



**PUTUSAN**  
**Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Nab**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Nabire yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**SUKAMTO** bertempat tinggal di Jalan Palapa, RT/RW 010/004, Desa Kalisemen, Kecamatan Nabire Barat, Kabupaten Nabire, Provinsi Papua Tengah, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

**lawan**

**MUCH ANWAR** bertempat tinggal dahulu di Jalan Palapa, RT/RW 011/004, Distrik Kalisemen, Kecamatan Nabire Barat, Kabupaten Nabire, Provinsi Papua Tengah, sekarang tidak diketahui alamat dan keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN NABIRE**, berkedudukan di Jalan Merdeka Nomor 57, Kelurahan Karang Mulia, Kecamatan Nabire, Kabupaten Nabire, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nabire pada tanggal 31 Juli 2023 dengan Nomor Register 39/Pdt.G/2023/PN Nab telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah seluas 10.000 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama Pemegang Hak MUCH ANWAR yang terletak di JLR IV, RT/RW 015/005, Desa Kalisemen, Distrik Nabire Barat, Kabupaten Nabire,



Provinsi Papua Tengah (Vide: Bukti P.1) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Marno;
  - Sebelah timur berbatas dengan tanah milik Sumarto;
  - Sebelah selatan berbatas dengan tanah milik Temon;
  - Sebelah barat berbatas dengan jalan utama jalur IV;
2. Bahwa Penggugat mendapatkan tanah objek sengketa dari Tergugat dengan melakukan peristiwa hukum jual beli pada tanggal 03 Oktober 2005 sebagaimana dibuktikan dalam kuitansi seharga Rp4.000.000,00,00 (empat juta rupiah) (Vide: Bukti P.2);
  3. Bahwa terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah menguasai dan memegang Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa seluas 10.000 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama Pemegang Hak MUCH ANWAR yang terletak di JLR IV, RT/RW 015/005, Desa Kalisemen, Distrik Nabire Barat, Kabupaten Nabire, Provinsi Papua Tengah sejak tahun 2005 tanpa adanya pihak-pihak yang menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat yang dibuktikan dengan Surat Pernyataan Penguasaan Bidang Tanah (Vide: Bukti P-3) dan Surat Keterangan Domisili Tanah (Vide: Bukti P-4);
  4. Bahwa Tergugat pada saat menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama Pemegang Hak MUCH ANWAR kepada Penggugat ternyata Tergugat belum memproses balik nama sertifikat hak milik atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat selaku pembeli;
  5. Bahwa Penggugat sudah mengingatkan Tergugat untuk memproses balik nama sertifikat tersebut akan tetapi Tergugat tidak melakukannya dan sekarang Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya lagi;
  6. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
  7. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak mengubah nama/balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama Pemegang Hak MUCH ANWAR menjadi nama Penggugat SUKAMTO namun Tergugat tidak diketahui keberadaan serta ahli warisnya, juga tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat dari alamat tempat tinggal Tergugat melalui aparat desa tempat tinggal terakhir Tergugat (Vide: Bukti P-5, Bukti P-6) namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan Tergugat padahal



dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni MUCH ANWAR atau Ahli Warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa;

8. Bahwa karena jual beli tersebut di atas hanya tertuang dalam kuitansi dan tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga tidak ada Akta Jual Belinya maka Penggugat tidak dapat melakukan pengurusan balik nama sertifikat ke Kantor Turut Tergugat (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nabire);
9. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa di atas Sertiikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama Pemegang Hak MUCH ANWAR yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Nabire untuk mengesahkan kuitansi tanggal 3 Oktober 2005 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertipikat di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama MUCH ANWAR menjadi atas nama SUKAMTO;
10. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama Pemegang Hak MUCH ANWAR sudah tidak diketahui keberadaannya dan ahli warisnya tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara sertipikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara *a quo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Nabire dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama MUCH ANWAR menjadi atas nama SUKAMTO;
11. Bahwa agar perkara *a quo* dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan.

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut di atas maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Nabire cq Majelis



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberi amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat yang dibuktikan dengan kwitansi tanggal 03 Oktober 2005 sebagai bukti pembayaran sebidang tanah seluas 10.000 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama Pemegang Hak MUCH ANWAR yang terletak di JLR IV, RT/RW 015/005, Desa Kalisemen, Distrik Nabire Barat, Kabupaten Nabire, Propinsi Papua Tengah adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan tanah seluas 10.000 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama MUCH ANWAR yang terletak di JLR IV, RT/RW 015/005, Desa Kalisemen, Distrik Nabire Barat, Kabupaten Nabire, Propinsi Papua Tengah dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Marno;
  - Sebelah timur berbatas dengan tanah milik Sumarto;
  - Sebelah selatan berbatas dengan tanah milik Temon;
  - Sebelah barat berbatas dengan jalan utama jalur IV;Adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama MUCH ANWAR yang terletak di JLR IV, RT/RW 015/005, Desa Kalisemen, Distrik Nabire Barat, Kabupaten Nabire, Propinsi Papua Tengah seluas 10.000 m<sup>2</sup> adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama MUCH ANWAR menjadi atas nama SUKAMTO;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat dan memproses Sertifikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama MUCH ANWAR menjadi atas nama SUKAMTO;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap sendiri akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 31 Juli 2023 dan tanggal 11

Halaman 4 dari 25 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Nab



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2023 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah. Oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

1. Asli Surat Keterangan Domisili Tanah Nomor 140.474.4/083/KSM/VII/2023 yang dikeluarkan oleh Kepala Kampung Kalisemen tanggal 27 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Asli Peta Lokasi Tanah Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Kepala Kampung Kalisemen tanggal 27 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Asli Surat Keterangan Tidak Ada Keberadaan nomor 474.2/080/KSM/VII/2023 yang dikeluarkan oleh Kepala Kampung Kalisemen tanggal 28 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Asli Surat Keterangan Tidak Ada Ahli Waris Nomor 474.2/077/KSM/VII/2023 yang dikeluarkan oleh Kepala Kampung Kalisemen tanggal 28 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Kuitansi Pembayaran Ganti Rugi Kapling Lahan Usaha I atas nama Much Anwar yang ditandatangani oleh Budi Santoso di Kalisemen tanggal 3 Oktober 2005, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 9104070803730001 atas nama Sukamto (Penggugat) tanggal 2 April 2013, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 9104226606790001 atas nama Siti Aminah tanggal 2 April 2013, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 9104070802052748 dengan Kepala Keluarga atas nama Sukamto (Penggugat) yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Nabire tanggal 2 April 2014, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Kutipan Akta Nikah Nomor 277/26/II/1997 yang dikeluarkan oleh Pegawai Pencatat Nikah Kantor Urusan Agama Kecamatan Nabire Kabupaten Paniai tanggal 23 Januari 1997, selanjutnya diberi tanda P-9;

Halaman 5 dari 25 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Nab



10. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama Much Anwar yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Tk II Paniai tanggal 28 Januari 1987, selanjutnya diberi tanda P-10;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula menghadirkan Saksi-Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Yatiman** di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa Saksi mengakui kenal dengan Penggugat, tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat, dan tidak memiliki hubungan pekerjaan dengan Penggugat;

Bahwa Saksi mengakui kenal dengan Tergugat, tidak memiliki hubungan keluarga dengan Tergugat, dan tidak memiliki hubungan pekerjaan dengan Tergugat;

Bahwa Saksi mengetahui saat ini Tergugat sudah meninggal dunia;

Bahwa Saksi mengetahui keluarga dari Tergugat saat ini sudah tidak ada di Kabupaten Nabire dan sudah pindah semuanya ke Jawa;

Bahwa Saksi mengetahui dihadirkan sebagai Saksi di persidangan karena Penggugat hendak melakukan proses balik nama sertipikat dari sebelumnya atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Bahwa Saksi mengetahui tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa terletak di Jalur IV RT 015 RW 005, Desa Kalisemen, Distrik Nabire Barat, Kabupaten Nabire, Provinsi Papua Tengah;

Bahwa Saksi mengetahui tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dahulu pernah ditanami padi namun tidak berhasil sehingga sampai saat ini tanah tersebut tidak ditanami tumbuhan karena tanah tersebut merupakan tanah gambut;

Bahwa Saksi mengetahui luas tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa adalah seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi);

Bahwa Saksi mengetahui batas-batas dari tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa adalah batas utara berbatasan dengan tanah milik Marno, batas timur berbatasan dengan tanah milik Sumarto, batas selatan berbatasan dengan tanah milik Temon, dan batas barat berbatasan dengan Jalan Utama Jalur IV;



Bahwa Saksi mengakui dahulu pernah menggarap lokasi tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa yang mana saat itu Saksi menanam beberapa sayuran tetapi hanya sebentar saja yaitu sekitar 6 (enam) bulan karena tanah tersebut susah ditanami tanaman mengingat tanah tersebut merupakan tanah gambut;

Bahwa Saksi melakukan penggarapan tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa pada saat sudah dibeli oleh Penggugat;

Bahwa Saksi mengakui sayuran yang ditanam oleh Saksi di tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa hasilnya Saksi nikmati sendiri karena Penggugat sudah memberikan izin kepada Penggugat;

Bahwa Saksi mengetahui saat ini tanah yang menjadi obyek sengketa sudah dikuasai oleh Penggugat karena sebelumnya Penggugat membeli tanah tersebut pada tahun 2005 yang mana saat itu Penggugat menyerahkan sejumlah uang kepada seseorang yang bernama Budi Santoso yang merupakan anak dari Bapak Much Anwar (Tergugat);

Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dengan harga sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) yang mana uang tersebut langsung diserahkan oleh Penggugat kepada anak dari Tergugat atas nama Budi Santoso secara tunai;

Bahwa Saksi mengetahui tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa sudah ada sertifikatnya yang mana nama yang ada di sertifikat adalah masih atas nama Bapak Much Anwar (Tergugat);

Bahwa Saksi mengetahui tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa ada batas-batasnya yang mana di setiap batas-batas tersebut dibuat patok-patok;

Bahwa Saksi mengetahui jarak antara rumah Penggugat dengan tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa berjarak 1 (satu) kilometer;

Bahwa Saksi mengetahui rumah Penggugat berada di Jalur II Desa Kalisemen, Distrik Nabire Barat, Kabupaten Nabire, Provinsi Papua Tengah;

Bahwa Saksi mengetahui saat ini Penggugat baru melakukan pengurusan balik nama sertifikat karena uang Penggugat baru cukup untuk melakukan pengurusan balik nama sertifikat;



Bahwa Saksi mengetahui tidak ada pihak-pihak lain selain Penggugat yang melakukan klaim terhadap tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa;

2. Saksi **Narso** di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa Saksi mengakui kenal dengan Penggugat, tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat, dan tidak memiliki hubungan pekerjaan dengan Penggugat;

Bahwa Saksi mengakui kenal dengan Tergugat, tidak memiliki hubungan keluarga dengan Tergugat, dan tidak memiliki hubungan pekerjaan dengan Tergugat;

Bahwa Saksi mengetahui saat ini Tergugat sudah meninggal dunia;

Bahwa Saksi mengetahui keluarga dari Tergugat saat ini sudah tidak ada di Kabupaten Nabire dan sudah pindah semuanya ke Jawa;

Bahwa Saksi mengetahui dihadirkan sebagai Saksi di persidangan karena Penggugat yang hendak melakukan proses balik nama sertipikat dari sebelumnya atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Bahwa Saksi mengetahui tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa terletak di Jalur IV RT 015 RW 005, Desa Kalisemen, Distrik Nabire Barat, Kabupaten Nabire, Provinsi Papua Tengah;

Bahwa Saksi mengetahui tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dahulu pernah ditanami padi namun tidak berhasil sehingga sampai saat ini tanah tersebut tidak ditanami tumbuhan karena tanah tersebut merupakan tanah gambut;

Bahwa Saksi mengetahui luas tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi);

Bahwa Saksi mengetahui batas-batas dari tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa adalah batas utara berbatasan dengan tanah milik Marno, batas timur berbatasan dengan tanah milik Sumarto, batas selatan berbatasan dengan tanah milik Temon, dan batas barat berbatasan dengan Jalan Utama Jalur IV;

Bahwa Saksi mengakui dahulu pernah menggarap lokasi tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa yang mana saat itu Saksi menanam beberapa sayuran tetapi hanya sebentar saja yaitu



sekitar 6 (enam) bulan karena tanah tersebut susah ditanami tanaman mengingat tanah tersebut merupakan tanah gambut;

Bahwa Saksi melakukan penggarapan tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa pada saat sudah dibeli oleh Penggugat;

Bahwa Saksi mengakui sayuran yang ditanam oleh Saksi di tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa hasilnya Saksi nikmati sendiri karena Penggugat sudah memberikan izin kepada Penggugat;

Bahwa Saksi mengetahui saat ini tanah yang menjadi obyek sengketa sudah dikuasai oleh Penggugat karena sebelumnya Penggugat membeli tanah tersebut pada tahun 2005 yang mana saat itu Penggugat menyerahkan sejumlah uang kepada seseorang yang bernama Budi Santoso yang merupakan anak dari Bapak Much Anwar (Tergugat);

Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dengan harga sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) yang mana uang tersebut langsung diserahkan oleh Penggugat kepada anak dari Tergugat atas nama Budi Santoso secara tunai;

Bahwa Saksi mengetahui tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa sudah ada sertifikatnya yang mana nama yang ada di sertifikat adalah masih atas nama Bapak Much Anwar (Tergugat);

Bahwa Saksi mengetahui tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa ada batas-batasnya yang mana di setiap batas-batas tersebut dibuat patok-patok;

Bahwa Saksi mengetahui jarak antara rumah Penggugat dengan tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa berjarak 1 (satu) kilometer;

Bahwa Saksi mengetahui rumah Penggugat berada di Jalur II Desa Kalisemen, Distrik Nabire Barat, Kabupaten Nabire, Provinsi Papua Tengah;

Bahwa Saksi mengetahui saat ini Penggugat baru melakukan pengurusan balik nama sertifikat karena uang Penggugat bar cukup untuk melakukan pengurusan balik nama sertifikat;

Bahwa Saksi mengetahui tidak ada pihak-pihak lain selain Penggugat yang melakukan klaim terhadap tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa;



Menimbang bahwa terhadap keterangan Para Saksi yang dihadirkan oleh Penggugat di persidangan, Penggugat memberikan pendapat bahwa keterangan Para Saksi tersebut benar dan Penggugat tidak keberatan terhadap keterangan Para Saksi tersebut;

Menimbang bahwa untuk memperjelas letak dan batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah pada hari Jumat tanggal 8 September 2023 dengan hasil yang diperoleh sebagai berikut:

- Tanah obyek sengketa berada di Jalur IV, Desa Kalisemen, Distrik Nabire Barat, Kabupaten Nabire, Provinsi Papua;
- Batas-batas tanah obyek sengketa antara lain: batas sebelah utara yaitu tanah milik Marno, batas timur yaitu tanah milik Sumarto, batas selatan yaitu tanah milik Temon, dan batas barat yaitu Jalan Utama Jalur IV;
- Di setiap batas yaitu batas utara, batas timur, batas selatan, dan batas barat dari tanah obyek sengketa dibatasi patok-patok kayu yang sudah dicat berwarna merah;
- Pada saat Pemeriksaan Setempat tidak ada pihak-pihak yang keberatan terhadap penguasaan sebidang tanah yang saat ini dikelola oleh Penggugat yang terletak di Jalur IV, Desa Kalisemen, Distrik Nabire Barat, Kabupaten Nabire tersebut. Mengenai penguasaan tanah yang menjadi obyek sengketa ini juga sudah ditanyakan oleh Majelis Hakim pada saat dilakukan Pemeriksaan Setempat kepada Kepala Kampung Kalisemen atas nama Bapak Sudiro yang menyatakan bahwa tidak ada pihak-pihak yang keberatan terhadap penguasaan sebidang tanah yang saat ini dikuasai oleh Penggugat yang terletak di Jalur IV, Desa Kalisemen, Distrik Nabire Barat, Kabupaten Nabire;

Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Penggugat ingin melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik atas Tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

*Halaman 10 dari 25 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Nab*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang bahwa oleh karena perkara *a quo* berkaitan erat dengan masalah perbuatan melawan hukum sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan maka terhadap Penggugat tetap dibebani pembuktian atas dalil pokok gugatannya tersebut (*vide* Pasal 283 R.Bg);

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

Menimbang bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat telah mengajukan 10 (sepuluh) bukti surat di persidangan yang mana dari 10 (sepuluh) alat bukti surat tersebut semuanya dapat ditunjukkan aslinya di persidangan dan 10 (sepuluh) bukti surat tersebut semuanya sudah dilakukan *nazegelen* (pemeriksaan) di kantor pos;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1888 KUHPerdata, kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya. Bila akta yang asli ada maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat, dalam perkara *a quo* akan dipertimbangkan bukti surat-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat di persidangan sepanjang ada relevansinya dengan perkara;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti Saksi yang dihadirkan oleh Penggugat di persidangan;

Menimbang bahwa Penggugat pada saat persidangan telah menghadirkan 2 (dua) orang Saksi untuk menguatkan dalil gugatannya;

Menimbang bahwa yang menjadi persoalan adalah bagaimana kekuatan pembuktian alat bukti Saksi di persidangan ?

Menimbang bahwa mengenai kekuatan pembuktian alat bukti Saksi, berdasarkan ketentuan Pasal 1908 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Majelis Hakim berpendapat sifat kekuatan pembuktian yang melekat pada alat bukti keterangan Saksi adalah kekuatan bukti bebas (*vrij bewijskracht*) yang mana konsekuensi hukumnya adalah kekuatan pembuktian dengan alat bukti Saksi tergantung sepenuhnya pada penilaian Hakim, apakah akan dipertimbangkan atau tidak;

Halaman 11 dari 25 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Nab

#### 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 Majelis Hakim akan mempertimbangkan gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang bahwa selanjutnya yang perlu dibuktikan dalam perkara *a quo* adalah:

1. Apakah benar Penggugat telah membeli secara sah sebidang tanah dengan alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 1980 Kelurahan Kalisemen dengan luas lahan 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) atas nama Tergugat yang terletak di Desa Kalisemen Distrik Nabire Barat Kabupaten Nabire ?
2. Apakah Tergugat dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama Tergugat yang terletak di Desa Kalisemen Distrik Nabire Barat Kabupaten Nabire sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat ?

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda P-1 berupa asli Surat Keterangan Domisili Tanah Nomor 140.474.4/083/KSM/VII/2023 yang dikeluarkan oleh Kepala Kampung Kalisemen tanggal 27 Juli 2023 diperoleh 2 (dua) fakta yaitu:

1. Tergugat bertempat tinggal terakhir di Jalan Palapa RT/RW 011/004, Desa Kalisemen, Distrik Nabire Barat, Kabupaten Nabire, Provinsi Papua Tengah;
2. Tanah dari Tergugat yang terletak di Jalur IV RT/RW 015/005, Desa Kalisemen, Distrik Nabire Barat, Kabupaten Nabire dengan nomor Hak 1980 belum terdaftar Pajak Bumi dan Bangunan;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda P-2 berupa asli Peta Lokasi Tanah Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Kepala Kampung Kalisemen tanggal 27 Juli 2023 diperoleh fakta tanah yang masih atas nama Tergugat dengan nomor Hak 1980 terletak di dekat aliran irigasi;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda P-3 berupa asli Surat Keterangan Tidak Ada Keberadaan nomor 474.2/080/KSM/VII/2023 yang dikeluarkan oleh Kepala Kampung Kalisemen tanggal 28 Juli 2023 diperoleh fakta sejak tahun 2006 hingga saat ini keberadaan Tergugat sudah tidak diketahui;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda P-4 berupa asli Surat Keterangan Tidak Ada Ahli Waris Nomor 474.2/077/KSM/VII/2023 yang dikeluarkan oleh Kepala Kampung Kalisemen tanggal 28 Juli 2023 diperoleh fakta Tergugat tidak memiliki ahli waris yang berdomisili di Kabupaten Nabire;

Halaman 12 dari 25 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Nab

#### 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)



Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda P-5 berupa fotokopi Kuitansi Pembayaran Ganti Rugi Kapling Lahan Usaha I atas nama Much Anwar yang ditandatangani oleh Budi Santoso di Kalisemen tanggal 3 Oktober 2005 diperoleh fakta Penggugat sudah membayar uang sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) untuk pembayaran ganti rugi kapling lahan usaha I atas nama Tergugat yang ditandatangani oleh Budi Santoso;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda P-6 berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 9104070803730001 atas nama Sukamto (Penggugat) tanggal 2 April 2013 diperoleh fakta identitas Penggugat sama dengan identitas yang tertulis dalam surat gugatan;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda P-7 berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 9104226606790001 atas nama Siti Aminah tanggal 2 April 2013 diperoleh fakta Siti Aminah lahir di Jember pada tanggal 26 Juni 1979;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda P-8 berupa fotokopi Kartu Keluarga Nomor 9104070802052748 dengan Kepala Keluarga atas nama Sukamto (Penggugat) yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Nabire tanggal 2 April 2014 diperoleh fakta Sukamto (Penggugat) dan Siti Aminah merupakan pasangan suami istri yang memiliki 2 (dua) orang anak yaitu masing-masing atas nama Wiwin Sundari yang lahir di Nabire pada tanggal 23 November 1997 dan Muhamad Fadillah Ramadhani yang lahir di Nabire pada tanggal 15 Oktober 2005;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda P-9 berupa fotokopi Kutipan Akta Nikah Nomor 277/26/II/1997 yang dikeluarkan oleh Pegawai Pencatat Nikah Kantor Urusan Agama Kecamatan Nabire Kabupaten Paniai tanggal 23 Januari 1997 diperoleh fakta Sukamto (Penggugat) dan Siti Aminah telah melaksanakan akad nikah pada hari Rabu tanggal 27 Nopember 1996 yang mana akad nikah tersebut telah diketahui oleh pihak Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Nabire Kabupaten Paniai;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda P-10 berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama Much Anwar yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Tk II Paniai tanggal 28 Januari 1987 diperoleh fakta pada Sertipikat Hak Milik Nomor 1980 masih tertulis nama Much Anwar (Tergugat) sebagai pemegang hak milik terhadap tanah yang terletak di Desa Kalisemen, Distrik Nabire Barat, Kabupaten Nabire;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang diperoleh dari bukti surat-bukti surat yang diajukan oleh



Penggugat di persidangan dan keterangan Para Saksi yang dihadirkan oleh Penggugat di persidangan dikaitkan dengan dasar hukum-dasar hukum dan kaidah-kaidah hukum yang saat ini masih berlaku untuk mengetahui apakah proses jual beli tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo* telah dilaksanakan secara sah atau tidak menurut hukum;

Menimbang bahwa syarat sahnya jual beli (dalam perkara *a quo* adalah jual beli tanah) ditentukan dengan telah terpenuhinya syarat materiil dan syarat formil yaitu:

**Syarat materiil:**

1. Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUHPerduta);
2. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya;
3. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya;
4. Tanah yang bersangkutan pada saat diperjualbelikan tidak dalam sengketa;
5. Dilakukan secara tunai, terang dan nyata;

**Syarat formil:**

Setelah semua persyaratan materiil terpenuhi maka dilakukan jual beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebagaimana telah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana dalam pasal tersebut tertulis, "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";

Menimbang bahwa dalam Pasal 1320 KUHPerduta tertulis, suatu perjanjian harus memenuhi persyaratan antara lain: (i) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, (ii) cakap untuk membuat suatu perjanjian, (iii) mengenai suatu hal tertentu, (iv) suatu sebab yang halal;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai apakah benar telah terjadi perbuatan hukum jual beli tanah yang sah antara Penggugat dengan Tergugat yang diwakili oleh Budi Santoso yang merupakan anak Tergugat pada tanggal 3 Oktober 2005 terhadap sebidang tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* sebagaimana



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tertulis dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama Tergugat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 28 Januari 1987 dan apakah proses jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang diwakili oleh Budi Santoso yang merupakan anak Tergugat tersebut telah memenuhi syarat formil dan syarat materil sebagaimana yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang bahwa dengan berdasarkan bukti surat-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat di persidangan serta dihubungkan pula dengan keterangan Para Saksi yang dihadirkan oleh Penggugat di persidangan dan juga berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 8 September 2023 dapat dirangkum hal-hal sebagai berikut:

- Tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* telah terbit Sertipikat Hak Milik atas Tanah Nomor 1980 atas nama Tergugat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Paniai tanggal 28 Januari 1987 dan saat ini telah berada pada penguasaan Penggugat;
- Adanya bukti surat bertanda P-5 berupa fotokopi kuitansi perihal pembayaran ganti rugi kapling lahan usaha I atas nama Much Anwar (Tergugat) oleh Penggugat kepada Tergugat yang diwakili oleh Budi Santoso yang merupakan anak Tergugat tanggal 3 Oktober 2005 (dalam hal ini tidak dilakukan di hadapan PPAT melainkan hanya melibatkan Penggugat dengan Tergugat);
- Dengan berdasarkan bukti surat bertanda P-6 berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 9104070803730001 atas nama Sukamto (Penggugat) tanggal 2 April 2013, Penggugat lahir pada tanggal 8 Maret 1973 yang mana saat ini usia Penggugat adalah 50 (lima puluh) tahun. Transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat terjadi pada tahun 2005 (*vide* bukti surat bertanda P-5) yang mana usia Penggugat pada saat melakukan transaksi jual beli tanah dengan Budi Santoso yang merupakan anak Tergugat adalah 32 (tiga puluh dua) tahun yang mana usia tersebut merupakan usia yang terklasifikasi sebagai usia yang cakap hukum untuk melakukan transaksi jual beli tanah;
- Bahwa Majelis Hakim dengan menggunakan persangkaan Hakim sebagaimana yang tertulis pada Pasal 1922 KUHPerdara, usia Tergugat adalah usia yang cakap hukum karena berdasarkan bukti

Halaman 15 dari 25 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Nab



surat P-3 berupa asli Surat Keterangan Tidak Ada Keberadaan nomor 474.2/080/KSM/VII/2023 yang dikeluarkan oleh Kepala Kampung Kalisemen tanggal 28 Juli 2023 dan bukti surat P-4 berupa asli Surat Keterangan Tidak Ada Ahli Waris Nomor 474.2/077/KSM/VII/2023 yang dikeluarkan oleh Kepala Kampung Kalisemen tanggal 28 Juli 2023 tertulis keterangan bahwa Tergugat lahir di Grobogan pada tanggal 1 Juli 1965. Transaksi jual beli tanah terjadi pada tanggal 3 Oktober 2005 yang mana pada saat itu usia Tergugat adalah 40 (empat puluh) tahun;

- Bahwa Budi Santoso merupakan anak dari Tergugat, hal mana telah dibenarkan dengan keterangan Para Saksi yang dihadirkan oleh Penggugat di persidangan yang pada saat dilakukannya transaksi jual beli tanah tersebut telah menerima uang sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) dari Penggugat yang mana uang sejumlah tersebut telah diserahkan oleh Penggugat secara tunai;
- Berdasarkan keterangan Para Saksi yang dihadirkan oleh Penggugat di persidangan dan juga berdasarkan keterangan dari Kepala Kampung Kalisemen pada saat dilakukan Pemeriksaan Setempat terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa pada hari Jumat tanggal 8 September 2023, tidak ada pihak-pihak yang keberatan atas penguasaan tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* oleh Penggugat;

Menimbang bahwa dengan berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah dirangkum sebagaimana yang telah diuraikan pada uraian sebelumnya, Majelis Hakim berpendapat:

- Antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi persesuaian kehendak untuk melaksanakan perbuatan hukum jual beli tanah;
- Penggugat dan Tergugat adalah pihak-pihak yang cakap untuk mengadakan suatu perjanjian atau perbuatan hukum keperdataan;
- Adanya hal tertentu yang menjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat yang diwakili oleh anaknya tersebut yaitu tentang jual beli tanah dengan luas lahan 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Kalisemen Distrik Nabire Barat Kabupaten Nabire Provinsi Papua Tengah dengan batas-batas yaitu sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Marno, batas timur berbatasan dengan tanah milik Sumarto, batas selatan berbatasan dengan tanah milik Temon, dan batas barat berbatasan dengan Jalan Utama Jalur IV;



- Terhadap tanah tersebut telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama Tergugat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 28 Januari 1987 atas nama Tergugat seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) dengan harga jual beli yang disepakati sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah). Tanah tersebut adalah milik dari Tergugat sehingga Tergugat mempunyai hak untuk menjual tanah miliknya dan tanah milik Tergugat tersebut saat itu tidak sedang dalam sengketa serta uang sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) tersebut telah dibayarkan secara tunai oleh Penggugat selaku pembeli kepada Tergugat selaku penjual yang saat itu diwakili oleh anaknya yang bernama Budi Santoso;
- Kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan sehingga tidak ada kepentingan umum yang dilanggar dengan adanya kesepakatan jual beli tanah tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian-uraian pendapat Majelis Hakim yang didasarkan pada fakta hukum-fakta hukum yang diperoleh di persidangan tersebut, terhadap syarat materiil dalam proses jual beli tanah dalam perkara *a quo* antara Penggugat dan Tergugat telah terpenuhi;

Menimbang bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat di persidangan dan telah pula mendengar keterangan Para Saksi yang dihadirkan oleh Penggugat di persidangan masing-masing atas nama Yatiman dan Narso, ternyata proses jual beli tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo* yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT;

Menimbang bahwa sehubungan dengan proses jual beli tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo* yang tidak dilakukan di hadapan PPAT menimbulkan pertanyaan hukum yaitu apakah proses jual beli tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo* tersebut menjadi tidak sah menurut hukum karena tidak memenuhi syarat formil dalam proses jual beli tanah ?;

Menimbang bahwa dalam hal memberikan kepastian hukum terhadap perkara *a quo*, maka dapat dipedomani 2 (dua) Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia. Pertama Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 dengan kaidah hukum "Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akte Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti". Kedua Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung



Republik Indonesia Nomor: 122 K/Sip/1973 tanggal 14 April 1973 dengan kaidah hukum “.....belum dilaksanakannya jual beli tanah sengketa di muka Pejabat Pembuat Tanah tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administratif saja”;

Menimbang bahwa dengan berpedoman terhadap 2 (dua) Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut, Majelis Hakim berpendapat apabila dalam suatu persidangan ternyata para pihak hanya mengajukan bukti surat seperti misalnya kuitansi sehubungan dengan bukti proses jual beli tanah maka dapat dinyatakan kuitansi sebagai alat bukti pembayaran untuk proses jual beli tanah;

Menimbang bahwa dalam perkara *a quo*, yang menjadi pertanyaan hukum berikutnya adalah apakah bukti surat bertanda P-5 berupa fotokopi Kuitansi Pembayaran Ganti Rugi Kapling Lahan Usaha I atas nama Much Anwar yang ditandatangani oleh Budi Santoso di Kalisemen tanggal 3 Oktober 2005 yang diajukan oleh Penggugat di persidangan tersebut merupakan akta otentik, akta di bawah tangan, atau akta pengakuan sepihak ?

Menimbang bahwa mengenai akta otentik diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana dalam pasal tersebut tertulis akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat. Dari penjelasan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut dapat ditafsirkan apabila akta otentik tersebut dibuat oleh pejabat yang tidak cakap atau tidak berwenang atau bentuknya cacat maka dengan mengacu pula pada ketentuan Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka akta tersebut tidak sah atau tidak memenuhi syarat formil sebagai akta otentik dan oleh karena itu tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun akta yang demikian mempunyai nilai pembuktian sebagai akta di bawah tangan dengan syarat apabila akta itu ditandatangani para pihak;

Menimbang bahwa keabsahan akta di bawah tangan bertumpu pada dipenuhi atau tidaknya syarat formil dan syarat materiil yang mana syarat formilnya sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 286 R.Bg adalah berbentuk tertulis atau tulisan, dibuat oleh 2 (dua) pihak atau lebih tanpa bantuan atau di hadapan seorang pejabat umum, ditandatangani oleh para pihak, dan dicantumkan tanggal serta tempat penandatanganan, kemudian syarat materiilnya adalah adanya keterangan yang tercantum dalam akta di bawah tangan yang berisi



persetujuan tentang perbuatan hukum atau hubungan hukum dan sengaja dibuat sebagai alat bukti;

Menimbang bahwa berdasarkan pada hal yang diterangkan di atas mengenai syarat formil dari akta di bawah tangan tersebut apabila akta di bawah tangan bersifat sepihak maka syarat formilnya adalah dibuat sendiri oleh yang bersangkutan dan ditandatangani oleh pembuatnya;

Menimbang bahwa apabila tanda tangan di dalam akta di bawah tangan diakui secara tegas maka sepenuhnya berlaku ketentuan Pasal 1875 KUHPerdata yaitu akta di bawah tangan tersebut adalah benar asli dan oleh karena itu Majelis Hakim wajib menganggapnya benar dan asli;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai akta pengakuan sepihak. Akta pengakuan sepihak keabsahannya tunduk pada ketentuan Pasal 1878 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 291 R.Bg yaitu seluruh isi akta harus ditulis dengan tulisan tangan si pembuat dan si penandatanganan atau paling tidak pengakuan tentang jumlah atau objek barang yang disebut di dalamnya ditulis tangan sendiri oleh pembuat dan penandatanganan;

Menimbang bahwa nilai kekuatan pembuktian akta pengakuan sepihak adalah memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sebagaimana akta otentik atau akta di bawah tangan jika isi dan tanda tangan tidak dipungkiri atau tidak disangkal oleh pihak yang membuat akta pengakuan sepihak tersebut;

Menimbang bahwa dengan berpedoman pada uraian-uraian di atas khususnya uraian mengenai akta pengakuan sepihak dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 1878 KUHPerdata jo. Pasal 291 R.Bg, Majelis Hakim berpendapat bukti surat bertanda P-5 yang diajukan oleh Penggugat di persidangan merupakan akta pengakuan sepihak yang dapat dinyatakan sah sebagai bukti pembayaran terhadap sebidang tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* yaitu jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat yang diwakili oleh anaknya dan dalam hal ini dapat dikatakan pula syarat formil dalam transaksi jual beli tanah dalam perkara *a quo* telah terpenuhi;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim perlu untuk memberikan pendapat mengenai perbuatan melawan hukum karena dalam surat gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum yaitu tidak melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik



atas sebidang tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan “perbuatan melawan hukum” sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah “Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”;

Menimbang bahwa dari uraian mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas, terdapat ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu adanya unsur perbuatan melawan hukum, kerugian, kesalahan, dan hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Menimbang bahwa berdasarkan pada apa yang tertulis dalam ketentuan yang terdapat dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, suatu perbuatan (atau tidak berbuat) yang bersifat melawan hukum memiliki 4 (empat) kriteria yaitu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau melanggar hak subjektif orang lain, atau melanggar kaidah tata susila atau bertentangan dengan asas kepatutan, atau ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau”, dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu maka telah terpenuhilah syarat suatu perbuatan (atau tidak berbuat) yang bersifat melawan hukum;

Menimbang bahwa oleh karena dalam perkara *a quo* ternyata Tergugat belum melakukan peralihan hak atas sebidang tanah yang telah dibeli oleh Penggugat maka tentunya perbuatan Tergugat tersebut dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena melanggar hak subjektif orang lain yang dalam hal ini adalah seharusnya Penggugat sudah dapat mencantumkan namanya dalam Sertipikat Hak Milik atas sebidang tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan yang telah diuraikan sebelumnya, oleh karena proses jual beli tanah dalam perkara *a quo* telah memenuhi syarat materiil dan syarat formil serta mengingat tugas dari Kantor Agraria dan Pertanahan (Turut Tergugat) salah satunya adalah menerbitkan maupun mencatat segala bentuk perbuatan hukum terhadap hak



atas tanah serta melakukan perbuatan hukum lainnya yang berhubungan dengan perubahan data fisik maupun data yuridis pada Buku Tanah maupun pada Sertipikat atas dasar permohonan (*vide* Pasal 55 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) maka dalam perkara *a quo*, Turut Tergugat memiliki kewenangan untuk mencatat dan memproses peralihan hak (balik nama) terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1980 Desa Kalisemen Kecamatan Nabire Barat, Kabupaten Nabire dengan luas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 28 Januari 1987 atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 55 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tertulis, "Putusan Pengadilan mengenai hapusnya sesuatu hak harus dilaksanakan lebih dahulu oleh Pejabat yang berwenang sebelum didaftar oleh Kepala Kantor Pertanahan", Majelis Hakim memaknai ketentuan pasal tersebut yaitu dengan terbitnya Putusan Pengadilan mengenai hapusnya sesuatu hak atas tanah maka pihak yang menang dapat mengajukan permohonan penghapusan hak atas tanah ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (*in casu* Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nabire) apabila putusan tersebut sebelumnya telah dilaksanakan baik secara sukarela maupun melalui eksekusi pengadilan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum gugatan Penggugat yaitu sebagai berikut:

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 1 (satu) Penggugat yaitu mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, maka petitum tersebut baru dapat dikabulkan apabila petitum angka 2 (dua), angka 3 (tiga), angka 4 (empat), angka 5 (lima), angka 6 (enam), dan angka 7 (tujuh) Penggugat dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) Penggugat yaitu menyatakan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat yang dibuktikan dengan kwitansi tanggal 03 Oktober 2005 sebagai bukti pembayaran sebidang tanah seluas 10.000 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama Pemegang Hak MUCH ANWAR yang terletak di JLR IV, RT/RW 015/005, Desa Kalisemen, Distrik Nabire Barat, Kabupaten Nabire, Propinsi Papua Tengah adalah sah dan berkekuatan hukum, Majelis Hakim berpendapat oleh karena proses jual beli tanah dalam perkara *a quo* telah memenuhi syarat materiil dan syarat formil dalam transaksi jual beli tanah maka petitum angka 2 (dua)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat beralasan hukum sehingga patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional yang selengkapnya tertulis dalam amar putusan;

Menimbang bahwa oleh karena petitum angka 2 (dua) dari gugatan Penggugat dikabulkan, Majelis Hakim berpendapat petitum angka 3 (tiga) Penggugat yaitu menyatakan tanah seluas 10.000 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama MUCH ANWAR yang terletak di JLR IV, RT/RW 015/005, Desa Kalisemen, Distrik Nabire Barat, Kabupaten Nabire, Propinsi Papua Tengah dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Marno;
- Sebelah timur berbatas dengan tanah milik Sumarto;
- Sebelah selatan berbatas dengan tanah milik Temon;
- Sebelah barat berbatas dengan jalan utama jalur IV;

Adalah sah milik Penggugat, beralasan hukum sehingga patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional yang selengkapnya tertulis dalam amar putusan;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) Penggugat yaitu menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama MUCH ANWAR yang terletak di JLR IV, RT/RW 015/005, Desa Kalisemen, Distrik Nabire Barat, Kabupaten Nabire, Propinsi Papua Tengah seluas 10.000 m<sup>2</sup> adalah merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena telah dipertimbangkan bahwa ternyata Tergugat belum melakukan peralihan hak atas sebidang tanah yang telah dibeli oleh Penggugat maka tentunya perbuatan Tergugat tersebut dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena melanggar hak subjektif orang lain yang dalam hal ini adalah seharusnya Penggugat sudah dapat mencantumkan namanya dalam Sertipikat Hak Milik atas sebidang tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* sehingga dengan demikian maka terhadap petitum angka 4 (empat) tersebut beralasan hukum sehingga patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) Penggugat yaitu menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama MUCH ANWAR menjadi atas nama SUKAMTO, oleh karena petitum angka 2 (dua), angka 3 (tiga), dan angka 4 (empat) dikabulkan yang mana petitum-petitum tersebut memiliki relevansi terhadap petitum angka 5 (lima), terhadap petitum angka 5 (lima) tersebut beralasan hukum sehingga patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) Penggugat yaitu memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat dan memproses Sertifikat Hak

Halaman 22 dari 25 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Nab

#### 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)



Milik Nomor 1980 atas nama MUCH ANWAR menjadi atas nama SUKAMTO, oleh karena telah dipertimbangkan berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah beserta dengan Penjelasannya, terhadap petitum angka 6 (enam) Penggugat tersebut beralasan hukum sehingga patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 7 (tujuh) Penggugat yaitu menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, oleh karena petitum angka 1 (satu), angka 2 (dua), angka 3 (tiga), angka 4 (empat), angka 5 (lima), dan angka 6 (enam) Penggugat beralasan hukum sehingga dikabulkan maka petitum angka 7 (tujuh) Penggugat juga dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilakukan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan maka Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya atau sebagai Kuasanya harus dinyatakan tidak hadir dan berdasarkan uraian-uraian pertimbangan yang telah diuraikan sebelumnya, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat tersebut dikabulkan dengan *verstek* seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan *verstek* dan Tergugat berada pada pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini (*vide* Pasal 192 ayat (1) R.Bg);

Memperhatikan Pasal 149 R.Bg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat yang dibuktikan dengan kuitansi tanggal 03 Oktober 2005 sebagai bukti pembayaran sebidang tanah seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama Pemegang Hak MUCH ANWAR yang terletak di JLR IV, RT/RW 015/005, Desa Kalisemen, Distrik Nabire Barat, Kabupaten Nabire, Propinsi Papua Tengah adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan tanah seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama MUCH ANWAR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di JLR IV, RT/RW 015/005, Desa Kalisemen, Distrik Nabire Barat, Kabupaten Nabire, Propinsi Papua Tengah dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Marno;
- Sebelah timur berbatas dengan tanah milik Sumarto;
- Sebelah selatan berbatas dengan tanah milik Temon;
- Sebelah barat berbatas dengan jalan utama jalur IV;

Adalah sah milik Penggugat;

5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama MUCH ANWAR yang terletak di JLR IV, RT/RW 015/005, Desa Kalisemen, Distrik Nabire Barat, Kabupaten Nabire, Propinsi Papua Tengah seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama MUCH ANWAR menjadi atas nama SUKAMTO;
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat dan memproses Sertipikat Hak Milik Nomor 1980 atas nama MUCH ANWAR menjadi atas nama SUKAMTO;
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
9. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.870.000,00 (satu juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nabire, pada hari **Kamis tanggal 21 September 2023** oleh kami I Gede Parama Iswara, S.H., sebagai Hakim Ketua, Gerson Hukubun, S.H, I Putu Gede Yoga Pramana, S.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari dan tanggal tersebut juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, Imelda Doti Rombe Payung, S.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat maupun Kuasanya;

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,



Gerson Hukubun, S.H.

I Gede Parama Iswara, S.H.

I Putu Gede Yoga Pramana, S.H.

Panitera Pengganti,

**Imelda Doti Rombe Payung, S.H.**

Perincian Biaya

1.	Pendaftaran	Rp30.000,00
2.	Biaya Proses	Rp50.000,00
3.	Panggilan	Rp200.000,00
4.	PNBP Panggilan	Rp30.000,00
5.	Pemeriksaan Setempat	Rp1.530.000,00
6.	PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp10.000,00
7.	Redaksi	Rp10.000,00
8.	Meterai	Rp10.000,00

J u m l a h

Rp1.870.000,00 (satu juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah)