



## P U T U S A N

Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Kmn

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Sri Herawati**, bertempat tinggal di Jalan Pedesaan Bumsur I RT. 013/RW. 000 Kelurahan Kaimana Kota, Kecamatan Kaimana, Kabupaten Kaimana, Provinsi Papua Barat sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**M. Zahzuan**, bertempat tinggal di Kelurahan Krooy, Distrik Kaimana, Kabupaten Kaimana, Provinsi Papua Barat sebagai **Tergugat**;

**Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kaimana**, bertempat tinggal di Jalan Poros Kota Baru, Kampung Trikora, Kecamatan Kaimana, Kabupaten Kaimana, Provinsi Papua Barat sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kaimana pada tanggal 22 Februari 2023 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Kmn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Objek Sengketa dalam perkara aquo adalah tanah seluas 216 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik No 954 terbit tanggal 10 Agustus 2006 atas nama M. ZAHZUAN yang terletak di kelurahan Krooy , Distrik Kaimana , Kabupaten Kaimana, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatas dengan Gunung di belakang Pom Bensin Krooy
- Sebelah timur berbatas dengan Tanah milik Bapak Hasan Lausu

Halaman 1 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Kmn

Paraf	KM	HA1	HA2



- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Pemuda
  - Sebelah barat berbatasan dengan Tanah milik Bapak Benny
2. Bahwa Penggugat mendapatkan tanah objek sengketa dari Tergugat dengan melakukan jual beli pada tanggal 24 September 2009 sebagaimana dibuktikan dengan kuitansi seharga Rp 25.000.000 (Dua Puluh lima Juta Rupiah)
  3. Bahwa terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik No 954 terbit tanggal 10 Agustus 2006 atas nama M. ZAHZUAN dan Penggugat telah menguasai tanah objek sengketa sejak tahun 2009 sampai tahun 2023 tanpa adanya pihak-pihak yang menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat
  4. Bahwa Tergugat pada saat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No 954 terbit tanggal 10 Agustus 2006 atas nama M. ZAHZUAN kepada Penggugat ternyata Tergugat belum memproses balik nama sertifikat tersebut;
  5. Bahwa Penggugat sudah mengingatkan Tergugat untuk memproses balik nama sertifikat tersebut akan tetapi Tergugat tidak melakukannya dan sekarang Tergugat tidak ketahui 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 No 945 terbit tanggal 10 Agustus 2006 atas nama M. ZAHZUAN menjadi nama Penggugat, SRI HERAWATI. 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 tempat tinggal terakhir Tergugat namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan Tergugat. Padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni M. ZAHZUAN 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;

Halaman 2 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Kmn

Paraf	KM	HA1	HA2



8. Bahwa karena jual beli tersebut diatas 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 sendiri pengurusan balik nama sertipikat tersebut ke Kantor Turut Tergugat (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kaimana;
9. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertifikat Hak Milik No 945 terbit tanggal 10 Agustus 2006 atas nama M. ZAHZUAN yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Kaimana untuk mengesahkan kuitansi tanggal 24 September 2009 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama M. ZAHZUAN menjadi atas nama SRI HERAWATI;
10. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama Sertifikat Hak Milik No 945 terbit tanggal 10 Agustus 2006 atas nama M. ZAHZUAN sudah tidak diketahui keberadaannya dan ahli warisnya tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara aquo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Kaimana dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik No 954 terbit tanggal 10 Agustus 2006 atas nama M. ZAHZUAN menjadi atas nama SRI HERAWATI;
11. Bahwa agar perkara aquo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan.

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kaimana Cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perakara a quo berkenan memberi amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

*Halaman 3 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Kmn*

	KM	HA1	HA2
Paraf			



2. Menyatakan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat yang dibuktikan dengan kuitansi tertanggal 24 September 2009 sebagai bukti pembayaran sebidang tanah seluas 216 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Krooy, Distrik Kaimana, Kabupaten kaimana dengan Sertifikat Hak Milik No 954 terbit tanggal 10 Agustus 2006 atas nama M. ZAHZUAN adalah sah dan berkekuatan hukum ;
3. Menyatakan tanah seluas 216 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik No 954 terbit tanggal 10 Agustus 2006 atas nama M. ZAHZUAN yang terletak di JL.Utarum Krooy, Distrik Kaimana, Kabupaten Kaimana dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara berbatas dengan Gunung di belakang Pom Bensin Krooy
  - Sebelah timur berbatas dengan Tanah milik Bapak Hasan Lausu
  - Sebelah selatan berbatas dengan Jalan Pemuda
  - Sebelah barat berbatas dengan Tanah milik Bapak BennyAdalah sah milik Penggugat ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No 954 terbit tanggal 10 Agustus 2006 atas nama M. ZAHZUAN yang terletak di JL. Krooy, Distrik Kaimana, Kabupaten Kaimana seluas 216 m<sup>2</sup> adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 954 terbit tanggal 10 Agustus 2006 atas nama M. ZAHZUAN menjadi atas nama SRI HERAWATI;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat dan memproses peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 954 terbit tanggal 10 Agustus 2006 atas nama M. ZAHZUAN menjadi atas nama SRI HERAWATI ;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

Halaman 4 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Kmn

	KM	HA1	HA2
Paraf			



Apabila Pengadilan Negeri Kaimana berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat maupun Turut Tergugat telah datang menghadap di persidangan sedangkan Tergugat tidak pernah datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 22 Februari 2023 untuk hadir sidang pada tanggal 27 Maret 2023, tanggal 27 Maret 2023 untuk hadir sidang pada tanggal 10 Mei 2023 telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan ketidakhadirannya bukan disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga persidangan dilanjutkan tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yudita Trisnanda, S.H., M.Kn., Hakim pada Pengadilan Negeri Kaimana, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Mei 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk beracara secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat tersebut, Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik namun pada saat proses pembuatan akun, akun Turut Tergugat tidak dapat di proses sehingga Turut Tergugat tetap melakukan proses persidangan secara konvensional;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa perkara ini mengenai lahan/ tanah, maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 180 RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1994 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001, guna memperoleh gambaran yang jelas dan menyeluruh dari obyek yang disengketakan baik tentang letak, luas dan batas-batasnya, maka Majelis Hakim beserta Penggugat dan Turut Tergugat telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek perkara yang terletak di kelurahan Krooy, Distrik Kaimana, Kabupaten Kaimana pada Tanggal 23 Mei 2023;

Halaman 5 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Kmn

	KM	HA1	HA2
Paraf			



Menimbang, bahwa hasil pemeriksaan setempat terhadap sebidang tanah yang terletak di kelurahan Krooy, Distrik Kaimana, Kabupaten Kaimana, Provinsi Papua Barat Sebagai Berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Gunung di belakang Pom Bensin Krooy;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Pemuda;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah milik bapak Benny;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah milik Penggugat (Sri Herawati);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi materai, berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK.9208017012660002 atas nama Dra. Sri Herawati, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kwitansi pembayaran sebidang tanah di Jalan Utarum Krooy (Lorong Pom Bensin) sebesar Rp.25.000.000, (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 24 September 2009, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 954 atas nama M. ZAHZUAN yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak tertanggal 10 Agustus 2006, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-3 tersebut berupa fotokopi dan telah bermaterai cukup serta pada saat persidangan telah dicocokkan dengan aslinya, sehingga sah sebagai alat bukti surat dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut, penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan sebagai berikut :

1. Saksi Susi Wulan Utari dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi dihadirkan sebagai saksi terkait dengan masalah pembelian tanah yang di beli oleh Penggugat;
  - Bahwa setahu saksi, nama pemilik tanah adalah M. ZUHZUAN;
  - Bahwa setahu saksi tanah tersebut dibeli tahun 2009;
  - Bahwa setahu saksi atas nama Penggugat SRI HERAWATI yang tertera sebagai pembeli tanah tersebut;

Halaman 6 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Kmn

Paraf	KM	HA1	HA2



- Bahwa saksi pernah melihat bukti berupa kwitansi pembelian tanah dari M. ZAHZUAN;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan tidak keberatan dengan keterangan saksi;

2. Saksi Lagaligo Arman dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tahu Penggugat yang membeli tanah dari M. ZAHZUAN;
- Bahwa setahu saksi, tanah tersebut dibeli oleh Penggugat seharga Rp.25.000,000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa asal mula tanah tersebut adalah warisan dari orang tua (mama) saksi, kemudian pada waktu ayah saksi sakit dan harus berobat ke Makassar maka saksi menjual kepada bapak M. ZAHZUAN seorang Polisi dan sudah dianggap sebagai keluarga sendiri. tidak lama kemudian M. ZAHZUAN dimutasikan ke Ternate sehingga ia ingin menjual tanah tersebut kepada suami Penggugat tetapi mengatas namakan Penggugat yaitu SRI HERAWATI;
- Bahwa saksi tahu Ketika Tergugat ingin menjual tanah tersebut karena saudara M. ZAHZUAN bercerita kepada saksi;
- Bahwa tanah tersebut belum bersertifikat pada waktu saksi jual kepada saudara M. ZAHZUAN dan masih berupa surat pelepasan;
- Bahwa Lokasi tanah berada di RT. 5 Kelurahan Krooy berbatasan dengan paman saksi HASAN LAUSU;
- Bahwa setahu saksi pada tahun 2009 M. ZAHZUAN menjual tanah kepada Penggugat;
- Bahwa alasan Penggugat mengajukan gugatan karena sertifikat tersebut masih atas nama M. ZAHZUAN dan ingin membalik nama sertifikat atas nama Penggugat;
- Bahwa Suami Pengugat meminta saksi membantu mengurus balik nama sertifikat pada tahun 2022 ;
- Bahwa saksi dimintai bantuan untuk mengurus balik nama sertipikat Penggugat karena saksi sudah kenal lama dengan suami Penggugat yang dahulu pernah menjadi atasan saksi;
- Bahwa ada bukti surat yang Penggugat serahkan berupa Kartu tanda penduduk, Kwitansi pembayaran tanah dan sertifikat atas nama M. ZAHZUAN ;

Halaman 7 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Kmn

Paraf	KM 	HA1 	HA2 
-------	---	--	--



- Bahwa setahu saksi, jual beli M. ZAHZUAN dan Penggugat tidak melalui Notaris ;
- Bahwa M. ZAHZUAN mengatakan kepada saksi bahwa ia akan menjual tanah kepada Penggugat;
- Bahwa yang beli tanah tersebut atas nama Penggugat;
- Bahwa saat jual beli terjadi saksi tidak menyaksikannya;
- Bahwa pada saat Tergugat menjual tanah tersebut kepada Penggugat, tanah tersebut masih kosong;
- Bahwa saat ini diatas tanah tersebut terdapat bangunan kos kosan yang dibangun oleh Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui yang membangun kos-kosan tersebut adalah penggugat karena rumah saksi berhadapan dengan rumah Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut tidak pernah ada orang lain yang mengklaim sebagai pemiliknya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan tidak keberatan dengan keterangan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan telah cukup dengan bukti surat maupun saksinya, dan atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim kepada Turut Tergugat untuk mengajukan alat bukti, Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan alat bukti apapun;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara lisan yang pada pokoknya Tanah yang dibeli bukan tanah sengketa dan telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan bukti surat, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa 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 akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi dengan bantuan Hakim Mediator Yudita

Halaman 8 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Kmn

Paraf	KM 	HA1 	HA2 
-------	---	--	--



Trisnanda, S.H., M.Kn, akan tetapi perdamaian yang dimaksud hingga saat ini tidak tercapai;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg menyatakan "barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu" dengan demikian, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil Gugatan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotocopi yang telah dibubuhi materai sebagaimana mestinya dan telah dicocokkan dengan aslinya yaitu bukti P-1 s/d P-3 dan disamping 2 (dua) orang saksi yang masing – masing bernama saksi Susi Wulan Utari dan saksi Lagaligo Arman yang didengar keterangannya dibawah sumpah di persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti yang relevan saja, sedangkan terhadap alat bukti yang tidak dipertimbangkan oleh karena sifatnya tidak memiliki relevansi dengan pokok perkara, maka akan dikesampingkan (Vide: Putusan Mahkamah Agung RI No. 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan mempelajari dengan seksama materi gugatan dalam perkara *a quo*, maka secara substansial pokok permasalahannya antara kedua belah pihak termuat pada petitum gugatan angka 4 (empat) yaitu "Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No 954 terbit tanggal 10 Agustus 2006 atas nama M. ZAHZUAN yang terletak di JL. Krooy , Distrik Kaimana, Kabupaten Kaimana seluas 216 m<sup>2</sup> adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli tanah seluas 216 m<sup>2</sup> pada tanggal 24 September 2009 seharga Rp 25.000.000 (Dua Puluh lima Juta Rupiah), tanah tersebut terletak di kelurahan Krooy, Distrik Kaimana, Kabupaten Kaimana dengan batas-batas Sebelah utara berbatasan dengan Gunung di belakang Pom Bensin Krooy, Sebelah Selatan berbatasan dengan

Halaman 9 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Kmn

Paraf	KM	HA1	HA2
			



Jalan Pemuda, Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah milik bapak Benny dan Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah milik Penggugat (Sri Herawati);

Menimbang, bahwa dalil penggugat tersebut diatas dibuktikan dengan keberadaan alat bukti bertanda P-2 berupa Fotokopi Kwitansi pembayaran sebidang tanah di Jalan Utarum Krooy (Lorong Pom Bensin) sebesar Rp.25.000.000, (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 24 September 2009 serta bukti bertanda P-3 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 954 atas nama M. ZAHZUAN yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak tertanggal 10 Agustus 2006;

Menimbang, bahwa kedua orang saksi yang dihadirkan di persidangan juga menerangkan bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Tergugat yang terletak di kelurahan Krooy, Distrik Kaimana, Kabupaten Kaimana;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan setelah dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim, tanah tersebut telah dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 2009 sampai saat ini dan diatas tanah tersebut telah berdiri bangunan milik penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persoalan kemudian adalah bahwa sertipikat tanah tersebut yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 954 masih tertera nama Tergugat, yang seharusnya Tergugat membalik nama dari nama Tergugat ke nama Penggugat setelah jual beli dilaksanakan namun hingga saat ini hal tersebut belum dilakukan pula oleh Tergugat dan keberadaan Tergugat tidak lagi diketahui sehingga untuk balik nama pada sertipikat tersebut dari nama Tergugat ke nama Penggugat tidak dapat dilakukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam alur proses pembuktian perkara perdata sesungguhnya yang harus dibuktikan oleh para pihak *"bukanlah mengenai hukumnya, melainkan peristiwa atau hubungan hukumnya"*, sehingga dari fokus pembuktian seperti itu akan dapat terlihat seberapa jauh hubungan yang demikian telah sempurna terlaksana di antara para pihak. Oleh karenanya dalam kerangka dan ruang pembuktian sebagai interaksi yang muncul dalam persidangan, justru adanya hal-hal yang tidak perlu dibuktikan antara lain:

1. Segala sesuatu yang diajukan oleh salah satu pihak dan diakui oleh pihak lawan;
2. Segala sesuatu yang dilihat sendiri oleh Hakim di depan persidangan Pengadilan;

Halaman 10 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Kmn

Paraf	KM	HA1	HA2
			



3. Segala sesuatu yang dianggap diketahui oleh umum (*notoire feiten*), dan
4. Segala sesuatu yang diketahui oleh Hakim karena pengetahuannya sendiri;

Menimbang, bahwa terkait dengan pembuktian peristiwa atau hubungan hukum tersebut, maka para pihak berperkara dalam membuktikan dalil-dalilnya adalah terikat pada ketentuan yuridis normatif dari setiap alat bukti yang secara limitatif ditentukan dalam Pasal 184 RBg/Pasal 1866 KUHPerdara, yakni:

- a. Tulisan;
- b. Saksi-saksi;
- c. Persangkaan;
- d. Pengakuan, dan
- e. Sumpah;

Menimbang, bahwa sistematika dan pengurutan alat bukti dalam ketentuan di atas sesungguhnya memiliki filosofi dan implikasi hukum yang sangat menentukan proses pembuktian dan bobot (nilai kesempurnaan) alat bukti. Hal ini selaras dengan tujuan pencarian kebenaran dalam hukum perdata yang tertuju untuk mencari dan menemukan kebenaran formil. Alat bukti tulisan ditempatkan dalam urutan pertama memegang peranan yang sangat penting dan menentukan dalam bidang perdata, bahkan dengan kesempurnaan alat bukti tulisan dapat menjadi alat bukti yang menentukan tanpa didukung bukti lainnya yang diajukan di depan persidangan;

Menimbang, bahwa terkait dengan nilai dan kekuatan pembuktian dari alat bukti tulisan (surat) di atas, dalam praktek alat bukti tulisan (surat) dapat digolongkan menjadi 2 (dua) macam yaitu surat biasa yang bukan akta adalah sebuah surat yang dibuat tanpa maksud dijadikan alat bukti. Dalam hukum pembuktian surat yang demikian menjadi alat bukti bebas, oleh karenanya surat-surat semacam itu sering dipergunakan untuk menyusun persangkaan. Dan satu lagi adalah surat dalam bentuk akta yaitu suatu surat yang dengan sengaja dibuat untuk tujuan dijadikan alat bukti dikemudian hari yang di dalamnya memuat peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan (hubungan hukum);

Menimbang, bahwa khusus mengenai alat bukti tulisan atau surat dalam bentuk akta digolongkan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

1. Akta Otentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara

*Halaman 11 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Kmn*

Paraf	KM	HA1	HA2
			



para pihak dan Ahli Warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan tentang yang tercantum didalamnya sebagai pemberitahuan belaka. Pejabat dalam pengertian ini antara lain Notaris, Hakim, Panitera dan Pegawai Pencatat Sipil (*vide* pasal 285 RBg/ pasal 1868 KUHPerdara);

2. Akta Dibawah Tangan yaitu suatu akta yang dibuat oleh para pihak tanpa bantuan pejabat umum dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa dari klasifikasi akta sebagaimana diuraikan di atas, memiliki implikasi hukum baik yang berhubungan dengan kekuatan dan kesempurnaan pembuktian maupun konsekuensi dari kewajiban pihak yang harus membuktikan. Untuk Akta otentik secara yuridis formil dan materil memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna artinya sepanjang tidak bisa dibuktikan kebalikannya (*tegen bewijs*) oleh pihak yang menyangkal maka secara utuh harus diterima kebenarannya. Bila ada penyangkalan tentang akta tersebut maka pihak penyangkal yang harus membuktikannya. Sedangkan untuk Akta di bawah tangan tidak demikian, artinya kesempurnaan kekuatan pembuktian yang ada di dalamnya masih diikuti dengan syarat-syarat lainnya yang ditentukan untuk itu. Oleh karenanya bila ada penyangkalan terhadap akta di bawah tangan maka yang harus membuktikannya adalah orang (pihak) yang mengikatkan diri dalam akta tersebut dengan didukung alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa dari kerangka konseptual dan norma-norma yang terkait dengan pembuktian sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan segala sesuatu yang terkait dengan pembuktian sengketa dalam pokok perkara guna menentukan dapat atau tidaknya suatu gugatan yang diajukan untuk dikabulkan atau ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan menguraikan unsur-unsur sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara untuk melihat keabsahan ikatan jual beli yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat dari sudut pandang hukum perdata ;

Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUHPerdara mengandung syarat-syarat :

1. Kesepakatan para pihak ;
2. Kecakapan para pihak ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Sebab yang halal ;

Halaman 12 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Kmn

Paraf	KM	HA1	HA2



Menimbang, bahwa terkait dengan syarat kesepakatan para pihak, dengan dihadapkannya bukti bertanda P-2 dan P-3 dalam perkara *a quo*, telah cukup membuktikan bahwa terjadi kesepakatan jual beli tanah seluas 216 m<sup>2</sup> antara Penggugat dan Tergugat, dimana Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp.25.000.000, (dua puluh lima juta rupiah) dan Tergugat menyerahkan tanah yang terletak di kelurahan Krooy, Distrik Kaimana, Kabupaten Kaimana beserta dengan sertipikat Hak Milik No 954 terbit tanggal 10 Agustus 2006;

Menimbang, bahwa terkait dengan syarat kecakapan para pihak, Majelis Hakim menilai antara Penggugat dan Tergugat adalah orang yang cakap untuk melakukan jual beli, hal tersebut dapat dilihat dari identitas Penggugat bahwa Penggugat sebagai seorang PNS dan Tergugat juga merupakan PNS (Anggota Polisi) berdasarkan keterangan saksi Lagaligo Arman, sehingga kedua belah pihak memenuhi syarat jual beli yang kedua;

Menimbang, bahwa terhadap syarat suatu hal tertentu, dalam jual beli tersebut telah diperjual belikan tanah seluas 216 m<sup>2</sup> terletak di kelurahan Krooy, Distrik Kaimana, Kabupaten Kaimana dengan sertipikat Hak Milik No 954 terbit tanggal 10 Agustus 2006, sehingga syarat ketiga tersebut juga terpenuhi;

Menimbang, bahwa syarat keempat yaitu sebab yang halal, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat telah bersertipikat atas nama Tergugat, oleh karenanya sertipikat tersebut merupakan sertipikat hak milik maka hal itu membuktikan bahwa tanah tersebut memang milik Tergugat sehingga telah menjadi hak Tergugat untuk menjualnya, dengan demikian syarat keempat juga telah terpenuhi, dengan demikian maka Penggugat dan Tergugat telah terikat dengan ikatan jual beli yang sah;

Menimbang, bahwa selain hal tersebut diatas, dengan memperhatikan fakta bahwa sejak tahun 2009 sampai dengan sekarang tanah tersebut berada dalam penguasaan Penggugat dan tidak ada orang lain yang pernah mempermasalahkannya, maka bukti tersebut telah cukup membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari Tanah seluas 216 m<sup>2</sup> yang terletak di kelurahan Krooy, Distrik Kaimana, Kabupaten Kaimana;

Menimbang, bahwa mengenai pertanahan di Indonesia, maka sebagai warga negara tidak akan terlepas dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, dalam hal kepemilikan tanah (Hak Milik) telah sebutkan dalam pasal 16 ayat 1 Huruf a Undang-Undang

Halaman 13 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Kmn

	KM	HA1	HA2
Paraf			



Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, mengenai kekuatan hak milik juga telah dijelaskan dalam pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria yang menyatakan "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6";

Menimbang, bahwa pada dasarnya, kepemilikan suatu tanah dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik yang telah disediakan oleh Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, namun kepemilikan suatu tanah juga bisa dibuktikan dengan alas hak lain sepanjang alas hak tersebut bisa dibuktikan kebenarannya dan tanah tersebut tidak di klaim oleh orang lain dengan memperlihatkan akta otentik berupa Sertipikat hak milik, oleh karena itu sudah menjadi kewajiban setiap masyarakat untuk mendaftarkan tanah miliknya agar memperoleh Sertipikat hak milik dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan hal tersebut sebagaimana ditegaskan dalam pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan pasal 32 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menyatakan :

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, Sertipikat hak milik merupakan akta terkuat yang dapat membuktikan kepemilikan

*Halaman 14 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Kmn*

	KM	HA1	HA2
Paraf			



seseorang terhadap suatu tanah, sehingga dalam perkara *a quo* keberadaan sertifikat Hak Milik Nomor 954 atas nama M. ZAHZUAN yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak tertanggal 10 Agustus 2006 yang dipegang oleh Penggugat menjadi bukti terkuat terhadap kepemilikan Penggugat pada objek sengketa dan perbuatan Tergugat yang tidak membalik nama pada Sertipikat tersebut setelah jual beli dilakukan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana dalam posita gugatan poin 4 dan 5 gugatan Penggugat yang tidak dibantah adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat karena seharusnya Tergugat setelah menjual tanah tersebut berkewajiban balik nama kepada yang berhak pada sertifikat tersebut dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat agar tidak timbul masalah dikemudian hari;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh petitum Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua yang menyatakan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat yang dibuktikan dengan kuitansi tertanggal 24 September 2009 sebagai bukti pembayaran sebidang tanah seluas 216 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Krooy, Distrik Kaimana, Kabupaten kaimana dengan Sertifikat Hak Milik No 954 terbit tanggal 10 Agustus 2006 atas nama M. ZAHZUAN adalah sah dan berkekuatan hukum, menurut Majelis Hakim petitum tersebut telah turut dipertimbangkan diatas, maka secara *mutatis mutandis* dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh oleh karenanya petitum tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga yang menyatakan Menyatakan tanah seluas 216 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik No 954 terbit tanggal 10 Agustus 2006 atas nama M. ZAHZUAN yang terletak di JL.Utarum Krooy, Distrik Kaimana, Kabupaten Kaimana dengan batas-batas sebagai berikut : Sebelah utara berbatas dengan Gunung di belakang Pom Bensin Krooy, Sebelah timur berbatas dengan Tanah milik Bapak Hasan Lausu, Sebelah selatan berbatas dengan Jalan Pemuda, Sebelah barat berbatas dengan Tanah milik Bapak Benny Adalah sah milik Penggugat, menurut Majelis Hakim oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan sah sebagaimana pertimbangan diatas, maka petitum *a quo* beralasan hukum untuk dikabulkan;

Halaman 15 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Kmn

Paraf	KM	HA1	HA2



Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat yang menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No 954 terbit tanggal 10 Agustus 2006 atas nama M. ZAHZUAN yang terletak di JL. Krooy, Distrik Kaimana, Kabupaten Kaimana seluas 216 m<sup>2</sup> adalah merupakan perbuatan melawan hukum, menurut Majelis Hakim perbuatan Terdakwa tersebut telah dipertimbangkan diatas, maka secara *mutatis mutandis* dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh oleh karenanya petitum tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima yang menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 954 terbit tanggal 10 Agustus 2006 atas nama M. ZAHZUAN menjadi atas nama SRI HERAWATI, menurut Majelis Hakim oleh karena jual beli dinyatakan sah maka Penggugat memiliki hak terhadap objek sengketa dan oleh karena sertipikat Hak Milik No 954 terbit tanggal 10 Agustus 2006 masih atas nama Tergugat, maka demi kepastian hukum bagi Penggugat atas kepemilikan tanah tersebut, Penggugat berhak untuk balik nama pada sertipikat Hak Milik No 954 terbit tanggal 10 Agustus 2006, oleh karena itu Petitum tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam yang menyatakan Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat dan memproses peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 954 terbit tanggal 10 Agustus 2006 atas nama M. ZAHZUAN menjadi atas nama SRI HERAWATI, menurut Majelis Hakim, Pengadilan tidak berhak untuk memerintahkan kepada BPN Kabupaten Kaimana untuk mencatat dan memproses balik nama suatu sertipikat, tetapi penggugat sendirilah yang nantinya bermohon ke BPN Kabupaten Kaimana untuk melakukan balik nama terhadap sertipikat tersebut mengingat bahwa untuk proses balik nama memiliki mekanisme tersendiri yang telah ditetapkan oleh BPN, oleh karenanya Petitum tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketujuh yang menyatakan Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagai warga negara dan institusi yang berada di negara hukum maka setiap warga negara maupun institusi harus tunduk dan melaksanakan isi putusan Pengadilan yang

Halaman 16 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Kmn

Paraf	KM	HA1	HA2



berkekuatan hukum tetap, oleh karenanya petitum tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu petitum Penggugat ditolak, maka berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat yang dibuktikan dengan kuitansi tertanggal 24 September 2009 sebagai bukti pembayaran sebidang tanah seluas 216 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Krooy, Distrik Kaimana, Kabupaten kaimana dengan Sertifikat Hak Milik No 954 terbit tanggal 10 Agustus 2006 atas nama M. ZAHZUAN adalah sah dan berkekuatan hukum ;
3. Menyatakan tanah seluas 216 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik No 954 terbit tanggal 10 Agustus 2006 atas nama M. ZAHZUAN yang terletak di JL.Utarum Krooy, Distrik Kaimana, Kabupaten Kaimana dengan batas-batas sebagai berikut : Sebelah Utara berbatasan dengan Gunung di belakang Pom Bensin Krooy, Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Pemuda, Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah milik bapak Benny dan Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah milik Penggugat (Sri Herawati) Adalah sah milik Penggugat ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No 954 terbit tanggal 10 Agustus 2006 atas nama M. ZAHZUAN yang terletak di JL. Utarum Krooy, Distrik Kaimana, Kabupaten Kaimana seluas 216 m<sup>2</sup> adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 954 terbit tanggal 10 Agustus 2006 atas nama M. ZAHZUAN menjadi atas nama SRI HERAWATI;

Halaman 17 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Kmn

	KM	HA1	HA2
Paraf			



6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.370.000,00 (dua juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kaimana, pada hari Jumat tanggal 26 Mei 2023, oleh kami, Robert Mangatur Siahaan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Indra Ardiansyah, S.H. dan Muhammad Taufiq Akbar M., S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Kaimana Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Kmn tanggal 22 Februari 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 31 Mei 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Lim Katandek, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Kaimana dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

  
Indra Ardiansyah, S.H.

  
Muhammad Taufiq Akbar M., S.H.



Hakim Ketua,

  
Robert Mangatur Siahaan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

  
Lim Katandek, S.H.

Halaman 18 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Kmn

Paraf	KM	HA1	HA2



Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp200.000,00;
4. PNBP .....	:	Rp60.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp490.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp1.600.000,00;
7. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<u>Rp2.370.000,00;</u>

(dua juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah)

Halaman 19 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Kmn

	KM	HA1	HA2
Paraf			