



PUTUSAN
Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Tim

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Peruwatan Yandry Imanuel Sedubun, bertempat tinggal di Jl. Busiri, RT.008 Jalur IX, Kecamatan Wania, Kabupaten Mimika, sebagai **Penggugat**;

Lawan

Noch Yamlean, bertempat tinggal di Dahulu beralamat di Jl. Budi Utomo Baru, Kelurahan Kamoro Jaya, Kecamatan Wania, Kabupaten Mimika, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, sebagai **Tergugat**;

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mimika, bertempat tinggal di Jl. Cendrawasih, Kecamatan Mimika Baru, Kabupaten Mimika, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Februari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika pada tanggal 21 Februari 2020 dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Tim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 15 Desember 2014, Penggugat telah membeli sebidang tanah pekarangan seluas 1.250 m² (seribu dua ratus lima puluh meter persegi) beserta semua yang tumbuh di atasnya yang terletak di Kelurahan Kamoro Jaya. Kecamatan Wania, Kabupaten Mimika sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 02196/Kamoro Jaya an. NOCH YAMLEAN.
2. Bahwa proses transaksi jual/beli dilakukan secara cicilan sampai lunas berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tercatat dalam Kwintansi tanggal 15 Desember 2014, dengan harga pembayaran lunas sebesar Rp. 168.750.000,00 (Seratus Enam Puluh Delapan Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) disaksikan oleh Saudara Kores Sedubun dan juga telah ditandatangani

Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Tim



surat pelepasan hak atas tanah garapan antara pihak Penggugat dan pihak Tergugat yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Kamoro Jaya dan Kepala Distrik Wania pada tanggal 3 Januari 2015 dengan Legalisasi Nomor 593/954/PMG.

3. Bahwa harga Tanah tersebut disepakati secara tertulis oleh Penggugat dengan Tergugat sebesar Rp. 168.750.000,00 (Seratus Enam Puluh Delapan Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dengan ketentuan Penggugat membayar secara cicilan sampai lunas.

4. Bahwa sesuai dengan kesepakatan tertulis antara Penggugat dan Tergugat tersebut, Penggugat telah memenuhi kewajibannya untuk melunasi pembayaran tersebut yang ditandai dengan adanya penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 02196/Kamoro Jaya an. NOCH YAMLEAN kepada Penggugat, dan sejak waktu pembelian tersebut hingga saat ini tanah tersebut telah dikuasai oleh Penggugat tanpa ada keberatan dari pihak manapun.

5. Bahwa Penggugat juga telah membayar Pajak tanah tersebut sebagaimana Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019.

6. Bahwa akan tetapi yang menjadi kendala adalah Penggugat, namun tidak bisa dilaksanakan karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamatnya.

7. Bahwa Penggugat telah berusaha berulang kali untuk menanyakan kepada kerabat maupun tetangganya namun merkapun tidak tahu persis keberadaan Tergugat sehingga Penggugat pun merasa harus melakukan gugatan di Pengadilan.

8. Bahwa oleh karena Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, maka Penggugat kesulitan untuk mengurus proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 02196/Kamoro Jaya an. NOCH YAMLEAN tersebut dengan demikian Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak menyelesaikan proses jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 02196/Kamoro Jaya secara tuntas.

9. Bahwa menurut Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan untuk memperoleh kepastian hukum terhadap bidang tanah sertifikat tersebut maka jalan satu-satunya yang bisa



Penggugat tempuh adalah menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kota Timika.

10. Bahwa oleh karena Penggugat membeli tanah dari pemilik yang sah, disertai dengan bukti pembelian yang sah maka patut dan layak apabila Penggugat sebagai pembeli yang sah dan yang beritikad baik dilindungi oleh hukum dalam memperoleh kepastian haknya yang jelas sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

11. Bahwa untuk melakukan proses balik nama maka berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Kota Timika ini, diperintahkan kepada Penggugat untuk memberitahukan salinan resmi Putusan Pengadilan ini kepada Kepala Kantor Badan Pertahanan Nasional Kabupaten Mimika agar mencatat perubahan data Sertifikat Hak Milik Nomor 02196/Kamoro Jaya an. NOCH YAMLEAN (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat ke dalam buku tanah dan Sertifikat yang bersangkutan.

12. Bahwa oleh karena masuknya gugatan Penggugat diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum dari Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama atas Sertifikat tersebut, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat.

Atas dasar hal-hal di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kota Timika Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk Seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik.
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana Kwitansi Pembelian tertanggal 15 Desember 2014 dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Garapan tertanggal 3 Januari 2015, atas sebidang tanah pekarangan seluas 1.250 m² (seribu dua ratus lima puluh meter persegi) beserta semua yang tumbuh di atasnya yang terletak di Jalan Budi Utomo Baru Kelurahan Kamoro Jaya, Kecamatan Wania, Kabupaten Mimika sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 02196/Kamoro Jaya an. NOCH YAMLEAN dengan harga pembayaran lunas sebesar Rp. 168.750.000,00 (Seratus Enam Puluh Delapan Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) sebagaimana Kwitansi tanggal 15 Desember 2014, dan diketahui oleh pihak Pemerintah Kelurahan Kamoro Jaya dan Kepala Distrik Wania sebagaimana tertera dalam Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Garapan.

Halaman 3 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah Pemilik sebidang tanah pekarangan seluas 1.250 m² (seribu dua ratus lima puluh meter persegi) beserta semua yang tumbuh di atasnya yang terletak di Desa Timika Jaya, Kecamatan Mimika Baru, Kabupaten Mimika sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 02196/Kamoro Jaya an. NOCH YAMLEAN.
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
6. Memerintahkan kepada Penggugat untuk memberitahukan salinan resmi Putusan Pengadilan ini kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mimika agar mencatat perubahan data Sertifikat Hak Milik Nomor 02196/Kamoro Jaya an. NOCH YAMLEAN (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat ke dalam buku tanah dan Sertifikat yang bersangkutan.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan nomor 22/Pdt.G/2020/PN Tim sidang tanggal 26 Februari 2020, tanggal 27 Maret 2020, dan 29 April 2020 serta Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan nomor 22/Pdt.G/2020/PN Tim sidang tanggal 27 Februari 2020, tanggal 27 Maret 2020, dan 27 April 2020 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu 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. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Peruwatan Yandry Imanuel Sedubun, diberi tanda P-1 (sesuai dengan aslinya);

Halaman 4 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Tim

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)



2. Foto Copy Kwitansi Jual-Beli Tanah Ukuran 25 M x 50 = 1.250 M² antara Peruwatan Yandry Imanuel Sedubun dan Noch Yamlean, dengan harga Rp.168.750.000,- (seratus enam puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), diberi tanda P-2 (sesuai dengan aslinya);
3. Foto Copy Sertipikat Hak Milik No.02196 dan Surat Ukur No.959/KJ/2016 atas nama Noch Yamlean, diberi tanda P-3 (sesuai dengan aslinya);
4. Foto Copy Kwitansi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Noch Yamlean, tertanggal 31 Maret 2019, diberi tanda P-4 (sesuai dengan aslinya);
5. Foto Copy Kwitansi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Noch Yamlean, tertanggal 28 Februari 2020, diberi tanda P-5 (sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalili gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi dan/atau ahli yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Kores Sedubun

- Bahwa sepengetahuan saksi ada masalah tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa letak tanah tersebut di Jalan Budi Utomo Baru, Timika, Kelurahan Kamoro Jaya, Distrik Wania, Kabupaten Mimika;
- Bahwa ukuran tanah yang disengketakan adalah 25 m x 50 m = 1.250 M²;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas tanah tersebut;
- Bahwa dahulu pemilik tanah tersebut adalah Tergugat dan telah dibeli oleh Penggugat pada tahun 2014 dengan harga Rp168.750.000,00 (seratus enam puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa Penggugat telah membayar lunas dari harga tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat sampai sekarang;
- Bahwa sertifikat dari tanah tersebut belum dibalik nama atas nama Penggugat karena Tergugat tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa sepengetahuan saksi belum ada bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut, hanya ada tanaman saja;

2. Johanis Basra

Halaman 5 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi ada masalah tanah antara Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa letak tanah tersebut di Jalan Budi Utomo Baru, Timika, Kelurahan Kamoro Jaya, Distrik Wania, Kabupaten Mimika;
 - Bahwa ukuran tanah yang disengketakan adalah 25 m x 50 m =1.250 M²;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui batas tanah tersebut;
 - Bahwa dahulu pemilik tanah tersebut adalah Tergugat dan telah dibeli oleh Penggugat pada tahun 2014 dengan harga Rp168.750.000,00 (seratus enam puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
 - Bahwa Penggugat telah membayar lunas dari harga tersebut;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat sampai sekarang;
 - Bahwa tanah tersebut telah memiliki sertifikat atas nama Tergugat dan saksi pernah melihatnya karena diperlihatkan oleh Penggugat;
 - Bahwa sertifikat dari tanah tersebut belum dibalik nama atas nama Penggugat karena Tergugat tidak diketahui keberadaannya;
 - Bahwa sepengetahuan saksi belum ada bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut, hanya ada tanaman saja;
- Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana terurai di atas;

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Halaman 6 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Tim

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan pada pokoknya:

1. Bahwa pada tanggal 15 Desember 2014, Penggugat telah membeli sebidang tanah pekarangan seluas 1.250 m² (seribu dua ratus lima puluh meter persegi) beserta semua yang tumbuh di atasnya yang terletak di Kelurahan Kamoro Jaya. Kecamatan Wania, Kabupaten Mimika sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 02196/Kamoro Jaya atas nama Noch Yamlean (Tergugat);
2. Bahwa proses transaksi jual/beli dilakukan secara cicilan sampai lunas berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tercatat dalam Kwintansi tanggal 15 Desember 2014, dengan harga pembayaran lunas sebesar Rp. 168.750.000,00 (Seratus Enam Puluh Delapan Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);
3. Bahwa oleh karena Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, maka Penggugat kesulitan untuk mengurus proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 02196/Kamoro Jaya tersebut, dengan demikian Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak menyelesaikan proses jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 02196/Kamoro Jaya secara tuntas.
4. Bahwa menurut Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan untuk memperoleh kepastian hukum terhadap bidang tanah sertifikat tersebut maka jalan satu-satunya yang bisa Penggugat tempuh adalah menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kota Timika;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, telah dilakukan pemanggilan kepada Tergugat dengan risalah panggilan nomor 22/Pdt.G/2020/PN Tim sidang tanggal 26 Februari 2020, tanggal 27 Maret 2020, dan 29 April 2020 dan Turut Tergugat dengan risalah panggilan nomor 22/Pdt.G/2020/PN Tim sidang tanggal 27 Februari 2020, tanggal 27 Maret 2020, dan 27 April 2020, sesuai pasal 150 R.Bg. (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*);

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan jangka waktu dan formalitas relaas panggilan yang ditujukan kepada Tergugat maupun Turut Tergugat

Halaman 7 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Tim



tersebut, ternyata telah sesuai dengan ketentuan dalam hukum acara perdata yang berlaku, maka Hakim berpendapat Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak pula menyuruh orang lain untuk mewakilinya, maka sebagaimana ketentuan Pasal 149 R.Bg. (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*), pihak Tergugat dan Turut Tergugat patut dinyatakan tidak hadir sehingga terhadap perkara ini harus diperiksa dan diputus dengan Verstek;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 283 R.Bg. (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*), yang menyatakan "Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan, untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak orang lain haruslah membuktikan hak atau keadaan itu", ketentuan ini sesuai dengan adagium hukum acara yang menyatakan barang siapa mendalilkan sesuatu wajiblah untuk membuktikan kebenarannya, dengan demikian Penggugat wajib membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-6 dan juga 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa untuk meyakinkan Majelis Hakim tentang adanya obyek tanah yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya, maka dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 19 Juni 2020 terhadap obyek tanah yang diklaim Penggugat sebagai miliknya, dan setelah dilakukan pemeriksaan setempat ternyata mengenai obyek tanah yang dimaksud Penggugat memang benar adanya, sehingga dapat disimpulkan tidak ada perbedaan antara obyek gugatan Penggugat dengan lokasi Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa setelah Hakim meneliti dengan cermat gugatan Penggugat, maka diperoleh fakta bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah pekarangan beserta semua yang tumbuh di atasnya yang terletak di Kelurahan Kamoro Jaya. Kecamatan Wania, Kabupaten Mimika sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 02196 tertanggal 27 Januari 2017, Surat Ukur No.959/KJ/2016 tertanggal 15 Nopember 2016 seluas 1.250 m² (seribu dua ratus lima puluh meter persegi);

Menimbang, bahwa berdasarkan persesuaian dalil-dalil gugatan Penggugat, Bukti P-1 s/d P-6, dan keterangan saksi atas nama Kores Sedubu dan Johanis Basra, kemudian, Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut setiap petitem yang dimohonkan oleh Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terkait petitum angka 1 Penggugat meminta untuk mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan akan Majelis Hakim pertimbangan pada bagian terakhir putusan ini karena hal ini terkait dengan pertimbangan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa terkait petitum angka 2 Penggugat meminta untuk menyatakan Penggugat sebagai pembeli beritikad baik menurut Majelis Hakim berdasarkan bukti P-2 bahwa telah terjadi jual beli berdasarkan kwitansi jual beli tanah dan Penggugat telah menjalankan kewajibannya yaitu pembayaran Uang pada tanggal 15 Desember sebesar Rp168.750.000,00 (seratus enam puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa meskipun jual beli tanah obyek sengketa tersebut tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang diamanatkan dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk memenuhi syarat terang suatu jual beli tanah harus dilakukan oleh atau dihadapan Pejabat umum/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun demikian berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa : "Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti". Selain itu, jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya);

Menimbang, bahwa dengan demikian, Hakim berpendapat gugatan Penggugat cukup beralasan hukum karena benar pada tahun 2014 telah terjadi jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat dan sebagaimana ketentuan Hukum Pertanahan Nasional bahwa jual beli tanah 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 atas tanah yang dimaksud menurut hukum. dan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik patut dilindungi menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2 (dua) beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terkait petitum angka 3 Penggugat, menurut Majelis Hakim sebagaimana ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Halaman 9 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur mengenai hukum tanah di Indonesia, telah menghapuskan dualisme ketentuan hukum yang berlaku terhadap jual beli tanah yang tidak lagi mengacu kepada apa yang dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPerdota dan Pasal 1458 KUHPerdota, namun Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah menciptakan unifikasi dibidang hukum tanah yang didasarkan kepada ketentuan hukum adat. Meskipun dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak dijelaskan apa yang dimaksud dengan jual beli tanah, namun dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan “Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Oleh karena itu meskipun Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak mengatur secara khusus mengenai jual beli tanah, sebagaimana ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dapat dipahami pengertian jual beli dalam Hukum Tanah Nasional adalah jual beli tanah dalam pengertian hukum adat mengingat Hukum Tanah Nasional yang berlaku adalah hukum adat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum adat, jual beli bukanlah suatu bentuk perjanjian sebagaimana ketentuan KUHPerdota (hukum barat) melainkan merupakan perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Penyerahan hak atas tanah ini untuk waktu selama-lamanya. Dalam hukum adat jual beli mempunyai sifat tunai/kontan, terang dan riil/pemindahan hak. Yang dapat diartikan, antara pembayaran harga dan penyerahan hak dilakukan bersama-sama dan sejak saat itu hak milik atas tanah telah berpindah. Hal inilah yang berbeda dengan jual beli tanah menurut konsep KUHPerdota (hukum barat) yang mana hak milik atas tanah tidaklah berpindah serta merta ketika jual beli terjadi namun memerlukan penyerahan yuridis (Yuridische levering) sebagaimana yang diatur dalam ketentuan 1459 KUHPerdota. Sebagaimana mengutip pendapat Boedi Harsono : “Jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran kontan. Artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh atau dianggap dibayar penuh pada saat dilakukannya jual beli yang bersangkutan. Dalam hukum adat tidak ada penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban penjual, karena justru apa yang disebut “jual beli

Halaman 10 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Tim



tanah” adalah penyerahan hak atas tanah kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar kepada penjual dengan harga yang telah disetujui, sehingga jual beli tanah yang demikian ini pengaturannya termasuk dalam hukum tanah nasional”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 3 (tiga) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait petitum angka 4 menurut Majelis Hakim dalam perkembangannya lembaga jual beli tanah sebagaimana yang terkandung dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengalami modernisasi dan penyesuaian, tanpa merubah hakikatnya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan sifat dan cirinya yang kontan, riil dan terang. Prinsip ini kemudian dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang memberikan kepastian hukum mengenai peralihan hak yang dimaksud dalam jual beli tanah bagi pemegang hak tanah yang baru (pembeli) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, mengacu kepada perkara a quo, berdasarkan bukti surat P-2 berupa Kwitansi tanggal 15 Desember 2014, senilai Rp168.750.000,00 (seratus enam puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Kamoro Jaya. Kecamatan Wania, Kabupaten Mimika seluas 1.250 m² (seribu dua ratus lima puluh meter persegi), serta telah pula dikuatkan dengan keterangan saksi Kores Sedubu dan saksi Johanis Basra yang menyatakan benar pada tahun 2014 telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Kamoro Jaya. Kecamatan Wania, Kabupaten Mimika seluas 1.250 m² (seribu dua ratus lima puluh meter persegi) dengan harga penjualan yang disepakati sebesar Rp168.750.000,00 (seratus enam puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan setelah Penggugat melakukan pembayaran tersebut, Tergugat lalu menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 02196 tertanggal 27 Januari 2017, Surat Ukur No.959/KJ/2016 tertanggal 15 Nopember 2016 kepada Penggugat sebagai bukti kepemilikan atas tanah dimaksud, selanjutnya Penggugat telah menguasai tanah obyek sengketa tersebut hingga saat ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 4 (empat) beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Halaman 11 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Tim



Menimbang, bahwa terkait petitum angka 5 menurut Majelis Hakim 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", dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu : Adanya perbuatan melawan hukum, Adanya Kerugian, Adanya Kesalahan dan Adanya Hubungan Kausal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Menimbang, bahwa mengenai adanya perbuatan melawan hukum, menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria : bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau melanggar hak subjektif orang lain, atau melanggar kaedah tata susila, atau bertentangan dengan azas 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" dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121);

Menimbang, bahwa sesuai dengan lingkup pokok masalah perkara ini, maka untuk menentukan apakah tindakan Tergugat adalah suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan diri Penggugat, tentunya selain diperhatikan unsur-unsur dan kriteria serta syarat adanya suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, yang utama dan harus dipertimbangkan adalah adanya kewajiban yang bertimbal balik dan seimbang antara Penggugat selaku pembeli, apakah telah melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik (in goodfaith) dan penuh tanggung jawab (and with full sense of responsibility) dalam hubungannya dengan Tergugat selaku penjual atau pemilik asal tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan "Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang

Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Tim



dimaksud Pasal 19” dan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”, dengan mengacu kepada kedua ketentuan Pasal tersebut pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dimana pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah mengetahui status hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas, dan batas-batasnya, siapa pemiliknya dan beban-beban apa yang melekat terhadap tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selain itu dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu sebidang tanah agar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

Menimbang, berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan sesuai dengan bukti-bukti surat dan keterangan Saksi Kores Sedubun dan Saksi Johanis Basrah, yang menyatakan bahwa Tergugat selaku penjual tidak lagi diketahui keberadaannya sejak terjadi jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat pada tahun 2014, sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 02196 tertanggal 27 Januari 2017, Surat Ukur No.959/KJ/2016 tertanggal 15 Nopember 2016, seluas 1.250 m² (seribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang telah diserahkan Tergugat kepada Penggugat masih atas nama Tergugat selaku pemilik asal oleh karena jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut belum didaftarkan sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan “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”, dengan demikian ketidak hadirannya Tergugat untuk membuat akta jual beli atas tanah obyek sengketa di depan PPAT tersebut menyebabkan hak daripada Penggugat selaku pembeli dirugikan oleh Tergugat, yaitu Penggugat tidak dapat

Halaman 13 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Tim



mendaftarkan hak miliknya terhadap tanah obyek sengketa tersebut demi mendapatkan kepastian hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian tindakan Tergugat tersebut dipandang sebagai suatu tindakan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya dan telah melanggar hak subjektif Penggugat sehingga membawa kerugian bagi diri Penggugat, dengan demikian Tergugat telah nyata melakukan suatu perbuatan melawan hukum,

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 5 (lima) beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terkait petitum angka 6 menurut Majelis Hakim 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 memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan”;

Menimbang, bahwa dari bunyi Pasal 55 ayat (2) ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dihubungkan dengan petitum angka 6 Penggugat Majelis Hakim Berpendapat perubahan data sertifikat tanah merupakan kewenangan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 6 (enam) tidak beralasan hukum oleh karena itu harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 6 dinyatakan ditolak, maka sepatutnyalah petitum angka 1 ditolak pula, maka dengan demikian Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian dengan verstek dan menolak untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek, maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Pasal 149 R.Bg, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana Kwitansi tertanggal 15 Desember 2014 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Kamoro Jaya. Kecamatan Wania, Kabupaten Mimika sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 02196 tertanggal 27 Januari 2017, Surat Ukur No.959/KJ/2016 tertanggal 15 Nopember 2016 seluas 1.250 m² (seribu dua ratus lima puluh meter persegi);
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.926.000,00 (empat juta sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah)
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika, pada hari Rabu tanggal 1 Juli 2020, oleh kami, Deddy Thusmanhadi, S.H., sebagai Hakim Ketua, Muh. Irsyad Hasyim, S.H. dan Muh. Khusnul Fauzi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Tim tanggal 10 Juni 2020, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ryan Steven S, A.Md, Panitera Pengganti, dan Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Muh. Irsyad Hasyim, S.H.

Deddy Thusmanhadi, S.H.

Muh. Khusnul Fauzi, S.H.

Panitera Pengganti,

Ryan Steven S, A.Md

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Tim



Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00;
2. ATK.....	:	Rp150.000,00;
3.....P	:	Rp2.200.000,00;
anggihan.....	:	
4.....P	:	Rp2.500.000,00;
emeriksaan Setempat.....	:	
5.....S	:	Rp30.000,00;
umpah.....	:	
6.....M	:	Rp6.000,00;
aterai.....	:	
7.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi.....	:	
Jumlah	:	<u>Rp4.926.000,00;</u>
Terbilang	:	(empat juta sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah)