



P U T U S A N
Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

DOTZELIEN MIRANDA CHRISTIEN TITALEY, Tempat tanggal lahir : Ambon, 21 November 1965, Umur: 55 Tahun, Alamat: Jl. Dr Siwabessy RT.001/RW.003 Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada RONALD O. SALAWANE, SH, Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum H.S Law Office dan Rekan, di Jln. Wolter Monginsidi RT.003/RW.02 Kelurahan Lateri Kecamatan Baguala (Lorong Soka) Kota Ambon berdasarkan surat Kuasa Khusus nomor 09/KAP-HS/SK/IV/2022 tertanggal 15 September 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

M E L A W A N

ABDULAH KELIAN, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat: Dahulu beralamat di Mangga dua (air mata cina) Desa Soya Kecamatan Sirimau Kota Ambon akan tetapi sekarang alamatnya sudah tidak diketahui lagi, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara Gugatan yang bersangkutan.;

Setelah mendengar keterangan Penggugat serta saksi-saksi yang diajukan di persidangan.;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Mei 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 23 Mei 2022 dalam Register Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut ;

1. Bahwa Penggugat memiliki dan menguasai sebidang tanah bersertifikat hak milik Nomor 779 yang terletak di Kelurahan Wainitu Jln. Nn. Saar sopacua Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon atas nama HAJI HASAN KELIAN dengan luas 136,16 m² (seratus tiga puluh enam koma enam belas meter persegi). Dengan batas-batas saat ini sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan keluarga Simion Suripatty;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Negara;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Keluarga Jacob Ririmase;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Keluarga Tan Semmy Ricardo;
- Selanjutnya disebut sebagai Objek sengketa;
2. Bahwa tanah objek sengketa tersebut awalnya dimiliki oleh Tergugat ABDULAH KELIAN warisan dari ayah Tergugat yang bernama ALMARHUM HAJI HASAN KELIAN kemudian tanah objek sengketa tersebut dijual oleh Tergugat kepada Penggugat yaitu DOLTZELIEN MIRANDA CHRISTIEN TITALEY alias ADE berdasarkan kwitansi Jual beli tanah tertanggal 14 September 2003 seharga Rp.15.500.000,- (lima belas juta lima ratus ribu rupiah) dan Tergugat kemudian menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 779 kepada Pengugat;
 3. Bahwa ABDULAH KELIAN (Tergugat) saat ini sudah tidak diketahui keberadaannya bahkan Penggugat sudah berusaha mencari Informasi terkait keberadaan Tergugat ABDULAH KELIAN atau ahli waris lain dari Terguga ABDULAH KELIAN namun tidak ada yang mengetahui keberadaan atau informasi dari Tegugat maupun ahli warisnya;
 4. Bahwa berdasarkan pembelian tersebut sebagaimana point – 2 diatas maka pada tanggal 26 Agustus 2021 pemerintah Kelurahan Wainitu mengeluarkan Surat Keterangan Tanah Nomor 310/08/KT/VIII/2021 yang menerangkan bahwa DOLTZELIEN MIRANDA CHRISTIEN TITALEY (Penggugat) benar telah memiliki dan menguasai sebidang tanah seluas 136.16 M² berdasarkan Kwitansi jual beli tertanggal 14 September 2003;
 5. Bahwa pada saat jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat, Tergugat lalu menyerahkan sertifikat hak milik Nomor 779 dengan luas 188 M² yang masih atas nama ayah Tergugat HAJI HASAN KELIAS kepada Pengugat sebagai pemilik sebagian dari tanah objek sengketa tersebut.
 6. Bahwa Tergugat ABDULAH KELIAN adalah ahli waris dari HAJI HASAN KELIAN yang berhak atas tanah objek sengketa yang merupakan warisan dari ayah Tergugat HAJI HASAN KELIAN tersebut yang dahulu beralamat di Mangga Dua (tepat di air mata cina) Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, akan tetapi sekarang alamatnya sudah tidak diketahui lagi bahkan Pengguat sudah berusaha mencari keberadaan Tergugat atau ahli waris dari Tergugat namun tidak ditemukan lagi.
 7. Bahwa selanjutnya PENGUGAT telah menguasai objek sengketa tanpa ada keberatan dari pihak manapun mulai dari sejak tahun 2013 sampai saat ini

Halaman 2 dari 14 Putusan nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahkan Penggugat juga sudah membangun rumah diatas tanah objek sengketa;

8. Bahwa saat ini Penggugat hendak mengajukan pengurusan pemisahan sertifikat dan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Badan Pertanahan Kota Ambon namun sebelumnya Pengugat harus mengesahkan jual beli tanah objek sengketa tersebut. Penggugat akhirnya menghubungi Tergugat untuk membuat akta jual beli dihadapan Notaris namun ketika PENGGUGAT menghubungi TERGUGAT untuk dibuatkannya Akta Perjanjian di hadapan Notaris, ternyata TERGUGAT sudah tidak dapat dihubungi lagi bahkan ahli warisnyapun sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
9. Bahwa PENGGUGAT sudah berupaya untuk mencari keberadaan TERGUGAT sudah kurang lebih 1 (satu) tahun namun tidak pernah ketemu, bahkan informasi tentang keberadaan Tergugat serta ahli warisnyapun tidak pernah diketahui lagi;
10. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan, kepemilikan sertifikat hak milik Nomor 779 atas nama HAJI HASAN KELIAN (Ayah Tergugat) tersebut sampai saat ini belum dibalik nama atas nama Penggugat ;
11. Bahwa dengan demikian apa yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap PENGGUGAT ;
12. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa yang bersertifikat hak milik Nomor 779 yang diperoleh Penggugat DOTZELIEN MIRANDA CHRISTIEN TITALEY alias ADE dari jual beli dengan Tergugat ABDULAH KELIAN maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Ambon untuk mengesahkan Pembelian tanah tersebut antara Penggugat DOLTZELIEN MIRANDA CHRISTIEN TITALEY dengan Tergugat ABDULAH KELIAN tertanggal 14 September 2003 sesuai Kwitansi Jual beli tertanggal 14 September 2003 agar jual beli tersebut memiliki kekuatan hukum tetap sehingga Penggugat dapat melakukan pengurusan pemisahan sertifikat dan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Badan Pertanahan Kota Ambon.

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

PETITUM

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 3 dari 14 Putusan nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan menurut hukum penguasaan objek sengketa oleh Penggugat DOLTZELINE MIRANDA CHRISTIEN TITALEY berdasarkan perjanjian jual beli pada tanggal 14 September 2003, yang dibuat diatas kwitansi pembayaran bermeterai 6000 antara Penggugat DOTZELINE MIRANDA CHRISTIEN TITALEY dengan Tergugat ABDULAH KELIAN adalah sah dan berharga menurut hukum;
3. Menyatakan perjanjian jual beli antara Penggugat DOTZELINE MIRANDA CHRISTIEN TITALEY dengan Tergugat ABDULAH KELIAN pada tanggal 14 September 2003 atas sebidang tanah bersertifikat hak milik Nomor 779 yang terletak di Kelurahan Wainitu Jln. Nn. Saar sopacua Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon atas nama HAJI HASAN KELIAN dengan luas 136,16 m² (seratus tiga puluh enam koma enam belas meter persegi). Dengan batas-batas saat ini sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan keluarga Simion Suripatty;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Negara;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Keluarga Jacob Ririmase;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Keluarga Tan Semmy Ricardo;Adalah sah milik Penggugat ;
4. Menyatakan Kwitansi Jual beli tanah objek sengketa tertanggal 14 September 2003 yang telah bersertifikat hak milik Nomor 779 dengan luas 136,16 M² antara Penggugat DOTZELINE MIRANDA CHRISTIEN TITALEY dengan TERGUGAT ABDULAH KELIAN adalah sah dan berkekuatan hukum;
5. Menyatakan Penggugat berhak bertindak untuk menandatangani perjanjian jual beli di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga Penggugat dapat melakukan pengurusan pemisahan sertifikat dan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Badan Pertanahan Kota Ambon;
6. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsider

Apabila Pengadilan Negeri Ambon /Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir dalam persidangan akan tetapi Tergugat tidak datang

Halaman 4 dari 14 Putusan nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 25 Mei 2022 dan tanggal 24 Juni 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena ketidakhadiran Tergugat maka proses mediasi yang seharusnya wajib dilaksanakan dalam proses persidangan perkara perdata tidak dapat dilaksanakan dalam persidangan, namun Majelis Hakim tetap menyarankan kepada pihak Penggugat untuk berdamai agar dapat hidup rukun kembali dengan pihak Tergugat namun tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

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

1. Fotokopi Kwitansi Jual Beli tertanggal 14 September 2003, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 779 tahun 1984 selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat keterangan tanah nomor 310/08/KT/VIII/2021 Tertanggal 26 Agustus 2021 dan ditandatangani oleh Lurah Wainutu M.NIKIJULUW, S.STP, M.Si, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 114/RT.001-RW05/VIII/2021 yang dikeluarkan oleh ketua RT.001/ RW.00 Kelurahan Wainutu Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat pernyataan hak Milik tertanggal 24 agustus 2021 yang dibuat oleh Dotzelien M.Wattimury /Titaley, selanjutnya diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P.1 sampai dengan bukti bertanda P.5 dapat dicocokkan dengan aslinya dan bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai yang cukup sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi untuk didengar keterangannya di persidangan, yaitu :

- Saksi TRUITJE TITALEY DEDA, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai kakak kandung dan saksi juga kenal dengan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tahu dihadirkan kepersidangan ini, ini karena diminta oleh kakak kandung saksi (Penggugat) untuk memberikan keterangan tentang tanah yang dibeli oleh penggugat dari Tergugat ABDULAH KELIAN seharga Rp15.500.000.00,- (lima belas juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 14 September 2003 yang dilakukan di rumah orang tua di Batu Gantong, dan saat ini Penggugat mengajukan gugatan balik nama atas tanah yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat tersebut;
- Bahwa benar saat transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat, saat itu Tergugat yang menerima uang sejumlah Rp15.500.000.00,- (lima belas juta lima ratus ribu rupiah), dan tidak dibuatkan surat jual beli, hanya dibuat kwitansi jual beli oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa benar tanah yang Penggugat beli telah bersertifikat hak milik dengan Nomor 779 yang terletak di Kelurahan Wainitu Jln. Nn. Saar sopacua Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon atas nama HAJI HASAN KELIAN dengan luas 136,16 m² (seratus tiga puluh enam koma enam belas meter persegi). Dengan batas-batas saat ini sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan keluarga Simion Suripatty;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Negara;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Keluarga Jacob Ririmase;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Keluarga Tan Semmy Ricardo;
- Bahwa saksi tahu Penggugat tinggal dan menguasai tanah yang menjadi objek sengketa sejak dibeli dari Tergugat, dan sejak dikuasai oleh Penggugat hingga saat ini tidak ada orang atau pihak yang keberatan atas penguasaan tanah obyek sengketa oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu dimana keberadaan Tergugat saat ini;
- Bahwa saksi tahu maksud dan tujuan Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan agar Penggugat dapat memperoleh putusan untuk membalikkan nama didalam sertifikat tanah yang menjadi objek sengketa dengan nomor SHM 779 yang mana semula tertulis atas nama ayah dari Tergugat yaitu HAJI HASAN KELIAN menjadi atas nama DOTZELIEN MIRANDA CHRISTIEN TITALEY (Penggugat);
- Bahwa saksi tahu saat ini diatas tanah tersebut terdapat 1 (satu) buah bangunan rumah tinggal Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut diatas, Penggugat membenarkannya ;

Halaman 6 dari 14 Putusan nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amb



- Saksi DENIKE EVALINE LEIWAKABESSY, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai kakak kandung dan saksi juga kenal dengan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga;
 - Bahwa saksi tahu dihadirkan kepersidangan ini, ini karena diminta oleh kakak kandung saksi (Penggugat) untuk memberikan keterangan tentang tanah yang dibeli oleh penggugat dari Tergugat ABDULAH KELIAN seharga Rp15.500.000.00,- (lima belas juta lima ratus ribu rupiah) pada bulan September tahun 2003 yang dilakukan dirumah orang tua di Batu Gantong, dan saat ini Penggugat mengajukan gugatan balik nama atas tanah yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat tersebut;
 - Bahwa benar saat transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat, saat itu Tergugat yang menerima uang sejumlah Rp 15.500.000.00,- (lima belas juta lima ratus ribu rupiah), dan tidak dibuatkan surat jual beli, hanya dibuat kwitansi jual beli oleh Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa benar tanah yang Penggugat beli telah bersertifikat hak milik dengan Nomor 779 yang terletak di Kelurahan Wainitu Jln. Nn. Saar sopacua Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon atas nama HAJI HASAN KELIAN dengan luas 136,16 m² (seratus tiga puluh enam koma enam belas meter persegi). Dengan batas-batas saat ini sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan keluarga Simion Suripatty;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Negara;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Keluarga Jacob Ririmase;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Keluarga Tan Semmy Ricardo;
 - Bahwa saksi tahu Penggugat tinggal dan menguasai tanah yang menjadi objek sengketa sejak dibeli dari Tergugat, dan sejak dikuasai oleh Penggugat hingga saat ini tidak ada orang atau pihak yang keberatan atas penguasaan tanah obyek sengketa oleh Penggugat;
 - Bahwa saksi tidak tahu dimana keberadaan Tergugat saat ini;
 - Bahwa saksi tahu maksud dan tujuan Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan agar Penggugat dapat memperoleh putusan untuk membalikkan nama didalam sertifikat tanah yang menjadi objek sengketa dengan nomor SHM 779 yang mana semula tertulis atas nama ayah dari Tergugat yaitu HAJI HASAN KELIAN menjadi atas nama DOTZELIEN MIRANDA CHRISTIEN TITALEY (Penggugat);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu saat ini diatas tanah tersebut terdapat 1 (satu) buah bangunan rumah tinggal Penggugat;;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut diatas, Penggugat membenarkannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi peristiwa-peristiwa sebagaimana tercatat dengan jelas dalam berita acara pemeriksaan ini, dan untuk mempersingkat uraian putusan ini Majelis Hakim ambil alih untuk dijadikan dasar pertimbangan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa didalam perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat atas apa yang menjadi objek perkara, hasil pemeriksaan setempat mana sebagaimana tertera didalam berita acara pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan kesimpulan dan mohon agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan ;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah terurai diatas;

Menimbang, bahwa kepada Tergugat telah dilakukan panggilan berturut-turut sebanyak 2 (dua) kali sesuai relaas panggilan nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amb masing-masing tertanggal 25 Mei 2022 dan tanggal 24 Juni 2022, dan ternyata ketidakhadiran Tergugat tersebut bukan disebabkan oleh suatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan terhadap perkara ini harus tetap dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat dan menganggap pihak Tergugat tidak mau mempertahankan haknya atas gugatan tersebut dan berdasarkan Pasal 149 RBg telah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menerima gugatan Penggugat dengan putusan tidak hadirnya Tergugat (verstek);

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok gugatan Penggugat, terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan apakah Penggugat adalah benar;

Menimbang, bahwa setelah membaca secara cermat surat gugatan Penggugat, maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat yang pada pokoknya berpendirian telah terjadi peristiwa hukum yaitu adanya jual beli sebidang tanah yang telah bersertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik no. 779 yang terletak di Kelurahan Wainitu Jln. Nn. Saar sopacua Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon atas nama HAJI HASAN KELIAN (Ayah kandung

Halaman 8 dari 14 Putusan nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat) dengan luas 136,16 m² (seratus tiga puluh enam koma enam belas meter persegi) antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal bulan September 2003 dengan harga Rp 15.500.000.00,- (lima belas juta lima ratus ribu rupiah) dan atas dasar jual beli tersebut Penggugat bermohon untuk membalikkan nama Sertifikat Hak Milik no. 779 yang dahulunya atas nama HAJI HASAN KELIAN (Ayah kandung Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (DOTZELIEN MIRANDA CHRISTIEN TITALEY);

Menimbang, bahwa oleh karena ketidak hadiran Tergugat maka gugatan Penggugat tersebut tidak terbantahkan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-buktinya berupa bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-5 serta keterangan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama Truitje Titaley Deda dan Denike Evaline Leiwakabessy;

Menimbang, bahwa setelah membaca secara cermat surat gugatan Penggugat dan dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, baik alat bukti surat (bertanda P-1 s/d P-5) maupun alat bukti berupa keterangan saksi-saksi yang telah diajukan pada persidangan, maka diperoleh fakta-fakta hukum yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa benar pada tanggal 14 Septenber 2003 telah terjadi jual beli sebidang tanah yang telah bersertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik nomor 779 antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa benar tanah obyek sengketa telah bersertifikat yaitu dengan tanda bukti hak Sertifikat Hak Milik no. 779 yang terletak di Kelurahan Wainitu Jln. Nn. Saar sopacua Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon atas nama HAJI HASAN KELIAN dengan luas 136,16 m² (seratus tiga puluh enam koma enam belas meter persegi). Dengan batas-batas saat ini sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan keluarga Simion Suripatty;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Negara;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Keluarga Jacob Ririmase;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Keluarga Tan Semmy Ricardo;
- Bahwa benar atas dasar pembelian tersebut, Penggugat mendalilkan bahwa dirinya berhak sebagai pemilik sah atas tanah obyek sengketa seluas 136,16 m² berdasarkan Sertifikat Hak Milik no. 779;
- Bahwa benar Penggugat telah menempati obyek sengketa sejak membeli dari Tergugat, dan sejak menempati tanah tersebut tidak ada pihak-pihak yang keberatan ataupun mempersoalkan kepemilikan obyek sengketa oleh Penggugat;

Halaman 9 dari 14 Putusan nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar Penggugat mengajukan gugatan ini dengan tujuan membalik nama Sertifikat Hak Milik no. 779 atas nama ayah kandung Tergugat (HAJI HASAN KELIAN) menjadi atas nama Penggugat DOTZELIEN MIRANDA CHRISTIEN TITALEY;

- Bahwa benar keberadaan Tergugat saat ini tidak diketahui lagi;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum sebagaimana yang dikemukakan tersebut diatas, maka persoalan pokok yang harus dipertimbangkan adalah *"apakah gugatan Penggugat terbukti dan beralasan menurut hukum?"* maka Majelis Hakim memandang ada 2 (dua) pokok persoalan yang harus dipertimbangkan terlebih dahulu yakni :

Pertama : Apakah benar bahwa tanah obyek perkara berdasarkan Sertifikat Hak Milik no. 779 adalah merupakan tanah milik Penggugat yang diperoleh sebagai hak milik berdasarkan jual beli?

Kedua : Apakah tanah objek perkara yang saat ini telah dikuasai oleh Penggugat dapat dimohonkan balik nama atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa perihal pertanyaan poin pertama maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, yang didasarkan atas alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat dan keterangan saksi, maka dapat digambarkan kronologis perolehan tanah yang saat ini ada bangunan rumah yang telah ditempati/ditinggali oleh Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa benar sebelumnya tanah seluas 136,16 m² (seratus tiga puluh enam koma enam belas meter persegi) yang terletak di yang terletak di Kelurahan Wainitu Jln. Nn. Saar Sopacua Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon tersebut adalah tanah milik orang tua Tergugat.
2. Bahwa kemudian tanah tersebut telah Tergugat jual kepada Penggugat pada tanggal 14 September 2003 seharga Rp. Rp 15.500.000.00,- (lima belas juta lima ratus ribu rupiah) (vide bukti surat P.1);
3. Bahwa benar diatas tanah tersebut telah ada bangunan rumah yang ditempati oleh Penggugat;
4. Bahwa benar tanah seluas 136,16 m² (seratus tiga puluh enam koma enam belas meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik no. 779 yang terletak di Kelurahan Wainitu Jln. Nn. Saar Sopacua Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon dengan batas-batas sebagai berikut:
 - ✓ Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik keluarga Simion Suripatty.
 - ✓ Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah negara.

Halaman 10 dari 14 Putusan nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Sebelah Timur berbatasan dengan Keluarga Jacob Ririmase.
- ✓ Sebelah Barat berbatasan dengan Tan Semmy Ricardo.

Adalah milik Penggugat sejak dibeli dari Tergugat;

5. Bawa sampai dengan Penggugat mengajukan gugatan ini tidak ada keberatan dari pihak manapun atas kepemilikan tanah obyek perkara oleh Penggugat;
6. Bahwa benar berdasarkan keterangan saksi-saksi, bukti surat kwitansi pembayaran sejumlah uang dan hasil pemeriksaan setempat bahwa tanah obyek perkara yang berada di Kelurahan Wainitu Jln. Nn. Saar Sopacua Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon dahulu adalah kepunyaan Tergugat yang kemudian dijual kepada Penggugat, sehingga dapat disimpulkan bahwa tanah obyek perkara saat ini adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum sebagaimana yang dikemukakan tersebut diatas, maka persoalan pokok berikutnya yang harus dipertimbangkan lebih lanjut adalah *"apakah tanah objek perkara yang saat ini telah dikuasai oleh Penggugat dapat dimohonkan balik nama kepada Turut Tergugat atas nama Penggugat"*, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian akan fakta-fakta hukum dalam perkara ini yang didasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini, serta dikaitkan pula dengan hasil pemeriksaan setempat atas apa yang menjadi objek perkara, telah terbukti bahwa asal usul dari tanah terperkara yang saat ini dikuasai oleh Penggugat, adalah benar semula adalah hak milik dari Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti dan terungkap fakta bahwa tanah terperkara semula adalah milik Tergugat yang telah dijual kepada Penggugat sebagaimana bukti surat bertanda P.1 yang didukung oleh keterangan para saksi, dan sejak Penggugat membeli dari Tergugat, maka saat itu juga Penggugat telah menempati tanah obyek perkara sehingga pemberian hak atas tanah, yang saat ini diatasnya telah ada bangunan rumah yang ditempati oleh Penggugat dapatlah dibenarkan, dan oleh karenanya haruslah dipandang sah;

Menimbang, bahwa meskipun jual beli tanah tersebut tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta Pejabat itu hanyalah suatu alat bukti (Yurisprudensi MA nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978). Selain itu jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta

Halaman 11 dari 14 Putusan nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah (PPAT) tetap sah jadi hak miliknya berpindah dari sipenjual kepada sipembeli asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya);

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat beralasan hukum karena benar pada tanggal 14 September 2003 telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana ketentuan hukum Badan Pertanahan Nasional bahwa jual beli merupakan perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah kepada pembeli dari penjual untuk waktu yang selama-lamanya, seketika terjadi pembayaran dari pembeli kepada penjual sehingga jual beli tanah tersebut dipandang telah sah menurut hukum dan Pengugat dalam hal ini dapat dinyatakan sah sebagai pemilik tanah yang dimaksud menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka tuntutan Penggugat pada angka 2 telah cukup beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum angka 2 gugatan Penggugat, maka terhadap petitum angka 3 dan 4 patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat saat ini tidak diketahui lagi keberadaanya, sedangkan Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah maka untuk menjamin kepastian hukum Sertifikat Hak Milik no. 779 yang masih atas nama Haji Hasan Kelian (ayah kandung Tergugat), sebagaimana ketentuan pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa "Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan", Majelis Hakim menilai cukup alasan dan tidak bertentangan dengan hukum untuk mengabulkan petitum gugatan Penggugat angka 5 dan 6;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat petitum angka 1 gugatan Penggugat patutlah dikabulkan seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka menurut ketentuan Hukum Acara Perdata biaya yang timbul dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada pihak Tergugat yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini ;

Halaman 12 dari 14 Putusan nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, UU Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960, Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 dan pasal 149 Rbg serta Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan menurut hukum penguasaan objek sengketa oleh Penggugat DOTZELINE MIRANDA CHRISTIEN TITALEY berdasarkan perjanjian jual beli pada tanggal 14 September 2003, yang dibuat diatas kwitansi pembayaran bermeterai 6000 antara Penggugat DOTZELINE MIRANDA CHRISTIEN TITALEY dengan Tergugat ABDULAH KELIAN adalah sah dan berharga menurut hukum;
4. Menyatakan perjanjian jual beli antara Penggugat DOTZELINE MIRANDA CHRISTIEN TITALEY dengan Tergugat ABDULAH KELIAN pada tanggal 14 September 2003 atas sebidang tanah bersertifikat hak milik Nomor 779 yang terletak di Kelurahan Wainitu Jln. Nn. Saar sopacua Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon atas nama HAJI HASAN KELIAN dengan luas 136,16 m² (seratus tiga puluh enam koma enam belas meter persegi). Dengan batas-batas saat ini sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan keluarga Jacob Ririmase;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tan Semmy Ricardo;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Keluarga Simion Suripatty;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Keluarga Ibu OlaAdalah sah milik Penggugat ;
5. Menyatakan Kwitansi Jual beli tanah objek sengketa tertanggal 14 September 2003 yang telah bersertifikat hak milik Nomor 779 dengan luas 136,16 M² antara Penggugat DOTZELINE MIRANDA CHRISTIEN TITALEY dengan Tergugat ABDULAH KELIAN adalah sah dan berkekuatan hukum;
6. Menyatakan Penggugat berhak bertindak untuk menandatangani perjanjian jual beli di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga Penggugat dapat melakukan pengurusan pemisahan sertifikat dan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Badan Pertanahan Kota Ambon;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.120.000,- (satu juta seratus dua puluh ribu rupiah);

Halaman 13 dari 14 Putusan nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon pada hari Senin, tanggal 19 September 2022 oleh kami ORPA MARTHINA, SH, sebagai Hakim Ketua, RAHMAT SELANG, SH, MH dan ISMAIL WAEL, SH, MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari itu juga dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh ERVINA MATHILDA TELLY SILALAH, SH selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan tersebut serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa kehadiran Tergugat;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

RAHMAT SELANG, SH, MH

ORPA MARTHINA, SH

ISMAIL WAEL, SH, MH

PANITERA PENGGANTI

ERVINA M TELLY SILALAH, SH

Perincian biaya Perkara:

Pendaftaran/PNBP.....Rp.	30.000,-
Biaya Pemberkasan/ATK..... Rp.	100.000,-
Biaya Panggilan..... Rp.	460.000,-
PNBP Panggilan.....Rp.	10.000,-
Biaya PS..... .Rp.	500.000,-
Meterai	Rp. 10.000,-
<u>Redaksi</u>	<u>Rp 10.000,-</u>
Jumlah.....Rp.	1.120.000,- (satu juta seratus dua puluh ribu rupiah)