



P U T U S A N
Nomor 7/Pdt.G/2024/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:

MARIAM HETARIA, bertempat tinggal di Jalan Krakatau, RT 005/RW 002, Kelurahan Biha, Kecamatan Makimi, Kabupaten Nabire, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

lawan

MISRA, bertempat tinggal dahulu di Jalan Krakatau, Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire, sekarang tidak diketahui alamat dan keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN NABIRE, beralamat 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 18 Januari 2024 dengan Nomor Register 7/Pdt.G/2024/PN Nab telah mengajukan gugatan pada pokoknya sebagai berikut:

- Objek Sengketa
Bahwa Objek Sengketa dalam perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 318 seluas 2.500 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas



nama Misra yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire (Bukti P.1) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah milik Dahlan
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Selatan : Tanah milik Laman
- Sebelah Barat : Tanah milik Madin

- Kronologi

1. Bahwa Penggugat telah membeli tanah objek sengketa dari Tergugat pada tanggal 10 November 1999 sebagaimana dibuktikan dalam kuitansi jual beli (Bukti P.2);
2. Bahwa terhadap jual beli tanah obyek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertipikat Hak Milik Nomor 318 seluas 2.500 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Misra yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire;
3. Bahwa dengan jual beli obyek sengketa tersebut, Penggugat telah menggarap tanah obyek sengketa sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keterangan Domisili Tanah (Bukti P.3) dan telah menguasai tanah obyek sengketa tanpa adanya pihak-pihak yang menghalangi penguasaan tanah obyek sengketa tersebut sebagaimana dibuktikan dalam Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Bukti P.4);
4. Bahwa ternyata Tergugat pada saat menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 318 terbit tanggal 29 Maret 1996 atas nama Misra 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 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 terhadap jual beli tanah obyek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertipikat Hak Milik Nomor 318,



seluas 2.500 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Misra yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire menjadi nama Penggugat, Mariam Hetaria. Namun diketahui, Tergugat, Misra tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan tergugat (Bukti P.5) serta ahli warisnya (Bukti P.6), namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaannya. Padahal dalam proses pengurusan balik nama sertipikat membutuhkan nama asal dalam sertipikat yaitu Misra atau Ahli Warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah obyek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas tanah obyek sengketa;

8. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah obyek sengketa dalam terhadap jual beli tanah obyek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertipikat Hak Milik Nomor 318 seluas 2.500 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Misra yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Nabire untuk mengesahkan kuitansi jual beli tanggal 10 November 1999 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertipikat di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama Misra menjadi Mariam Hetaria sebagaimana nama yang tercantum dalam fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik Penggugat (Bukti P.7);
9. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam terhadap jual beli tanah obyek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertipikat Hak Milik Nomor 318 seluas 2.500 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Misra yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire, 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 *aquo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Nabire dan selanjutnya memberi perintah agar Turut Tergugat mencatat dan memproses peralihan hak/balik nama terhadap jual beli tanah obyek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertipikat Hak Milik No. 318, seluas 2.500 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Misra yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire yang semula atas nama Misra menjadi nama Mariam Hetaria.

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut di atas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Nabire cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberi amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan kuitansi jual beli tanah obyek sengketa tertanggal 10 November 1999 yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 318, seluas 2.500 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Misra yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan terhadap jual beli tanah obyek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertipikat Hak Milik No. 318, seluas 2.500 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Misra yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah milik Dahlan
 - Sebelah Timur : Jalan
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Laman
 - Sebelah Barat : Tanah milik Madinadalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama terhadap jual beli tanah obyek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertipikat Hak Milik No. 318, seluas 2.500 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996,



tercatat atas nama Misra yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) terhadap jual beli tanah obyek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertipikat Hak Milik No. 318, seluas 2.500 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Misra yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire yang semula atas nama Misra menjadi nama Mariam Hetaria;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat dan memproses peralihan hak (balik nama) terhadap jual beli tanah obyek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertipikat Hak Milik No. 318, seluas 2.500 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Misra yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire yang semula atas nama Misra menjadi nama Mariam Hetaria;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

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

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 18 Januari 2024 dan tanggal 1 Februari 2024 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. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 318 atas nama Tergugat yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Paniai tanggal 29 Maret 1996, selanjutnya diberi tanda P-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Kuitansi Pembayaran Sebidang Tanah dengan luas 2500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) tanggal 10 November 1999, selanjutnya diberi tanda P-2;
 3. Fotokopi Surat Keterangan Domisili Tanah Nomor 11.2003/142/KB/XII/2023 yang dikeluarkan oleh Kepala Kampung Biha tanggal 22 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda P-3;
 4. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang telah ditandatangani oleh Penggugat, 2 (dua) orang Saksi masing-masing atas nama Wijianto dan Didi Junaedi, dan Kepala Kampung Biha, selanjutnya diberi tanda P-4;
 5. Fotokopi Surat Keterangan Tidak Diketahui Keberadaannya Nomor 11.2003/143/KB/VII/2023 yang dikeluarkan oleh Kepala Kampung Biha tanggal 22 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda P-5;
 6. Fotokopi Surat Keterangan Tidak Mempunyai Ahli Waris Nomor 11.2003/144/KB/VII/2023 yang dikeluarkan oleh Kepala Kampung Biha tanggal 22 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda P-6;
 7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 9104025002660002 atas nama Penggugat tanggal 16 Maret 2023, selanjutnya diberi tanda P-7;
- Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula menghadirkan Saksi-Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
1. Saksi **Wijianto** 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 dan semua ahli warisnya sudah tidak tinggal di Kabupaten Nabire;
 - Bahwa Saksi mengetahui dihadirkan sebagai Saksi oleh Penggugat karena Penggugat ingin melakukan balik nama pada sertipikat hak milik atas tanah yang saat ini ada pada penguasaan Penggugat dari yang semula atas nama Tergugat menjadi atas

Halaman 6 dari 25 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/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)



nama Penggugat yang berada di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire;

- Bahwa Saksi mengetahui sampai akhirnya sertipikat hak milik atas tanah yang hendak dilakukan balik nama tersebut saat ini berada pada penguasaan Penggugat karena Penggugat telah membeli tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini dari Tergugat pada tahun 1999;
- Bahwa Saksi mengetahui sampai akhirnya Tergugat menjual tanah miliknya tersebut kepada Penggugat karena Tergugat hendak pergi ke Jawa mengingat situasi pada tahun 1999 di Kabupaten Nabire sedang genting yang mana saat itu terjadi pengibaran bendera bintang kejora;
- Bahwa Saksi mengetahui sampai akhirnya Penggugat membeli tanah milik Tergugat tersebut karena Penggugat dan Tergugat cerita kepada Saksi pada saat tahun 1999 mengingat tempat tinggal Penggugat, Tergugat, dan Saksi pada waktu itu berdekatan karena saling bertetangga;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah milik Tergugat yang telah dijual kepada Penggugat tersebut pada awalnya ada bangunan rumah dan telah ditanami beberapa pohon yang salah satunya adalah pohon mangga namun rumah tersebut pada waktu dijual oleh Tergugat kepada Penggugat kondisinya sudah tidak layak huni;
- Bahwa Saksi mengetahui luas tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini panjangnya 100 (seratus) meter dan lebarnya 25 (dua puluh lima) meter sehingga total luas tanahnya sejumlah 2500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi);
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini telah ditanami patok-patok kayu di setiap batas-batasnya oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Nabire mengingat tanah tersebut merupakan tanah yang diperuntukkan untuk para pihak yang melakukan program transmigrasi;
- Bahwa Saksi mengetahui saat ini patok-patok kayu yang ada di setiap batas-batas tanah tersebut sudah rusak karena sering dilewati oleh sapi;



- Bahwa Saksi mengakui oleh karena patok-patok kayu yang ada di setiap batas-batas tanah tersebut sudah rusak maka Penggugat minta tolong kepada Saksi untuk membuat pagar kawat di setiap batas-batas tanah tersebut namun saat ini separuh bagian kawat-kawat tersebut sudah rusak mengingat Saksi membuat pagar-pagar kawat tersebut sudah lama;
 - Bahwa Saksi mengetahui oleh karena Penggugat merupakan ketua kelompok tani di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire maka Penggugat membuat sebuah bangunan kecil di lokasi tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa untuk menyimpan pupuk namun saat ini bangunan tersebut kondisinya sudah tidak dapat difungsikan lagi mengingat Penggugat sudah tidak menjadi ketua kelompok tani lagi di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire. Penggugat saat ini sudah tidak menjadi ketua kelompok tani lagi di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire karena pupuk susah dicari;
 - Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa yaitu sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Laman, sebelah timur berbatasan dengan jalan perumahan warga, sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Dahlan, dan sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Madin;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga tanah milik Tergugat yang telah dibeli oleh Penggugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui dari awal Penggugat menguasai tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini sampai dengan saat ini, tidak ada pihak-pihak yang keberatan terhadap penguasaan tanah tersebut oleh Penggugat;
2. Saksi **Didi Junaedi** 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui saat ini Tergugat dan semua ahli warisnya sudah tidak tinggal di Kabupaten Nabire;
- Bahwa Saksi mengetahui dihadirkan sebagai Saksi oleh Penggugat karena Penggugat ingin melakukan balik nama pada sertipikat hak milik atas tanah yang saat ini ada pada penguasaan Penggugat dari yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat yang berada di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire;
- Bahwa Saksi mengetahui sampai akhirnya sertipikat hak milik atas tanah yang hendak dilakukan balik nama tersebut saat ini berada pada penguasaan Penggugat karena Penggugat telah membeli tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini dari Tergugat pada tahun 1999;
- Bahwa Saksi mengetahui sampai akhirnya Tergugat menjual tanah miliknya tersebut kepada Penggugat karena Tergugat hendak pergi ke Jawa mengingat situasi pada tahun 1999 di Kabupaten Nabire sedang genting yang mana saat itu terjadi pengibaran bendera bintang kejora;
- Bahwa Saksi mengetahui sampai akhirnya Penggugat membeli tanah milik Tergugat tersebut karena Penggugat dan Tergugat cerita kepada Saksi pada saat tahun 1999 mengingat tempat tinggal Penggugat, Tergugat, dan Saksi pada waktu itu berdekatan karena saling bertetangga;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah milik Tergugat yang telah dijual kepada Penggugat tersebut pada awalnya ada bangunan rumah dan telah ditanami beberapa pohon yang salah satunya adalah pohon mangga namun rumah tersebut pada waktu dijual oleh Tergugat kepada Penggugat kondisinya sudah tidak layak huni;
- Bahwa Saksi mengetahui luas tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini panjangnya 100 (seratus) meter dan lebarnya 25 (dua puluh lima) meter sehingga total luas tanahnya sejumlah 2500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi);
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini telah ditanami patok-patok kayu di setiap batas-batasnya oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Nabire

Halaman 9 dari 25 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Nab



mengingat tanah tersebut merupakan tanah yang diperuntukkan untuk para pihak yang melakukan program transmigrasi;

- Bahwa Saksi mengetahui saat ini patok-patok kayu yang ada di setiap batas-batas tanah tersebut sudah rusak karena sering dilewati oleh sapi;
- Bahwa Saksi mengakui oleh karena patok-patok kayu yang ada di setiap batas-batas tanah tersebut sudah rusak maka Penggugat minta tolong kepada Saksi Wijianto untuk membuat pagar kawat di setiap batas-batas tanah tersebut namun saat ini separuh bagian kawat-kawat tersebut sudah rusak mengingat Saksi Wijianto membuat pagar-pagar kawat tersebut sudah lama;
- Bahwa Saksi mengetahui oleh karena Penggugat merupakan ketua kelompok tani di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire maka Penggugat membuat sebuah bangunan kecil di lokasi tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa untuk menyimpan pupuk namun saat ini bangunan tersebut kondisinya sudah tidak dapat difungsikan lagi mengingat Penggugat sudah tidak menjadi ketua kelompok tani lagi di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire. Penggugat saat ini sudah tidak menjadi ketua kelompok tani lagi di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire karena pupuk susah dicari;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa yaitu sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Laman, sebelah timur berbatasan dengan jalan perumahan warga, sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Dahlan, dan sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Madin;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga tanah milik Tergugat yang telah dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui dari awal Penggugat menguasai tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini sampai dengan saat ini, tidak ada pihak-pihak yang keberatan terhadap penguasaan tanah tersebut oleh Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap keterangan Para Saksi yang dihadirkan oleh Penggugat di persidangan, Penggugat memberikan keterangan bahwa keterangan Para Saksi tersebut semuanya benar;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk memperjelas letak dan batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah pada hari Jumat tanggal 1 Maret 2024 dengan hasil yang diperoleh sebagai berikut:

1. Bahwa tanah obyek sengketa berada di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire, Provinsi Papua Tengah;
2. Bahwa luas tanah yang saat ini dikuasai dan dikelola oleh Penggugat adalah panjangnya 100 (seratus) meter dan lebarnya 25 (dua puluh lima) meter sehingga total luasnya adalah 2500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi);
3. Bahwa pada tanah yang saat ini dikuasai dan dikelola oleh Penggugat ada pohon mangga, pohon durian, dan pohon jambu yang sebelumnya telah ditanam oleh Tergugat. Selain itu di lokasi tanah, ada bangunan kecil yang saat ini sudah tidak dapat difungsikan lagi yang dahulu digunakan sebagai tempat penyimpanan pupuk;
4. Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa antara lain: batas sebelah utara yaitu berbatasan dengan tanah milik Laman, batas sebelah timur yaitu berbatasan dengan jalan perumahan warga, batas sebelah selatan yaitu berbatasan dengan tanah milik Dahlan, dan batas sebelah barat yaitu berbatasan dengan tanah milik Madin;
5. Bahwa di setiap batas-batas tanah obyek sengketa tersebut terdapat patok kayu;
6. Bahwa pada saat Pemeriksaan Setempat tidak ada pihak-pihak yang keberatan terhadap penguasaan sebidang tanah yang saat ini dikuasai dan dikelola oleh Penggugat yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire, Provinsi Papua Tengah tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan Pemeriksaan Setempat yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim, terdapat perbedaan fakta mengenai batas-batas tanahnya. Dalam surat gugatan Penggugat, batas-batas tanah yang tertulis dalam surat gugatan adalah batas utara berbatasan dengan tanah milik Dahlan, sebelah timur berbatasan dengan jalan, sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Laman, dan sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Madin sedangkan pada saat Pemeriksaan Setempat, batas-batas tanah adalah batas utara berbatasan dengan tanah milik Laman, sebelah timur berbatasan dengan jalan perumahan warga, sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Dahlan, dan sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Madin;

Halaman 11 dari 25 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Nab



Menimbang bahwa meskipun terdapat perbedaan batas-batas tanah pada tanah obyek sengketa dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat sering kali perubahan batas-batas tanah terjadi karena beberapa faktor misalnya karena bencana alam, kondisi geografis, maupun akibat dari peralihan hak milik atas tanah dari pemegang semula kepada pemilik baru. Majelis Hakim berpendapat tidak menjadi alasan oleh karena terjadi perbedaan batas-batas tanah, gugatan tentang perbuatan melawan hukum dalam perkara tanah akibat adanya perbedaan batas-batas tanah menjadi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dan oleh karenanya maka terhadap perkara perbuatan melawan hukum ini perlu diperiksa sampai dengan pokok perkaranya demi terciptanya kepastian hukum;

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

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang telah tertulis dalam berita acara persidangan dianggap telah tertulis 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 ini yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat karena Penggugat pada tanggal 10 November 1999 telah membeli tanah tersebut dari Tergugat dengan harga sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);

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 ini 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 maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:



Menimbang bahwa dalam perkara ini, Penggugat telah mengajukan 7 (tujuh) alat bukti surat di persidangan yang mana dari 7 (tujuh) alat bukti surat tersebut diperoleh fakta bukti surat bertanda P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, dan P-7 adalah bukti surat-bukti surat berupa fotokopi yang semuanya telah dapat ditunjukkan asinya di persidangan dan juga semuanya telah dilakukan *nazegele*n (pemeriksaan) di kantor pos;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara, 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 ini hanya akan dipertimbangkan bukti surat-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yang ada relevansinya dengan perkara ini dan terhadap bukti surat-bukti surat yang tidak ada relevansinya maka akan dikesampingkan;

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

Menimbang bahwa Penggugat dalam 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 maka berdasarkan ketentuan Pasal 1908 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), 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;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil pokok gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang bahwa selanjutnya yang perlu dibuktikan dalam perkara ini adalah:

1. Apakah benar Penggugat telah membeli secara sah sebidang tanah dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 318 dengan luas lahan 2500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) atas nama Tergugat yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire ?



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Apakah Tergugat dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak melakukan proses balik nama terhadap Buku Tanah Hak Milik Nomor 318 atas nama Tergugat yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat ?

Menimbang bahwa terhadap pertanyaan hukum nomor 1 (satu), terlebih dahulu akan diuraikan tentang syarat sahnya jual beli yang berlaku dalam Reglemen Acara Perdata;

Menimbang bahwa syarat sahnya jual beli (dalam perkara ini 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 KUHPperdata);
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 terlebih dahulu akan diuraikan mengenai syarat materiil dalam transaksi jual beli tanah yaitu apakah dalam perkara ini syarat materiil dalam proses transaksi jual beli tanah telah terpenuhi atukah belum terpenuhi;

Halaman 14 dari 25 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Nab



Menimbang bahwa dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPertdata tertulis, suatu perjanjian harus memenuhi persyaratan antara lain: (i) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, (ii) cakap untuk membuat suatu perjanjian, (iii) adanya suatu hal tertentu, dan (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 terhadap sebidang tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini sebagaimana yang tertulis dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 318 atas nama Tergugat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Paniai tanggal 29 Maret 1996 ?

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-2 berupa fotokopi Kuitansi Pembayaran Sebidang Tanah dengan luas 2500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) tanggal 10 November 1999 diperoleh fakta Penggugat telah membeli sebidang tanah pada tanggal 10 November 1999 dari Tergugat dengan harga sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) yang mana dalam kuitansi tersebut juga telah ditandatangani oleh Tergugat. Oleh karena Tergugat di dalam kuitansi tersebut melakukan tanda tangan dan disesuaikan pula dengan fakta di persidangan yang mana Penggugat saat ini telah memegang sertipikat hak milik atas tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yang di dalam sertipikat hak milik atas tanah tersebut masih tertulis atas nama Tergugat (*vide* bukti surat bertanda P-1), Majelis Hakim berpendapat bahwa pada saat Penggugat telah melakukan pembayaran uang sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk pembelian tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini kepada Tergugat ternyata Tergugat telah menyerahkan sertipikat hak milik atas tanah tersebut kepada Penggugat. Dalam hal ini berarti, proses transaksi jual beli tanah dalam perkara ini telah didasari atas dasar kesepakatan Penggugat dan Tergugat dan dalam hal ini berarti Penggugat telah melakukan transaksi jual beli tanah secara tunai, terang, dan nyata dengan Tergugat;

Menimbang bahwa kemudian dengan berdasarkan pada hasil Pemeriksaan Setempat terhadap lokasi tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini diperoleh fakta tidak ada pihak-pihak yang keberatan terhadap penguasaan dan pengelolaan tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yang dilakukan oleh Penggugat. Hal tersebut sejalan dengan keterangan Para Saksi yang telah dihadirkan oleh Penggugat di persidangan yang sama-sama menyatakan bahwa selama tanah yang saat ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi obyek sengketa dalam perkara ini berada dalam penguasaan dan pengelolaan oleh Penggugat ternyata tidak ada pihak-pihak yang keberatan. Oleh karena demikian dengan berdasarkan fakta-fakta tersebut maka Majelis Hakim dengan menggunakan alat bukti persangkaan Hakim (*vide* Pasal 1922 KUHPerduta) meyakini bahwa pada saat Penggugat dan Tergugat melakukan proses transaksi jual beli tanah terhadap tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini pada tanggal 10 November 1999, tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini tidak berada dalam sengketa;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 318 atas nama Tergugat yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Paniai tanggal 29 Maret 1996, tertulis nama Misra (Tergugat) sebagai pemegang hak. Oleh karena dalam Sertipikat Tanah Hak Milik *a quo* tertulis nama Tergugat pada tahun 1996, Majelis Hakim meyakini pada saat tahun 1996 usia Pemohon sudah mencapai usia yang terklasifikasi sebagai usia yang cakap hukum, terlebih lagi pada saat melakukan transaksi jual beli tanah *a quo* dengan Penggugat pada tahun 1999. Oleh karena demikian, Majelis Hakim meyakini bahwa Tergugat pada saat melakukan transaksi jual beli tanah *a quo* dengan Penggugat, usia Tergugat sudah terklasifikasi sebagai usia yang cakap hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-7 berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 9104025002660002 atas nama Penggugat tanggal 16 Maret 2023 diperoleh fakta Penggugat lahir di Serui pada tanggal 10 Februari 1966. Dalam hal ini berarti, usia Penggugat pada saat melakukan proses jual beli tanah pada tanggal 10 November 1999 dengan Tergugat adalah 33 (tiga puluh tiga) tahun. Usia tersebut sudah terklasifikasi sebagai usia yang cakap hukum berdasarkan Pasal 330 KUHPerduta;

Menimbang bahwa oleh karena para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat pada saat melaksanakan proses transaksi jual beli tanah terhadap tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini sudah berada dalam usia yang cakap hukum, Majelis Hakim berpendapat Penggugat dan Tergugat sama-sama sudah cakap hukum untuk melakukan perbuatan hukum (*in casu* transaksi jual beli tanah);

Menimbang bahwa mengenai syarat "adanya suatu hal tertentu", oleh karena dalam perkara ini sudah jelas yang menjadi obyek perjanjian jual beli adalah tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat syarat "adanya suatu hal tertentu" telah terpenuhi;

Halaman 16 dari 25 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Nab



Menimbang bahwa mengenai syarat “sebab yang halal”, Majelis Hakim berpendapat oleh karena dalam perkara ini proses transaksi jual beli tanah terhadap tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini dilakukan atas dasar tidak bertentangan dengan undang-undang, kepatutan, dan kesusilaan dengan dasar karena tanah tersebut sampai saat ini tidak ada pihak-pihak yang memperlakukan perihal Penggugat yang menguasai dan mengelola tanah *a quo* berdasarkan pada keterangan Para Saksi yang telah dihadirkan oleh Penggugat di persidangan dan Pemeriksaan Setempat yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim maka sudah tentu syarat “sebab yang halal” dalam perkara ini telah terpenuhi;

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

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan syarat formil dalam transaksi jual beli tanah yaitu apakah dalam perkara ini syarat formil dalam proses transaksi jual beli tanah telah terpenuhi ataukah belum terpenuhi;

Menimbang bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat di persidangan, ternyata proses jual beli tanah obyek sengketa dalam perkara ini yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT;

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

Menimbang bahwa dalam hal memberikan kepastian hukum terhadap perkara ini 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 yaitu “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 yaitu “.....belum dilaksanakannya jual beli tanah sengketa di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti pembayaran dari proses jual beli tanah;

Menimbang bahwa dalam perkara ini, yang menjadi pertanyaan hukum berikutnya adalah apakah bukti surat bertanda P-2 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 KUHPerdata 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 KUHPerdata 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 KUHPerdata 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 KUHPerdata 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 mencantumkan 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 apa 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;

Halaman 18 dari 25 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Nab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa apabila tanda tangan di dalam akta di bawah tangan diakui secara tegas maka sepenuhnya berlaku ketentuan Pasal 1875 KUHPerdara 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 KUHPerdara 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 KUHPerdara jo. Pasal 291 R.Bg, Majelis Hakim berpendapat bukti surat bertanda P-2 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 ini yaitu jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat dan dalam hal ini dapat dikatakan pula berarti syarat formil dalam transaksi jual beli tanah dalam perkara ini telah terpenuhi {vide uraian tentang 2 (dua) Yurisprudensi Tetap MA RI Nomor 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 dan Nomor 122 K/Sip/1973 tanggal 14 April 1973};

Menimbang bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan hukum tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa Penggugat memang benar telah membeli secara sah sebidang tanah dengan alas hak sertipikat Tanah Hak Milik Nomor 318 dengan luas lahan 2500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) atas nama Tergugat yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire dan proses transaksi jual beli tanah tersebut sudah memenuhi syarat materil dan syarat formil yang berlaku dalam Reglemen Acara Perdata;

Halaman 19 dari 25 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Nab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap pertanyaan hukum nomor 2 (dua), Majelis Hakim perlu untuk memberikan pendapat mengenai perbuatan melawan hukum karena dalam surat gugatannya ternyata Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu tidak melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik atas sebidang tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini 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 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 terdapat 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum yaitu sebagai berikut:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan;
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian;

Menimbang bahwa sedangkan mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, berdasarkan pada apa yang tertulis dalam ketentuan yang terdapat pada Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, suatu perbuatan (atau tidak berbuat) melawan hukum memiliki kriteria:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, 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”. Oleh karena demikian untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum maka tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara

Halaman 20 dari 25 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/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

kumulatif tetapi dengan telah dipenuhinya salah satu kriteria itu maka telah terpenuhilah syarat suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa oleh karena dalam perkara ini 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 ini karena Penggugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk membeli sebidang tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan yang telah diuraikan sebelumnya, oleh karena proses jual beli tanah dalam perkara ini telah memenuhi syarat materiil dan syarat formil serta mengingat tugas dari Kantor Agraria dan Pertanahan (Turut Tergugat) 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 ini Turut Tergugat memiliki kewenangan untuk mencatat serta memproses peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor 318 dengan luas 2500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Paniai tanggal 29 Maret 1996 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* Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nabire) apabila putusan tersebut sebelumnya telah dilaksanakan baik secara sukarela maupun melalui eksekusi pengadilan;

Halaman 21 dari 25 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Nab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 1 (satu) dari gugatan 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) dari gugatan Penggugat yaitu menyatakan kuitansi jual beli tanah obyek sengketa tertanggal 10 November 1999 yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 318 seluas 2.500 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Misra yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire adalah sah dan berkekuatan hukum, Majelis Hakim berpendapat oleh karena proses jual beli tanah dalam perkara ini telah memenuhi syarat materiil dan syarat formil dalam transaksi jual beli tanah maka petitum angka 2 (dua) 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 dan dengan berdasarkan pula pada uraian-uraian pertimbangan yang lain sebagaimana yang telah tertulis sebelumnya, Majelis Hakim berpendapat petitum angka 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima), dan 6 (enam), Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional yang selengkapnya tertulis dalam amar putusan. Kemudian terhadap petitum angka 7 (tujuh) Penggugat, Majelis Hakim berpendapat petitum tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan tanpa perbaikan redaksional;

Menimbang bahwa oleh karena petitum angka 2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima), 6, (enam), dan 7 (tujuh) Penggugat dikabulkan maka petitum angka 1 (satu) Penggugat beralasan hukum sehingga patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena pemeriksaan perkara ini dilaksanakan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat karena Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut namun ternyata tidak hadir di persidangan tanpa alasan yang jelas dan juga dalam perkara ini Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat tersebut dikabulkan seluruhnya dengan *verstek*;

Halaman 22 dari 25 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Nab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 kuitansi jual beli tanah obyek sengketa tanggal 10 November 1999 yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 318 seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Misra yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 318 seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Misra yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah milik Dahlan
 - Sebelah Timur : Jalan
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Laman
 - Sebelah Barat : Tanah milik Madinadalah sah milik Penggugat;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama tanah terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 318 seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996, tercatat atas nama Misra yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor 318 seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996 yang semula tercatat atas nama Misra

Halaman 23 dari 25 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/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

yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire menjadi atas nama Mariam Hetaria;

7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat dan memproses peralihan hak (balik nama) terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 318 seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire tanggal 29 Maret 1996 yang semula tercatat atas nama Misra yang terletak di Kampung Biha, Distrik Makimi, Kabupaten Nabire menjadi atas nama Mariam Hetaria;
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.951.000,00 (satu juta sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nabire pada hari **Jumat tanggal 1 Maret 2024** oleh kami **I Gede Parama Iswara, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **I Putu Gede Yoga Pramana, S.H.**, dan **Gerson Hukubun, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Kamis tanggal 14 Maret 2024** dibacakan oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh **I Putu Gede Yoga Pramana, S.H.** dan **Agung Nur Fadli, S.H., M.H.** yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Nabire tentang Penunjukan Majelis Hakim Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Nab tanggal 14 Maret 2024 dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri pula oleh **Zainal, S.H.** sebagai Panitera Pengganti yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Panitera Pengadilan Negeri Nabire tentang Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Nab tanggal 18 Januari 2024 tanpa dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat serta Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

I Putu Gede Yoga Pramana, S.H.,

I Gede Parama Iswara, S.H.

Agung Nur Fadli, S.H., M.H.

Halaman 24 dari 25 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Nab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Zainal, S.H.

Perincian Biaya:

1.	Pendaftaran	Rp30.000,00
2.	Biaya Proses	Rp50.000,00
3.	Panggilan	Rp161.000,00
4.	PNBP Panggilan	Rp30.000,00
5.	Pemeriksaan Setempat	Rp1.650.000,00
6.	PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp10.000,00
7.	Redaksi	Rp10.000,00
8.	Meterai	Rp10.000,00

J u m l a h

Rp1.951.000,00 (satu juta sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah)

Halaman 25 dari 25 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/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)