



P U T U S A N

Nomor : 262/Pdt.G/2022/PN Jap

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

IKRI MAITUL LAELI Tempat/Tanggal Lahir Kebumen, 17 Mei 1993 Jenis Kelamin Perempuan Agama Islam Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga Alamat Jlr. IV Kampung Bebon Jaya, RT.002/RW.002, Desa Bebon Jaya, Kec. Bonggo, Kab. Sarmi-Papua.

Yang dalam hal ini memberikan Kuasa Kepada **Yulius Lala'ar, S.H, Dodo Dwi Prabi, S.H, Weltermans Tahulending, S.H, Hulda Aleda Buara, S.H, Rizalson Bawelle, S.H, Yulia Rosina Tabita Aiboy, S.H., M.H, Takwa S.H, dan Adrian C.D. Siahainenina, S.H.** Masing-masing adalah Advokat/Penasihat Hukum yang Berkantor di **Perkumpulan Bantuan Hukum Cenderawasih (PBH-C), beralamat di Jl. Pasar Baru Sentani, Kel. Hinekombe, Distrik Sentani, Kab. Jayapura Tlp. 0823-9866-0005, Email: pbh.cenderawasih@gmail.com,** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 September 2022 yang telah di daftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura dibawah Register Nomor W30.U.I/1025/HK.02.04/11/2022 tanggal 22 November 2022 Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

Lawan

- 1. WELTERUS SUTITIT** Alamat Dahulu beralamat di Bonggo, Kel. Bebon Jaya, Kec. Bonggo, Kab. Sarmi, Provinsi Papua dan Saat ini alamat tidak diketahui lagi. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I;**
- 2. SOFYAN** Alamat Jalur III Brt Kampung Bebon Jaya, Kel. Bebon Jaya, Kec. Bonggo, Kab. Sarmi, Provinsi Papua Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2022/PN Jap



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 31 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 16 November 2022 dalam Register Nomor 262/Pdt.G/2022/PN Jap, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I sebelumnya memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Bebon Jaya, dengan Sertipikat Hak Milik No.38, Desa/Kel: Bebon Jaya, Surat Ukur No.958/1998, dengan Luas 5.000 M² (lima ribu meter persegi) atas nama **WELTERUS SETITIT**;
2. Bahwa selanjutnya Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Tergugat II;
3. Bahwa setelah Tergugat II membeli sebidang tanah dari Tergugat I, kemudian pada tanggal 10 Juli 2006, dimana Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Penggugat seluas 24 M² x 50 M² dengan harga Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) sebagaimana yang dibuktikan dengan kwitansi pembelian;
4. Bahwa semenjak jual beli antara Tergugat II dan Penggugat, dimana di atas objek sengketa yaitu sebidang tanah dengan luas 24 M² x 50 M², saat ini telah ada bangunan rumah milik dari Penggugat serta saat ini berada dalam penguasaan dari Penggugat;
5. Bahwa sebidang tanah yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat II telah bersertipikat sebagaimana dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik No.38, Desa/Kel: Bebon Jaya, Surat Ukur No.958/1998, dengan Luas 5.000 M² (lima ribu meter persegi) atas nama **WELTERUS SETITIT**;
6. Bahwa adapun batas-batas dari tanah yang di beli oleh Penggugat dari Tergugat II sebagaimana pada point nomor 5 di atas yaitu:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah dan Bangunan milik Bapak Rangso Paembonan;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan Jalan Raya Lintas Trans Jayapura Sarmi;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tanah dan Bangunan milik Bapak Sutiyo;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah Milik Penggugat;

7. Bahwa semenjak pembelian tersebut yang menjadi kendala adalah Penggugat berkeinginan untuk balik nama sertipikat, yang semula atas nama Sertipikat Hak Milik yaitu Tergugat I **WELTERUS SETITIT** menjadi atas nama Penggugat yaitu **IKRI MAITUL LAELI** dengan luas sesuai dengan pembelian dari Tergugat II yaitu seluas 24 M² x 50 M², hal tersebut tidak bisa

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2022/PN Jap



dilakukan karena Tergugat I sudah tidak diketahui lagi keberadaan serta alamatnya saat ini;

8. Bahwa Penggugat telah berusaha berulang kali untuk menanyakan kepada kerabat, tetangganya pada alamat terdahulu, serta kepada Tergugat II namun mereka sudah tidak mengetahui lagi keberadaan dari Tergugat I;

9. Bahwa untuk memperoleh kepastian hukum atas sebidang tanah dan bangunan sesuai sertifikat tersebut, jalan satu-satunya Penggugat tempuh adalah melalui jalur hukum dengan mengajukan gugatan Balik Nama Sertipikat ke Pengadilan Negeri Jayapura Klas IA;

10. Bahwa oleh karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik maka wajib dilindungi oleh undang-undang, serta memperoleh kepastian haknya yang jelas sesuai dengan undang-undang yang berlaku;

11. Bahwa oleh karena masuknya gugatan ini diakibatkan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang tidak melakukan proses balik nama atas sertifikat tersebut, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini akan dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
3. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik No.38, Desa/Kel: Bebon Jaya, Surat Ukur No.958/1998, dengan Luas 5.000 M² (lima ribu meter persegi) atas nama Tergugat I **WELTERUS SETITIT** menjadi atas nama Penggugat yaitu **IKRI MAITUL LAELI**, dengan luas sesuai dengan pembelian dari Tergugat II yaitu seluas 24 M² x 50 M² dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah dan Bangunan milik Bapak Rangso Paembonan;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan Jalan Raya Lintas Trans Jayapura Sarmi;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tanah dan Bangunan milik Bapak Sutiyo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah Milik
Penggugat;

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II 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 ditentukan, untuk Penggugat hadir sendi di persidangan sedangkan Tergugat yang telah di panggil secara patut tidak hadir di persidangan dan tidak pula menunjuk wakilnya yang sah untuk hadir di persidangan meskipun kepadanya telah di panggil secara patut berdasarkan risalah panggilan Nomor 262 / Pdt.G / 2022/ PN Jap tanggal 18 -11 2022 dan tanggal 20-1 2023;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat hadir, sedangkan Para Tergugat tidak hadir secara berturut-turut, sesuai dengan relaas panggilan yang ada, sehingga upaya melaksanakan Mediasi untuk menyelesaikan perkara secara damai tidak dapat dilaksanakan sekalipun demikian Pengadilan telah berupaya supaya perkara ini di selesaikan secara damai tetapi oleh karena Tergugat tidak hadir, sehingga upaya damai tidak berhasil dilaksanakan, oleh karena itu pemeriksaan perkara tetap dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan, yang atas pertanyaan Majelis Hakim, Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dan tetap pada seluruh isi gugatannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata para Tergugat / kuasanya tidak hadir pada persidangan perkara ini serta tidak memberitahukan alasan ketidakhadirannya, sungguhpun terhadapnya telah dilakukan pemberitahuan secara patut sebagaimana diuraikan diatas, maka sesuai ketentuan hukum hal tersebut dianggap Tergugat tidak mau melawan gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa sungguhpun ternyata tidak dijawab oleh pihak Tergugat gugatan ini dan oleh karena tidak hadir dalam persidangan yang telah ditentukan dan tidak pula menunjuk wakilnya serta tidak memberitahukan alasan ketidakhadirannya, tidak berarti Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapura hanya menilai secara formal gugatan tersebut sesuai Hukum Acara Perdata, namun sesuai dengan ketentuan Undang-Undang mengharuskan Majelis Hakim untuk selanjutnya tetap memeriksa akan kebenaran dalil gugatan Penggugat tersebut, sehingga atas ketentuan tersebut pihak Penggugat

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2022/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

diwajibkan mengajukan bukti-bukti yang dapat mendukung kebenaran dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya guna untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dipersidangan, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat diberi tanda P-1 sampai dengan P-4 yaitu sebagai berikut :

1. Fotokopi Sesuai dengan Asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Ikri Maitul Laeli diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi dari Fotokopi Surat Keretangan Tentang Sertifikat HM 38 Bebon Jaya dan Sertifikat HM 608 Bebon Jaya Nomor 408 I/S Ket-91.10 HP.02.02/IX/2022 tanggal 13 September 2022 diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Sesuai aslinya Kwitansi Sertifikat Hak Milik No 38 atas nama Welterus Setitit diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Sesuai Asli Kwitansi Pembayaran sejumlah Rp.3.000,000 (tiga juta rupiah) tanggal 10 Juli 2006 diberi tanda bukti P-4

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-2 diajukan tanpa asli ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti tertulis, Penggugat juga mengajukan saksi-saksinya yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi **HERU ARIF NUGROHO** menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut ;

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan ini terkait gugatan Penggugat untuk balik nama sertifikat;
- Bahw lokasi tanah obyeks sengketa di kecamatan bonggo Kabupaten Sarmi;
- Bahwa Tanah tersebut awalnya milik Bpk Walterius Setitit yang di jula kepada Pak Sofyan dan selanjutnya Pak Sofyan menjual tanah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Sofyan, seharga Rp.3.000.000 (tiga juta rupiah) di tahun 2006;
- Bahwa luas tanah tersebut 24 x 50 M2
- Bahwa tanah tersebut telah bersertifikat;
- Bahwa Sertifikat Tanah tersebut saat ini ada dalam penguasaan Penggugat;
- Bahwa setelah membeli tanah Penggugat membangun rumah dan tempat usaha diatas tanah sengketa ;

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2022/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tidak ada orang yang berkeberatan selama Penggugat tinggal dan berusaha diatas tanah tersebut;
- Bahwa maksud Penggugat mengajukan gugatan karena Penggugat ingin mengurus balik nama sertifikat tersebut namun penjualnya yaitu Tergugat II Sofyan maupun Tergugat I Walterisus tidak di ketahui lagi tempat tinggalnya ;

2.. Saksi **HARUN ARROSYID**, menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut ;

Bahwa Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan ini terkait gugatan Penggugat untuk balik nama sertifikat;

- Bahw lokasi tanah obyek sengketa di kecamatan bonggo Kabupaten Sarmi;
- Bahwa Tanah tersebut awalnya milik Bpk Walterius Setitit yang di jula kepada Pak Sofyan dan selanjutnya Pak Sofyan menjual tanah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Sofyan, seharga Rp.3.000.000 (tiga juta rupiah) di tahun 2006;
- Bahwa luas tanah tersebut 24 x 50 M2
- Bahwa tanah tersebut telah bersertifikat;
- Bahwa Sertifikat Tanah tersebut saat ini ada dalam penguasaan Penggugat;
- Bahwa setelah membeli tanah Penggugat membangun rumah dan tempat usaha diatas tanah sengketa ;
- Bahwa Tidak ada orang yang berkeberatan selama Penggugat tinggal dan berusaha diatas tanah tersebut;
- Bahwa maksud Penggugat mengajukan gugatan karena Penggugat ingin mengurus balik nama sertifikat tersebut namun penjualnya yaitu Tergugat II Sofyan maupun Tergugat I Walterisus tidak di ketahui lagi tempat tinggalnya ;

Menimbang ,bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang ,bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 180 RBg, Majelis Hakim juga memandang perlu untuk dilakukan Pemeriksaan setempat ke lokasi tanah obyek sengketa untuk membuat terang tentang keberadaan tanah obyek sengketa pada tanggal 24 Pebruari 2023, dimana yang di dapatkan fakta-fakta sesuai dengan gugatan yang tertuang

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2022/PN Jap



sebagaimana Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pihak Penggugat telah mengajukan kesimpulan Secara lisan yang pada pokoknya tetap pada gugatan dan keterangan saksi, 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 untuk menyingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari 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 sebagaimana telah diuraikan dalam bagian tentang duduknya perkara yaitu tentang ;. Penggugat **IKRI MAITUL LAELI**, telah membeli tanah seharga Rp.3.000.000 pada tahun 2006 dari Tergugat II seluas 24 M² x 50 M² yang terletak di Desa Bebon Jaya Distrik Bonggo Kabupaten Sarmi dengan batas-batas:

- | | | |
|-----------------|---|--|
| Sebelah Utara | : | Berbatasan dengan Tanah dan Bangunan milik Bapak Rangso Paembonan; |
| Sebelah Timur | : | Berbatasan dengan Jalan Raya Lintas Trans Jayapura Sarmi; |
| Sebelah Selatan | : | Berbatasan dengan Tanah dan Bangunan milik Bapak Sutiyo; |
| Sebelah Barat | : | Berbatasan dengan Tanah Milik Penggugat; |

Menimbang, bahwa lebih lanjut Penggugat mendalilkan Penggugat bermaksud melakukan balik nama sertifikat Hak Milik No.38, Desa/Kel: Bebon Jaya, Surat Ukur No.958/1998, dengan Luas 5.000 M² (lima ribu meter persegi) atas nama Tergugat I **WELTERUS SETITIT** menjadi atas nama Penggugat yaitu **IKRI MAITUL LAELI** dan untuk keperluan itu harus menghadirkan Tergugat II untuk penanda tangan akta Jual Beli dan terkait hal tersebut Penggugat telah berusaha mencari Tergugat II maupun keluarganya namun mengalami kesulitan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Tidak membuahkan hasil dikarenakan sekarang sudah tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya ;

Menimbang ,bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan hal-hal yang di sengketakan Majelis Hakim memandang perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai ketidakhadiran Tergugat ;

Menimbang , bahwa Pihak Tergugat I maupun Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya meskipun telah dilakukan panggilan secara patut berdasarkan Relaas Panggilan sidang untuk Tergugat berdasarkan Relaas Panggilan panggilan Nomor 262 / Pdt.G / 2022/ PN Jap tanggal 18 November 2022, tanggal 18 Nopember 2022, dan tanggal 20 Januari 2023 Melalui panggilan umum melalui Kantor Pemerintah Kabupaten Sarmi, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah ;

Menimbang ,bahwa sesuai dengan asas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan, maka Majelis Hakim memandang bahwa Tergugat Tergugat telah melepaskan haknya yang berhubungan dengan perkara *a quo*, oleh karenanya menurut hemat Majelis pemeriksaan dan putusan perkara *a quo* tetap dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat ;

Menimbang ,bahwa Penggugat pada pokoknya telah mendalilkan sebagaimana dalam surat gugatannya dan berdasarkan hal tersebut diatas maka yang menjadi persengketaan yang harus di buktikan adalah apakah Penggugat Pemilik sah sebidang Tanah seluas 24 M² x 50 M² yang terletak di Desa Bebon Jaya Distrik Bonggo Kabupaten Sarmi dengan batas-batas:

- | | | |
|-----------------|---|--|
| Sebelah Utara | : | Berbatasan dengan Tanah dan Bangunan milik Bapak Rangso Paembonan; |
| Sebelah Timur | : | Berbatasan dengan Jalan Raya Lintas Trans Jayapura Sarmi; |
| Sebelah Selatan | : | Berbatasan dengan Tanah dan Bangunan milik Bapak Sutiyo; |
| Sebelah Barat | : | Berbatasan dengan Tanah Milik Penggugat; |

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2022/PN Jap



Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu bahwa apakah telah terjadi Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah objek sengketa tersebut;

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil - dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-4, dan mengajukan 2 (dua) orang Saksi yakni HERU ARIF NUGROHO dan HARUN ARROSYID ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut, bahwa dari bukti P-2, P-3 dan P-4 diperoleh fakta, bahwa benar telah terjadi jual beli tanah obyek sengketa In casu dari Tergugat II kepada Penggugat seharga Rp 3.000,000,00 (Tiga juta rupiah) dimana fakta tersebut bersesuaian dengan keterangan Saksi yakni HERU ARIF NUGROHO dan HARUN ARROSYID yang menyatakan bahwa tanah onyek sengketa In casu sebelumnya adalah milik Welterisus Setitit yang kemudian di Jual kepada Sofyan dna selanjutnya pada tahun 2006 Sofyan menjualnya kepada Penggugat akan tetapi Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut masih atas nama Welterisus Setitit;

Menimbang, bahwa fakta lain juga dari keterangan para saksi ternyata setelah Proses Jual beli antara Penggugat dengan saudara Sofyan tersebut terjadi selanjutnya Sertifikat Hak Milik No.38, Desa/Kel: Bebon Jaya, Surat Ukur No.958/1998, dengan Luas 5.000 M² (lima ribu meter persegi) atas nama Tergugat I **WELTERUS SETITIT** beralih dalam penguasaan Penggugat selaku Pembeli;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:

1. 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 ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.;
2. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2022/PN Jap



yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana dalam Putusan Nomor 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang dalam kaidah hukumnya menyatakan 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”. Selanjutnya Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana dalam Putusan Nomor 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975 yang dalam kaidah hukumnya menyatakan bahwa “untuk sahnya jual beli tanah adalah apabila telah memenuhi syarat dalam KUHPerdato dan Hukum Adat, sedangkan jual beli menurut hukum adat adalah secara riil dan tunai serta diketahui Kepala Desa”;

Menimbang, bahwa jual beli menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1457 adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Selanjutnya tentang; syarat materil dalam perjanjian jual beli tanah menurut Boedi Harsono adalah ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materil bagi jual beli, yaitu: 1). Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUHPerdato); 2). Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya 3) . Tidak dilanggar ketentuan Landreform dan 4). Dilakukan secara tunai, terang, dan nyata;

Menimbang , bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum gugatan Penggugat , dimana terhadap petitum poin 1(satu) akan di pertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum lainnya ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 2 (dua) Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa menurut Boedi Harsono bahwa pengertian jual beli tanah dalam Hukum Adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. dari pengertian tersebut, dapat diketahui bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga, karena tanpa barang yang dijual dan tanpa harga yang disetujui antara kedua belah pihak, maka tidak mungkin ada perbuatan hukum jual-beli. Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut, maka hak milik atas tanah beralih kepada pembeli dan sejak saat itu menurut Hukum Adat pembeli telah menjadi pemiliknya yang baru;

Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2022/PN Jap



Menimbang, bahwa dari bukti P-2, P-3 dan P-4 dihubungkan dengan keeterangan saksi HERU, ARIF NUGROHO dan HARUN ARROSYID yang saling bersesuaian menunjukkan setelah Penggugat membeli tanah tersebut dari Sofyan In casu Tergugat II kemudian Penggugat membangun rumah dan tempat Usaha di atas tanah tersebut dan Hak Milik No.38, Desa/Kel: Bebon Jaya, Surat Ukur No.958/1998, dengan Luas 5.000 M² (lima ribu meter persegi) atas nama Tergugat I **WELTERUS SETITIT** telah dipegang atau dikuasai oleh Penggugat, maka Majelis berpendapat bahwa terkait perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah objek sengketa, telah memenuhi syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum, sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu Penggugat dan Tergugat adalah cakap dalam melakukan perbuatan hukum dan adanya sepakat bagi Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat II sebagai Penjual, atas jual beli objek berupa sebidang tanah dengan Sertifikat tanah Hak Milik Hak Milik No.38, Desa/Kel: Bebon Jaya, Surat Ukur No.958/1998, dengan Luas 5.000 M² (lima ribu meter persegi) atas nama Tergugat I **WELTERUS SETITIT** yang di beli Penggugat dari Tergugat II Sofyan sebesar Rp 3.000.000,00 (Tiga juta rupiah) pada tahun 2006 sesuai dengan kwitansi Pembelian dan yang menjadi objek jual beli bukanlah barang yang dilarang oleh hukum, melainkan benda tidak bergerak yang merupakan milik Tergugat II yang di beli dari Tergugat I selaku pemegang hak atas tanahnya, yang dibuktikan dengan adanya alas hak berupa Sertipikat Hak Milik (*vide* bukti P-2, P-3, P-4) yang telah diberikan Tergugat kepada Penggugat, kemudian telah dilakukan pembayaran atas pembelian tanah tersebut, sehingga Oleh karenanya perjanjian jual beli sebagaimana tertuang dalam kwitansi pembayaran tersebut telah memenuhi asas terang dan tunai yang dikenal dalam masyarakat, karena adanya dua perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual sebagai orang yang berhak kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual terjadi serentak dan secara bersamaan (*vide* bukti P-4). Oleh karenanya berdasarkan pertimbangan tersebut, Penggugat merupakan Pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh Hukum sehingga oleh karenanya terhadap petitum angka 2 (dua) patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 3 (tiga) Penggugat yaitu Memberikan ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik No.38, Desa/Kel: Bebon Jaya, Surat Ukur No.958/1998, dengan Luas 5.000 M² (lima ribu meter persegi) atas nama Tergugat I **WELTERUS SETITIT** menjadi atas nama Penggugat yaitu **IKRI**



MAITUL LAELI, dengan luas sesuai dengan pembelian dari Tergugat II yaitu seluas 24 M² x 50 M² dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah dan Bangunan milik Bapak Rangso Paembonan;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Jalan Raya Lintas Trans Jayapura Sarmi;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tanah dan Bangunan milik Bapak Sutiyo;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah Milik Penggugat;

Majelis Hakim menilai oleh karena pokok sengketa sebagaimana petitum angka 2 (dua) telah dikabulkan bahwa Penggugat adalah pembeli beritikad baik dan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, namun sebagaimana pokok sengketa diatas bahwa Penggugat setelah terjadinya jual beli belum melakukan balik nama atas Sertipikat tanah objek sengketa tersebut (bukti P-3) dan sebagaimana tujuan pendaftaran tanah yang diatur dalam UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Oleh karena itu cukup beralasan jika Penggugat dapat mengurus Balik Nama Sertifikat Hak Milik No.38, Desa/Kel: Bebon Jaya, Surat Ukur No.958/1998, dengan Luas 5.000 M² (lima ribu meter persegi) atas nama Tergugat I **WELTERUS SETITIT** menjadi atas nama Penggugat yaitu **IKRI MAITUL LAELI**, . Berdasarkan hal itu maka petitum gugatan Penggugat pada angka 3 (tiga) tersebut beralasan Hukum pula 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 I dan Tergugat II 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;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpedoman kepada Pasal 192 ayat (1) RBg, maka Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan serangkaian pertimbangan Hukum tersebut di atas Maka gugatan Penggugat beralasan Hukum untuk dikabulkan seluruhnya dengan perbaikan redaksional sehingga oleh karenanya maka petitum poin 1 (satu) patut untuk di kabulkan;

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

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
4. Memberikan Izin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik No.38, Desa/Kel: Bebon Jaya, Surat Ukur No.958/1998, dengan Luas 5.000 M² (lima ribu meter persegi) atas nama Tergugat I **WELTERUS SETITIT** menjadi atas nama Penggugat yaitu **IKRI MAITUL LAELI**, dengan luas sesuai dengan pembelian dari Tergugat II yaitu seluas 24 M² x 50 M² dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah dan Bangunan milik Bapak Rangso Paembonan;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan Jalan Raya Lintas Trans Jayapura Sarmi;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tanah dan Bangunan milik Bapak Sutiyo;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah Milik Penggugat;

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp 18.535.000 (delapan belas juta lima ratus tiga puluh lima ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapura, pada hari Senin, tanggal 13 Maret 2023, oleh kami WEMPY W.J. DUKA, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua ROBERTO

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2022/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NAIBAHO,S.H dan KORNELES WAROI ,S.H masing – masing sebagai Hakim Anggota yang di tunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jayapura Nomor : 262/Pdt.G/2022/PN Jap tanggal 16 November 2022 Putusan mana diucapkan pada hari Senin tanggal 20 Maret 2023 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dan Hakim – Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh NURLAILA ABDUL GANI, S.T, S.H Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jayapura, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh para Tergugat ;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

TTD

TTD

ROBERTO NAIBAHO,S.H

WEMPY W.J DUKA, S.H,M.H

TTD

KORNELES WAROI , S.H

Panitera Pengganti

TTD

NURLAILA ABDUL GANI, S.T,S.H

Perincian biaya perkara

Pendaftaran.....	Rp.	30.000
Panggilan	Rp.,	8.400.000,-
Biaya ATK	Rp.	75.000,-
PNBP.....	Rp	10.000,-
PS.....	Rp	10.000.000,-
Biaya Materai.....	Rp	10.000.
Biaya Redaksi.....	Rp.	10.000 , - +
Jumlah	Rp.	18.535,000.00

(Delapan belas juta lima ratus tiga puluh lima ribu rupiah)