M2 (tiga ratus meter

persegi) semula atas nama **Yulius Azier** menjadi nama **Indra Atmajaya**;

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;

Halaman 2 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2020/PN Jap.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Peggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 14 September 2020, tanggal 14 Oktober 2020 dan tanggal 16 Nopember 2020 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Peggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa:

1. Fotokopi KTP NIK 9171011004740011 atas nama INDRA ATMAJAYA, dan NPWP nomor 16.801.436.3-952.000 atas nama INDRA ATMAJAYA selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Bukti Pembayaran/Kuitansi dari Rismawati kepada Danuri, SH sejumlah seratus lima puluh juta rupiah untuk Pembelian sebidang tanah dengan ukuran 20 x 15 = 300 M2 dengan sertifikat hak milik 1183 tanggal 30 Oktober 1993, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Buku Sertifikat Hak Milik Nomor 1183, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 9171032604160028 atas nama kepala keluarga H.INDRA ATMAJAYA TAWANG, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi KTP NIK 9171015010760006 atas nama RISMAWATI IRING, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa bukti Surat-surat tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan di persidangan dan ternyata telah sesuai dengan aslinya sehingga dapat dipertimbangkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Peggugat telah mengajukan 2 (dua) saksi sebagai berikut :

1. **SUKATMAN**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi dihadirkan pada persidangan in untuk menjelaskan mengenai tanah milik Peggugat;
 - Bahwa saksi mengetahui lokasi objek sengketa karena saksi sering berkunjung kesana yang tidak lain merupakan tempat tinggal Peggugat;
 - Bahwa Tanah tersebut terletak di Komplek Furia Indah Kotaraja Jalur 4 nomor 206 RT 004 RW 003 Kelurahan Wahno Kecamatan Abepura Kota Jayapura;

Halaman 3 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2020/PN Jap.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Luas tanah yang saksi ketahui yaitu 300 M2 (tiga ratus meter persegi) dengan panjang 15 (lima belas) meter dan lebar 20 (dua puluh) meter;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas dari tanah objek sengketa tersebut, yaitu;

1. sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik keluarga Almarhum Motte ;
2. sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Lingkungan (Jalur 4);
3. sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Lingkungan (Jalan Utama);
4. sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Bapak Idris;

- Bahwa sepengetahuan saksi tanah objek sengketa tersebut awalnya milik Bapak Yulius (Tergugat) dan oleh Penggugat tanah tersebut dibelinya. Pada saat tanah tersebut dibeli oleh Penggugat masih berupa tanah kosong yang diatas tanah tersebut ada bangunan kecil sederhana namun kondisinya rusak, Setelah Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat, kemudian oleh Penggugat dibangun sebuah rumah yang sampai saat ini menjadi tempat tinggalnya;
- Bahwa saya tidak mengetahui berapa harga tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dari Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut dibeli oleh Penggugat sekitar tahun 2008 yang dibayarkan oleh istri Penggugat bernama Rismawati melalui Kaptain Polisi Danuri SH. Berjumlah Rp. 150.000.000. (seratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa saat ini Penggugat berkeinginan untuk melakukan proses balik nama pada sertifikat tersebut namun terkendala karena Tergugat Yulius Azier sudah tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat Yulius Azier sudah tidak lagi tinggal di Jayapura dan menurut informasi yang saksi terima Tergugat Yulius Azier sudah kembali ke kampung halamannya di Pulau Jawa dan saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Tergugat Yulius Azier saat ini;
- Bahwa Penggugat sudah berstatus menikah dengan isterinya pada saat membeli tanah tersebut;

Halaman 4 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2020/PN Jap.



- Bahwa sepengetahuan saksi, sejak pembelian tanah tersebut hingga saat ini tidak ada pihak-pihak yang keberatan atas kepemilikan dan penguasaan tanah tersebut oleh Penggugat;

2. MUH. HARAR, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan pada persidangan in untuk menjelaskan mengenai tanah milik Penggugat ;
- Bahwa Tanah tersebut terletak di Komplek Furi Indah Kotaraja Jalur 4 nomor 206 RT 004 RW 003 Kelurahan Wahno Kecamatan Abepura Kota Jayapura benar tanah sengketa adalah milik almarhum Piet Yoku;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah objek sengketa tersebut awalnya milik Bapak Yulius (Tergugat) dan oleh Penggugat tanah tersebut dibelinya. Pada saat tanah tersebut dibeli oleh Penggugat masih berupa tanah kosong yang diatas tanah tersebut ada bangunan kecil sederhana namun kondisinya rusak, Setelah Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat, kemudian oleh Penggugat dibangun sebuah rumah yang sampai saat ini menjadi tempat tinggalnya;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas dari tanah objek sengketa tersebut, yaitu;

1. sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik keluarga Almarhum Motte ;
2. sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Lingkungan (Jalur 4);
3. sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Lingkungan (Jalan Utama);
4. sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Bapak Idris;

- Bahwa sepengetahuan saksi, sejak pembelian tanah tersebut hingga saat ini tidak ada pihak-pihak yang keberatan atas kepemilikan dan penguasaan tanah tersebut oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk melihat keberadaan tanah obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada Jumat, tanggal 20 Nopember 2020;

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;

Halaman 5 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2020/PN Jap.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 tanah sebagaimana gugatan telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat, tetapi belum dibalik nama atas nama Penggugat, sehingga Penggugat memohon agar diberikan ijin untuk melakukan proses balik nama tanah tersebut yang telah bersertipikat dengan Nomor 1183 tertanggal 30 Oktober 1983 dengan Surat Ukur Nomor : 792 / 9 April 1990 tanggal 9 April 1990 Seluas 300 m² (tiga ratus meter persegi);

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-5 dan Saksi-Saksi yaitu 1. **SUKATMAN** dan 2. **MUH. HARAR** ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-2 tentang kuitansi pembayaran ganti rugi tanah dari Rismawati kepada Tergugat melalui Danuri SH Kaptain Polisi, dihubungkan dengan bukti surat P-1 tentang Fotokopi KTP NIK 9171011004740011 atas nama INDRA ATMAJAYA, dan NPWP nomor 16.801.436.3-952.000 atas nama INDRA ATMAJAYA dan P-5 tentang Fotokopi KTP NIK 9171015010760006 atas nama RISMAWATI dihubungkan dengan bukti surat P-4 berupa Kartu Keluarga Nomor 9171032604160028 atas nama kepala keluarga H.INDRA ATMAJAYA TAWAN serta Saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat pada pokoknya menerangkan bahwa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat sekitar tahun 2008 yang dibayarkan oleh istri Penggugat bernama Rismawati melalui Kaptain Polisi Danuri SH. Berjumlah Rp. 150.000.000. (seratus lima puluh juta rupiah) ; tanah objek sengketa tersebut awalnya milik Bapak Yulius (Tergugat) dan oleh Penggugat tanah tersebut dibelinya. Pada saat tanah tersebut dibeli oleh Penggugat masih berupa tanah kosong yang diatas tanah tersebut ada bangunan kecil sederhana namun kondisinya rusak, Setelah Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat, kemudian oleh Penggugat dibangun sebuah rumah yang sampai saat ini menjadi tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa luas dan batas-batas tanah obyek sengketa sebagaimana bukti surat P-3 tentang Fotokopi Buku Sertifikat Hak Milik Nomor 1183 dengan Surat Ukur Nomor 792 / 1990 tanggal 9 April 1990 atas nama Yulius Azier telah sesuai dengan Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim;

Halaman 6 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2020/PN Jap.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya bahwa Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat, sehingga haruslah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik, dan dengan demikian petitum angka 2 (dua) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 (dua) dikabulkan, maka Penggugat yang adalah pembeli yang beritikad baik dan berhak untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1183 dengan Surat Ukur Nomor 792 / 1990 tanggal 9 April 1990 atas nama Yulius Azier sehingga petitum angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) beralasan hukum untuk 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 menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

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. Memberikan Ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses Balik Nama Sertifikat Serifikat Hak Milik Nomor : 1183 dengan Surat Ukur Nomor : 792/1990 tanggal 9-4-1990 (terlampir) seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) semula atas nama **Yulius Azier** menjadi nama **Indra Atmajaya**;
5. Memerintahkan Notaris siapa saja yang ditunjuk oleh Penggugat di seluruh Kabupaten Jayapura untuk dapat melaksanakan proses balik nama atas sertifikat *aqou*;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.141.000,00 (dua juta seratus empat puluh satu ribu rupiah);

Halaman 7 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2020/PN Jap.



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

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapura, pada hari Senin, tanggal 7 Desember 2020, oleh kami, Zaka Talpatty, S.H., M.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 129/Pdt.G/2020/PN Jap tanggal 11 Agustus 2020, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 14 Desember 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Akhmad Zumroni, S.H. Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim-hakim Anggota: Hakim Ketua,

Abdul Gafur Bungin, S.H. Zaka Talpatty, S.H., M.H.

Muliawan, S.H., M.H.
Panitera Pengganti,

Akhmad Zumroni, S.H

Perincian biaya :

1.....Pendaftaran	
..... Rp	30.000,00
2.....ATK	
..... Rp	75.000,00
3.....Panggilan	
..... Rp	500.000,00
4.....PNBP	
..... Rp	10.000,00
5.....PS	
..... Rp	1.500.000,00
6.....Materai	
..... Rp	6.000,00
7.....Redaksi	
..... Rp	10.000,00
Jumlah	Rp2.141.000,00 (dua juta seratus empat puluh satu ribu rupiah);

Halaman 8 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2020/PN Jap.