



**P U T U S A N**  
**Nomor 3/Pdt.G/2022/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:

**AMIR HABIBONG**, tempat lahir Pancana Barru 16 November 1958, Agama Islam, Pekerjaan Purnawirawan TNI, bertempat tinggal di Jalan Suci, RT 11/ RW 02, Kelurahan Siriwini, Kecamatan Nabire, Kabupaten Nabire, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Dr. DINI HENDRIYANTO**, dahulu bertempat tinggal di Kelurahan Karang Tumaritis, Distrik Nabire, Kabupaten Nabire, sekarang tidak diketahui alamat dan keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

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

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nabire pada tanggal 11 Januari 2022 dalam Register Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Nab, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa objek sengketa dalam perkara *aquo* adalah tanah seluas 200 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik No 378 terbit tanggal 29 April 2010 atas nama dr. Dini Hendriyanto yang terletak di Kelurahan Waharia,

Halaman 1 dari 15 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Nab



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Distrik Teluk Kimi, Kabupaten Nabire (Vide: Bukti P.1) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatas dengan Jalan Waharia – Sanoba.
- Sebelah timur berbatas dengan tanah milik dr. Dini Hendriyanto.
- Sebelah selatan berbatas dengan Sertipikat HM 380 / tanah milik dr. Dini Hendriyanto.
- Sebelah barat berbatas dengan rencana jalan.

2. Bahwa Penggugat mendapatkan tanah objek sengketa dari Tergugat dengan melakukan jual beli pada tanggal 18 Mei 2010 sebagaimana dibuktikan dengan kuitansi seharga Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) (Vide: Bukti P.2);

3. Bahwa terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik No 378 terbit tanggal 29 April 2010 atas nama dr. Dini Hendriyanto dan Penggugat telah menguasai tanah objek sengketa sejak tahun 2010 sampai tahun 2021 tanpa adanya pihak-pihak yang menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat yang dibuktikan dengan Surat Pernyataan Penguasaan Bidang Tanah (Vide: Bukti P-3) dan Surat Domisili Tanah (Vide: Bukti P-4);

4. Bahwa Tergugat pada saat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No 378 terbit tanggal 29 April 2010 atas nama dr. Dini Hendriyanto 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 378 terbit tanggal 29 April 2010 atas nama dr. Dini Hendriyanto menjadi nama Penggugat Amir Habibong. Namun Tergugat tidak diketahui keberadaan serta ahli warisnya juga tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat dari alamat tempat tinggal Tergugat melalui aparat desa tempat tinggal terakhir Tergugat (Vide : Bukti P-5, Bukti P-6) namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan Tergugat. Padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni dr. Dini Hendriyanto

Halaman 2 dari 15 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Nab



atau ahli warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa;

8. Bahwa karena jual beli tersebut 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 sertifikat tersebut ke Kantor Turut Tergugat (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nabire;

9. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertifikat Hak Milik No 378 terbit tanggal 29 April 2010 atas nama dr. Dini Hendriyanto yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Nabire untuk mengesahkan kuitansi tanggal 18 Mei 2010 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama dr. Dini Hendriyanto menjadi atas nama Amir Habibong;

10. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik No 378 terbit tanggal 29 April 2010 atas nama dr. Dini Hendriyanto 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 Nabire dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik No 378 terbit tanggal 29 April 2010 atas nama dr. Dini Hendriyanto menjadi atas nama Amir Habibong;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 3 dari 15 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Nab



2. Menyatakan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat yang dibuktikan dengan kuitansi tertanggal 18 Mei 2010 sebagai bukti pembayaran sebidang tanah seluas 200 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Waharia, Distrik Teluk Kimi, Kabupaten Nabire dengan Sertifikat Hak Milik No 378 terbit tanggal 29 April 2010 atas nama dr. Dini Hendriyanto adalah sah dan berkekuatan hukum;

3. Menyatakan tanah seluas 200 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik No 378 terbit tanggal 29 April 2010 atas nama dr. Dini Hendriyanto yang terletak di Kelurahan Waharia, Distrik Teluk Kimi, Kabupaten Nabire dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatas dengan Jalan Waharia Sanoba.
- Sebelah timur berbatas dengan tanah milik dr. Dini Hendriyanto.
- Sebelah selatan berbatas dengan Sertipikat HM 380/tanah milik dr. Dini Hendriyanto.
- Sebelah barat berbatas dengan rencana jalan.

Adalah sah milik Penggugat;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No 378 terbit tanggal 29 April 2010 atas nama dr. Dini Hendriyanto yang terletak di Kelurahan Waharia, Distrik Teluk Kimi, Kabupaten Nabire seluas 200 m<sup>2</sup> adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 378 terbit tanggal 29 April 2010 atas nama dr. Dini Hendriyanto menjadi atas nama Amir Habibong;

6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat dan memproses peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 378 terbit tanggal 29 April 2010 atas nama dr. Dini Hendriyanto menjadi atas nama Amir Habibong;

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 sidang yang telah ditentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 11

Halaman 4 dari 15 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Nab



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2022 dan tanggal 18 Januari 2022 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya disebabkan oleh 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 berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 378 atas nama pemegang hak dr. Dini Hendriyanto, tanggal 29 April 2010, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kwitansi untuk pembayaran sebidang tanah ukuran 10x20M uang sejumlah Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), yang diterima dari Tn. Amir Habibong, tanggal 18 Mei 2010, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Amir Habibong tanggal 24-11-2021, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Berdomisili Tanah Nomor 140/052/III/KW-2021 tanggal 22-11-2021, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Keterangan Tidak Diketahui Keberadaannya Nomor 474/4003/Kel-Kartum/20 Atas nama dr. Dini Hendriyanto tertanggal 22-11-2021, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Tidak mempunyai Ahli Waris Nomor: 474/4003/Kel-Kartum/20 atas nama dr. Dini Hendriyanto, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 9104011611580002 atas nama Amir Habibong, diberi tanda P-7;

Menimbang bahwa bukti surat Penggugat tertanda P-1 sampai dengan P-7 tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan, sehingga dapat digunakan untuk pembuktian perkara ini;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula menghadirkan 2 (dua) saksi di persidangan yang telah didengar keterangannya pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Hardianto**, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi kenal Penggugat sebagai tetangga;
  - Bahwa saksi tahu Penggugat mengajukan gugatan ini karena hendak mengubah nama atau balik nama sertifikat;

Halaman 5 dari 15 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Nab





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut berada di Kelurahan Waharia, Distrik Teluk Kimi, Kabupaten Nabire;
- Bahwa luas tanah objek sengketa seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi);
- Bahwa batas tanah objek sengketa utara dengan Jalan Waharia-Sanoba, sebelah timur berbatas dengan tanah milik dr. Dini Hendriyanto, Sebelah selatan berbatas dengan Sertipikat HM 380/ tanah milik dr. Dini Hendriyanto, dan sebelah barat berbatas dengan rencana jalan;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan dr. Dini Hendriyanto;
- Bahwa yang menguasai tanah objek sengketa pertama kali adalah dr. Dini Hendriyanto;
- Bahwa sekarang yang menempati tanah objek sengketa tersebut adalah Penggugat dan tidak ada pihak lain yang menguasai tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat mendapatkan tanah tersebut dengan cara membeli dari dr. Dini Hendriyanto;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa nominal jual beli tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat atas tanah objek sengketa tersebut sekarang masih atas nama dr. Dini Hendriyanto;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan Penggugat menguasai tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa diatas tanah objek sengketa tersebut ada rumah Penggugat;
- Bahwa sejak tahun 2010 dr. Dini Hendriyanto telah pergi meninggalkan Kota Nabire;

2. Saksi **La Mane Subuha**, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal Penggugat sebagai tetangga;
- Bahwa saksi tahu Penggugat mengajukan gugatan ini karena hendak mengubah nama atau balik nama sertifikat;

Halaman 6 dari 15 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Nab



- Bahwa tanah objek sengketa tersebut berada di Kelurahan Waharia, Distrik Teluk Kimi, Kabupaten Nabire;
- Bahwa luas tanah objek sengketa seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi);
- Bahwa batas tanah objek sengketa utara dengan Jalan Waharia-Sanoba, sebelah timur berbatas dengan tanah milik dr. Dini Hendriyanto, Sebelah Selatan berbatas dengan Sertipikat HM 380/ tanah milik dr. Dini Hendriyanto, dan sebelah barat berbatas dengan rencana jalan;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli atas tanah objek sengketa tersebut antara Penggugat dan Tergugat sejumlah Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi melihat langsung jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan dr. Dini Hendriyanto;
- Bahwa yang menguasai tanah objek sengketa pertama kali adalah dr. Dini Hendriyanto;
- Bahwa sekarang yang menempati tanah objek sengketa tersebut adalah Penggugat dan tidak ada pihak lain yang menguasai tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat mendapatkan tanah tersebut dengan cara membeli dari dr. Dini Hendriyanto;
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat atas tanah objek sengketa tersebut sekarang masih atas nama dr. Dini Hendriyanto;
- Bahwa diatas tanah objek sengketa tersebut ada rumah Penggugat;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, Penggugat membenarkan dan tidak keberatan;

Menimbang bahwa guna memperoleh kejelasan tentang lokasi dan batas-batas tanah obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Waharia, Distrik Teluk Kimi, Kabupaten Nabire, maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 28 Januari 2022 dengan gambar lokasi tanah sengketa sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan Setempat dimana hasil pemeriksaannya adalah sebagai berikut:

Halaman 7 dari 15 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Nab



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa luas tanah yang menjadi objek sengketa yaitu seluas 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi);
- Bahwa tanah objek sengketa telah dibuat pagar kayu sekelilingnya oleh Penggugat;
- Bahwa diatas tanah objek sengketa berdiri rumah tempat tinggal Penggugat;
- Bahwa di atas objek tanah sengketa tersebut tidak ada pihak lain yang tinggal hanya Penggugat dan tidak ada protes dari pihak lain sehubungan dengan Penggugat menguasai tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*;
- Atas kesempatan yang diberikan, Penggugat kemudian menunjukkan batas-batas objek tanah sengketa sesuai Sertifikat Hak Milik No 378 terbit tanggal 29 April 2010 dan diperoleh keterangan sebagai berikut:
  - Sebelah utara berbatas dengan Jalan Waharia – Sanoba.
  - Sebelah timur berbatas dengan tanah milik dr. Dini Hendriyanto.
  - Sebelah selatan berbatas dengan Sertipikat HM 380 / tanah milik dr. Dini Hendriyanto.
  - Sebelah barat berbatas dengan rencana jalan.

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat tidak mengajukan kesimpulan dan pada akhirnya Penggugat mohon putusan;

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;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang bahwa oleh karena pihak Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut tidak hadir, dan tidak hadirnya tersebut bukanlah disebabkan karena adanya suatu halangan yang sah, maka ketidakhadiran Tergugat dan Turut Tergugat tersebut harus dinyatakan berada dalam keadaan tidak hadir dan karenanya beralasan untuk diputus tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat mendapatkan tanah objek sengketa berdasarkan jual beli tanah dengan Tergugat yang dilakukan pada tanggal 18 Mei 2010 atas objek sengketa

Halaman 8 dari 15 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Nab





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor 378, seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) atas nama Tergugat yang terletak di Kelurahan Waharia, Distrik Teluk Kimi, Kabupaten Nabire dengan batas sebelah utara berbatas dengan jalan Waharia - Sanoba, sebelah timur berbatas dengan tanah milik dr. Dini Hendriyanto, sebelah selatan berbatas dengan Sertipikat Hak Milik 380 / tanah milik dr. Dini Hendriyanto dan sebelah barat berbatas dengan rencana jalan. Bahwa Penggugat telah mengingatkan Tergugat untuk memproses balik nama sertifikat tersebut atas nama Penggugat akan tetapi Tergugat tidak melakukannya dan sekarang Tergugat tidak diketahui keberadaannya lagi, sehingga perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama sertifikat tersebut atas nama Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa memperhatikan dalil gugatan Penggugat tersebut diatas, maka yang harus dipertimbangkan adalah apakah benar antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 378, seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Waharia, Distrik Teluk Kimi, Kabupaten Nabire?;

Menimbang bahwa Boedi Harsono dalam bukunya berjudul *Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaanya*, penerbit Djambatan, Jakarta, 1971, hal. 135 menyatakan bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selamanya) oleh penjual kepada pembeli. Yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah;

Menimbang bahwa dalam hal memberikan kepastian dalam penyelesaian perkara terhadap perkara *a quo*, maka terkait syarat sahnya jual beli tanah dapat dipedomani 2 (dua) Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia. Pertama yaitu Yurisprudensi Nomor: 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 dengan kaidah hukum "Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akte Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti". Kedua Yurisprudensi Nomor: 122 K/Sip/1973 tanggal 14 April 1973 dengan kaidah hukum ".....belum dilaksanakannya jual beli tanah sengketa di muka Pejabat Pembuat Tanah tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administratif saja";

Menimbang bahwa untuk membuktikan adanya jual tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P-2 berupa

Halaman 9 dari 15 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Nab



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kwitansi pembayaran sebidang tanah seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi), tanggal 18 Mei 2010 yang diterima dari Amir Habibong, seharga Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan bukti surat tertanda P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 378 atas nama pemegang hak dr. Dini Hendriyanto, tanggal 29 April 2010 yang terletak di Kelurahan Waharia Kecamatan Nabire Kabupaten Nabire, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire;

Menimbang berdasarkan keterangan saksi Hardianto dan saksi La Mane Subuha yang menyatakan bahwa Penggugat mendapatkan tanah tersebut dengan cara membeli dari dr. Dini Hendriyanto pada tahun 2010. Bahwa luas tanah objek sengketa tersebut seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi), dimana Penggugat sejak membeli tanah objek sengketa dari Tergugat sampai saat ini menguasai tanah objek sengketa tersebut dengan cara membangun rumah tempat tinggal Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-2 dan P-1 serta keterangan saksi Hardianto dan saksi La Mane Subuha, terbukti bahwa Penggugat telah membeli tanah objek sengketa secara sah tanggal 18 Mei 2010 dan berdasarkan bukti surat tertanda P-3 dan P-4 Penggugat telah menguasai dan membangun rumah diatas tanah objek sengketa, dengan demikian jual beli yang dilakukan adalah sah menurut hukum, oleh karenanya petitum angka 2 beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat tertanda P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 378 yang terletak di Kelurahan Waharia Kecamatan Nabire Kabupaten Nabire, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire, tercatat luas tanah 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dengan batas sebelah utara berbatas dengan jalan Waharia - Sanoba, sebelah timur berbatas dengan tanah milik dr. Dini Hendriyanto, sebelah selatan berbatas dengan Sertipikat Hak Milik 380 / tanah milik dr. Dini Hendriyanto dan sebelah barat berbatas dengan rencana jalan, berdasarkan surat ukur yang tertera dalam sertifikat;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat tanah objek sengketa pada tanggal 28 Januari 2022 sebagaimana termuat dalam berita acara sidang dan diketahui luas serta batas-batas tanah objek sengketa telah sesuai sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 378 dan diatas tanah objek sengketa tersebut tidak ada pihak lain yang menguasainya selain Penggugat yang telah membangun rumahnya;

Halaman 10 dari 15 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Nab



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena telah Majelis Hakim menyatakan jual beli tanah yang dilakukan Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum, dengan demikian Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa tersebut, oleh karenanya petitum angka 3 beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Tergugat yang telah menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat dan sampai sekarang belum melakukan proses balik nama menjadi atas nama Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau kealpaan, yang bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau bertentangan baik dengan kesusilaan maupun dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda (yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia);

Menimbang bahwa perbuatan melawan hukum sebagai suatu konsep tidak hanya merupakan perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang saja, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum, bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat hati-hati sebagaimana patutnya dalam lalu lintas masyarakat;

Menimbang bahwa Penggugat dalam menguasai tanah objek sengketa yang terletak di Kelurahan Waharia, Distrik Teluk Kimi, Kabupaten Nabire didasarkan pada alas hak yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 378 seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kabupaten Nabire tanggal 29 April 2010 atas nama dr. Dini Hendriyanto;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-5 dan P-6 serta keterangan saksi-saksi Penggugat, Tergugat dr. Dini Hendriyanto adalah warga Kelurahan Karang Tumaritis, Distrik Nabire, Kabupaten Nabire namun sejak tahun 2010 dr. Dini Hendriyanto tidak berada lagi di Kelurahan Karang Tumaritis dan tidak diketahui keberadaannya maupun ahli warisnya;

Menimbang bahwa Penggugat merasa haknya telah dilanggar oleh karena dalam melakukan proses pengurusan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 378 ternyata membutuhkan nama asal dalam sertipikat yaitu dr. Dini Hendriyanto atau Ahli Warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau

Halaman 11 dari 15 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Nab



prosedur yang diberlakukan Turut Tergugat, dan Penggugat telah mengingatkan Tergugat untuk melakukan proses balik nama sertifikat tersebut pada saat setelah melakukan jual beli tanah objek sengketa dan tidak dilakukan oleh Tergugat, dan oleh karena Penggugat sampai sekarang tidak dapat melakukan proses balik nama sertifikat dikarenakan Tergugat sebagai penjual sampai dengan sekarang tidak diketahui lagi keberadaan tempat tinggalnya dengan pasti dan Tergugat tidak mempunyai ahli waris, maka perbuatan Tergugat tersebut adalah bertentangan dengan hukum dan dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, dan oleh karenanya terhadap petitum 4 beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena dalam pertimbangan sebelumnya telah dinyatakan bahwa tanah objek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 378, seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) atas nama Tergugat yang terletak di Kelurahan Waharia, Distrik Teluk Kimi, Kabupaten Nabire adalah sah milik Penggugat dan oleh karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya, maka terhadap perbuatan hukum selanjutnya yakni melakukan proses peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor 378 dapat dilakukan oleh Penggugat sebagaimana petitum angka 5 beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa sebagaimana pertimbangan-pertimbangan diatas, dan oleh karena petitum angka 2, 3, 4, 5 dikabulkan serta juga mengingat tugas dari kantor Agraria dan Pertanahan (ATR/BPN)/Turut Tergugat adalah salah satunya antara lain menerbitkan maupun mencatat segala bentuk perbuatan hukum baik penerbitan hak serta melakukan perbuatan hukum lainnya, yakni membuat catatan-catatan lain yang berhubungan dengan sertifikat baik pada buku tanah maupun pada sertifikat atas dasar permohonan yang telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terlebih proses pencatatan peralihan hak, maka petitum angka 6 beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya maka terhadap petitum angka 7 beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut

*Halaman 12 dari 15 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Nab*



tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan Penggugat tersebut dikabulkan dengan *verstek* seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah, meskipun tidak diminta Penggugat dalam petitum gugatan akan tetapi termuat dalam posita angka 11 gugatan Penggugat maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

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

**MENGADILI:**

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat yang dibuktikan dengan kuitansi tertanggal 18 Mei 2010 sebagai bukti pembayaran sebidang tanah seluas 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Waharia, Distrik Teluk Kimi, Kabupaten Nabire dengan Sertifikat Hak Milik No 378 terbit tanggal 29 April 2010 atas nama dr. Dini Hendriyanto adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan tanah seluas 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik No 378 terbit tanggal 29 April 2010 atas nama dr. Dini Hendriyanto yang terletak di Kelurahan Waharia, Distrik Teluk Kimi, Kabupaten Nabire dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah utara berbatas dengan Jalan Waharia Sanoba;
  - Sebelah timur berbatas dengan tanah milik dr. Dini Hendriyanto;
  - Sebelah selatan berbatas dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 380/tanah milik dr. Dini Hendriyanto;
  - Sebelah barat berbatas dengan rencana jalan;adalah sah milik Penggugat;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No 378 terbit tanggal 29 April 2010 atas nama dr. Dini Hendriyanto yang terletak di Kelurahan Waharia, Distrik Teluk Kimi, Kabupaten Nabire seluas 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

*Halaman 13 dari 15 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Nab*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 378 terbit tanggal 29 April 2010 atas nama dr. Dini Hendriyanto menjadi atas nama Amir Habibong;
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat dan memproses peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 378 terbit tanggal 29 April 2010 atas nama dr. Dini Hendriyanto menjadi atas nama Amir Habibong;
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.090.000,00 (dua juta sembilan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nabire, pada hari **Senin** tanggal **31 Januari 2022** oleh kami Cita Savitri, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua, Yanuar Nurul Fahmi, S.H, Gerson Hukubun, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Nabire Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Nab tanggal 11 Januari 2022, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Martha Tasik, S.Ip, sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

**Yanuar Nurul Fahmi, S.H.**

**Cita Savitri, S.H.,M.H.**

**Gerson Hukubun, S.H.**

Panitera Pengganti,

Halaman 14 dari 15 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Nab



**Martha Tasik, S.Ip.**

Perincian Biaya:

|             |                           |  |
|-------------|---------------------------|--|
| 1.          | Pendaftaran               | Rp 30.000,00   |
| 2.          | Panggilan                 | Rp 400.000,00  |
| 3.          | Biaya proses              | Rp 50.000,00   |
| 4.          | PNBP Panggilan            | Rp 30.000,00   |
| 5.          | Pemeriksaan setempat      | Rp1.550.000,00                                       |
| 6.          | PNBP Pemeriksaan Setempat | Rp 10.000,00   |
| 7.          | Redaksi                   | Rp 10.000,00   |
| 8.          | Meterai                   | Rp 10.000,00   |
| J u m l a h |                           | Rp2.090.000,00 (dua juta sembilan puluh ribu rupiah) |