



**PUTUSAN**  
**Nomor 98/Pdt.G/2023/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:

**SYARIFUDDIN NAPITUPULU**, bertempat tinggal di Jalan C. Heatubun RT.003/RW.-, Kwamki, Kecamatan Mimika Baru, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, dalam hal ini diwakili oleh Darma Batubara berdasarkan surat kuasa insidentil No 01/SK.Ins./2024/PN. Tim tanggal 29 Januari 2024, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- KUSADI**, bertempat tinggal di Jayanti Kencana, RT.07/RW. 02, Desa Tioka Kencana, Kec Kuala Kencana, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, sebagai **Tergugat I**;
- NURDAH**, bertempat tinggal di Desa Mulya Kencana, Kec Iwaka, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, sebagai **Tergugat II**;
- ENDAH MURIYANINGSIH**, bertempat tinggal di Desa Mulya Kencana, Kec Iwaka, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, sebagai **Tergugat III**;

**BADAN PERTAHANAN NASIONAL KABUPATEN MIMIKA**, bertempat tinggal di Jl. Cenderawasih, Kelurahan Kwamki, Kecamatan Mimika Baru, Kabupaten Mimika, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika pada tanggal 5 Desember 2023 dalam Register Nomor 98/Pdt.G/2023/PN Tim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa pada awalnya Tergugat I membeli sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 637 / Surat Ukur 1133/1997 seluas 7.500 m<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 7 Maret 1998 senilai Rp.

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2023/PN Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.000.000,00 (dua juta rupiah) dari Tergugat II (**NURDAH**) pada tanggal 15 Mei 2000, yang dahulu terletak di Desa Mulya Kencana Kec. Mimika Baru Kabupaten Fak-Fak, saat ini berubah nama menjadi terletak di Desa Mulya Kencana, Kecamatan Iwaka, Kabupaaten Mimika, atas nama Pemegang Hak Milik NURDAH, lalu selanjutnya Tergugat I juga membeli sebidang tanah dan rumah yang bersertifikat Hak Milik Nomor 32 / Surat Ukur 525/1997 seluas 2.500 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 7 Maret 1998 senilai Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) dari Tergugat III (**ENDAH MURIYANINGSIH**) pada tanggal 17 Mei 2000, yang dahulu terletak di Desa Mulya Kencana Kec. Mimika Baru Kabupaten Fak-Fak, saat ini berubah nama menjadi terletak di Desa Mulya Kencana, Kecamatan Iwaka, Kabupaaten Mimika, atas nama Pemegang Hak Milik ENDAH MURIYANINGSIH;

2. Bahwa terhadap jual beli antara Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana dalil Penggugat di atas, Tergugat II dan Tergugat III telah menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat I namun belum sempat melakukan balik nama sertifikat atas tanah objek sengketa tersebut;

3. Bahwa selanjutnya Tergugat I menawarkan / menjual kedua bidang tanah tersebut kepada Penggugat yaitu:

a. tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 637 / Surat Ukur 1133/1997 seluas 7.500 m<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 7 Maret 1998 tersebut ditawarkan dan di jual kepada Penggugat, yang selanjutnya pada tanggal 13 Juni 2003 telah dilakukan kesepakatan jual beli dibawah tangan dengan nilai Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Penggugat sesuai kwitansi tertanggal 13 Juni 2003;

b. tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 32 / Surat Ukur 525/1997 seluas 2.500 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 7 Maret 1998 tersebut ditawarkan dan di jual kepada Penggugat, yang selanjutnya pada tanggal 23 Januari 2009 telah dilakukan kesepakatan jual beli dibawah tangan dengan nilai Rp. 34.560.000,00 (tiga puluh empat juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Penggugat;

4. bahwa terhadap proses jual beli atas tanah dan rumah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 32 / Surat Ukur 525/1997 seluas 2.500 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 7 Maret 1998 tersebut, dilakukan di hadapan Kepala Kampung Mulia Kencana yang tertuang dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 23 Januari 2004, jual beli

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2023/PN Tim



bidang tanah milik Tergugat I yang di dapat karena membeli kepada Tergugat III tersebut dibayar tunai oleh Penggugat, sedangkan untuk jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 637 Penggugat belum sempat membuat surat keterangan dihadapan Kepala Kampung;

5. Bahwa terhadap jual beli tersebut Tergugat I telah menyerahkan **kedua** Sertifikat Hak Milik atas tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat, yang mana masih tertulis Sertifikat Hak Milik Nomor 637 atas nama NURDAH (Tergugat II) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 32 atas nama ENDAH MURIYANINGSIH (Tergugat III), dimana Tergugat I berjanji kepada Penggugat akan membantu Penggugat agar menghubungi Tergugat II dan Tergugat III turut serta menyelesaikan proses balik nama terhadap dokumen kepemilikan objek sengketa yang masih tertulis atas nama Tergugat II dan Tergugat III menjadi atas nama Penggugat;

6. Bahwa setelah melakukan pembelian tanah tersebut, Penggugat telah menguasai kedua lahan tanah tersebut;

7. Bahwa walaupun pembayaran telah dilakukan secara lunas oleh Penggugat kepada Tergugat namun pada saat itu belum dilanjutkan dengan Akta Jual Beli dihadapan Notaris yang berakibat nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 637 masih tercantum atas nama pemegang hak NURDAH (Tergugat II) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 32 masih tercantum atas nama pemegang hak ENDAH MURIYANINGSIH (Tergugat III);

8. Bahwa Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat I untuk memenuhi kewajiban hukumnya, namun belum terlaksana sampai dengan saat ini;

9. Bahwa menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan untuk memperoleh kepastian Hukum terhadap bidang tanah sertipikat tersebut maka satu-satunya alternatif yang dapat ditempuh oleh Penggugat adalah mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Kota Timika;

10. Bahwa untuk mencatat peralihan Hak (balik nama) tanah bersertifikat Hak Milik Hak Milik Nomor 637 / Surat Ukur 1133/1997 seluas 7.500 m2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 7 Maret 1998 atas nama Pemegang Hak NURDAH/Tergugat II, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 32 / Surat Ukur 525/1997 seluas 2.500 m2 (dua ribu lima ratus meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 7 Maret 1998 atas nama Pemegang Hak ENDAH MURIYANINGSIH /Tergugat III, keduanya menjadi tertulis atas nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat **SYARIFUDDIN NAPITUPULU**, untuk itu Penggugat mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri Kota Timika untuk mendapatkan Legalitas Hukumnya;

**11.** Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui nama dalam Sertifikat Hak Milik Hak Milik Nomor 637 / Surat Ukur 1133/1997 seluas 7.500 m<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 7 Maret 1998 atas nama Pemegang Hak NURDAH/Tergugat II, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 32 / Surat Ukur 525/1997 seluas 2.500 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 7 Maret 1998 atas nama Pemegang Hak ENDAH MURIYANINGSIH /Tergugat III, akan dilakukan balik nama menjadi atas nama Penggugat yakni SYARIFUDDIN NAPITUPULU maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan *In Casu*.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

## PRIMAIR

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan tanah seluas 7.500 m<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Hak Milik Nomor 637 / Surat Ukur 1133/1997 yang diterbitkan pada tanggal 7 Maret 1998 atas nama Pemegang Hak NURDAH/Tergugat II dan tanah seluas 2.500 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 32 / Surat Ukur 525/1997 yang diterbitkan pada tanggal 7 Maret 1998 atas nama Pemegang Hak ENDAH MURIYANINGSIH /Tergugat III, adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak atau balik nama atas **kedua** sertifikat hak milik yaitu:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 637 / Surat Ukur 1133/1997 **yang semula** atas nama Pemegang Hak NURDAH/Tergugat II, yang diterbitkan pada tanggal 7 Maret 1998 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak; **dan**
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 32 / Surat Ukur 525/1997 **yang semula** atas nama Pemegang Hak ENDAH MURIYANINGSIH /Tergugat III, yang diterbitkan pada tanggal 7 Maret 1998 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak;

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2023/PN Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi tertulis nama Penggugat yaitu SYARIFUDDIN NAPITUPULU;

5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) atas:

a. Sertifikat Hak Milik Nomor 637 / Surat Ukur 1133/1997 yang semula atas nama Pemegang Hak NURDAH/Tergugat II, yang diterbitkan pada tanggal 7 Maret 1998 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak, menjadi tertulis nama Penggugat yaitu SYARIFUDDIN NAPITUPULU; dan

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 32 / Surat Ukur 525/1997 yang semula atas nama Pemegang Hak ENDAH MURIYANINGSIH /Tergugat III, yang diterbitkan pada tanggal 7 Maret 1998 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak, menjadi tertulis nama Penggugat yaitu SYARIFUDDIN NAPITUPULU;

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh Biaya yang timbul dalam Perkara ini;

## **SUBSIDAIR:**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan tergugat hadir kuasanya sementara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut untuk hadir pada sidang Tanggal 12 Desember 2024, 08 Januari 2024 dan 22 Januari 2024 berdasarkan relaas panggilan nomor 98/Pdt.G/2023/PN. Tim;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Desi Natalia Ina Deran Doni,S.H., Pegawai pada Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Turut Tergugat untuk mengajukan jawaban namun atas kesempatan tersebut Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan bukti surat, oleh karena itu persidangan dilanjutkan untuk pembuktian;

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2023/PN Tim



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

1. Foto kopi kartu tanda penduduk NIK 9109011003570001 atas nama Syarifuddin Napitupulu, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto kopi surat Surat Perjanjian Jual beli antara Kusadi dengan Syarifuddin Napitupulu, diberi tanda bukti P-2;
3. Foto kopi Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Kusadi, diberi tanda bukti P-3;
4. Foto kopi Kartu Tanda Penduduk atas nama atas nama Kusadi, diberi tanda bukti P-4;
5. Foto kopi Kwitansi pembelian tanah atas nama Nurdah oleh Syarifuddin Napitupulu, diberi tanda bukti P-5;
6. Foto kopi Sertipikat hak milik Nomor 637 atas nama Nurdah, diberi tanda bukti P-6;
7. Foto kopi Sertipikat hak milik Nomor 032 atas nama Endah Muriyaningsih, diberi tanda bukti P-7;
8. Foto kopi Kwitansi pembelian tanah antara Kusadi dengan Endah Muriyaningsih, diberi tanda bukti P-8;
9. Foto kopi Kwitansi pembelian tanah antara Kusadi dengan Nurdah, diberi tanda bukti P-9

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan Penggugat telah dicocokkan dengan aslinya kecuali P-1, P-3 dan P-4 serta telah diberikan materai cukup sehingga secara hukum dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan Saksi-Saksi sebagai berikut:

1. Gerardus Arifianus, bersumpah, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi hadir dipersidangan terkait masalah jual beli tanah;
  - Bahwa Penggugat telah membeli tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 637 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 032 dari Kusadi;
  - Bahwa kedua sertipikat tersebut terletak di SP7 Timika;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa Penggugat beli dari Tergugat I;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui dari mana Kusadi memperoleh tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 637 atas nama Nurdah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 032 atas nama Endah Muriyaningsih;



2. Gradus Mahas, bersumpah, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi hadir dipersidangan terkait masalah jual beli tanah;
- Bahwa Penggugat telah membeli tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 637 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 032 dari Kusadi;
- Bahwa kedua sertipikat tersebut terletak di SP7 Timika;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa Penggugat beli dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dari mana Kusadi memperoleh tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 637 atas nama Nurdah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 032 atas nama Endah Muriyaningsih;

3. Rohman, bersumpah, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi hadir dipersidangan terkait masalah jual beli tanah;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 637 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 032 terletak di Kelurahan Mulya Kencana distrik Iwaka, Kab. Mimika, Prov Papua Tengah;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 637 atas nama Nurdah seluas 2.500 M<sup>2</sup> Penggugat membeli tanah dari Tergugat seharga Rp34.560.000,00 (tiga puluh empat juta lima ratus enam puluh ribu rupiah);
- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 032 atas nama Endah Muriyaningsih seluas 7.500 M<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi) seharga Rp5.000.000,00,- (lima juta rupiah)
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan karena Tergugat sudah pulang kampung sehingga tidak bisa menandatangani sertipikat, sehingga membutuhkan putusan pengadilan agar dapat balik nama sertipikat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada yang mengklaim tanah objek sengketa selain Penggugat;

4. Rendi, bersumpah, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi hadir dipersidangan terkait masalah jual beli tanah;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 637 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 032 terletak di Kelurahan Mulya Kencana distrik Iwaka, Kab. Mimika, Prov Papua Tengah;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 637 atas nama Nurdah seluas 2.500 M<sup>2</sup> Penggugat membeli tanah dari Tergugat seharga Rp34.560.000,00 (tiga puluh empat juta lima ratus enam puluh ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 032 atas nama Endah Muriyaningsih seluas 7.500 M<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi) seharga Rp5.000.000,00,- (lima juta rupiah)
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan karena Tergugat sudah pulang kampung sehingga tidak bisa menandatangani sertipikat, sehingga membutuhkan putusan pengadilan agar dapat balik nama sertipikat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada yang mengklaim tanah objek sengketa selain Penggugat;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat di atas tanah objek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat pada tanggal 02 Februari 2024;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 Rbg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan:

- a. tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 637 / Surat Ukur 1133/1997 seluas 7.500 m<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 7 Maret 1998 tersebut ditawarkan dan di jual kepada Penggugat, yang selanjutnya pada tanggal 13 Juni 2003 telah dilakukan kesepakatan jual beli dibawah tangan dengan nilai Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Penggugat sesuai kwitansi tertanggal 13 Juni 2003;
- b. tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 32 / Surat Ukur 525/1997 seluas 2.500 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 7 Maret 1998 tersebut ditawarkan dan di jual kepada Penggugat, yang selanjutnya pada tanggal 23 Januari 2009 telah dilakukan kesepakatan jual beli dibawah tangan dengan nilai Rp. 34.560.000,00 (tiga puluh empat juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa sehingga yang harus dibuktikan adalah:

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2023/PN Tim



1. Apakah Benar Penggugat telah membeli Sertifikat Hak Milik Nomor 637 atas nama Nurdah dari Kusadi sementara Kusadi telah membeli tanah tersebut dari Nurdah?
2. Apakah Benar Penggugat telah membeli Sertifikat Hak Milik Nomor 032 atas nama Endah Muriyaningsih dari Kusadi sementara Kusadi telah membeli tanah tersebut dari Endah Muriyaningsih?

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-9 dan empat orang Saksi yang bernama Gerardus Arifianus, Gradus Mahas, Rohman dan Rendi;

Menimbang, bahwa untuk menyakinkan Majelis Hakim tentang adanya obyek tanah yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya, maka telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat Tanggal 02 Februari 2024 terhadap obyek tanah yang diklaim Penggugat sebagai miliknya, dan 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 selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan rumusan masalah yang dikaitkan dengan bukti surat yang diajukan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 yaitu Kartu Tanda Penduduk Provinsi Papua Kabupaten Mimika Nomor : 9109011003570001 atas nama Syarifuddin Napitupulu, P-3 Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Kusadi dan P-4 Kartu Tanda Penduduk atas nama Kusadi yang mana Penggugat berusaha menjelaskan bahwa Penggugat dan Tergugat merupakan subyek hukum dan dapat mengajukan gugatan secara sah dipengadilan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-2 tentang surat perjanjian jual beli Sertipikat Nomor 032 atas nama Endah Muriyaningsih, P-7 tentang Sertipikat Nomor 032 atas nama Endah Muriyaningsih dan P-8 tentang kwitansi atas nama Kusadi dan Endah Muriyaningsih ternyata dapat menjawab rumusan masalah kedua yang mana ternyata benar Endah Muriyaningsih telah menjual tanahnya kepada Kusadi seharga Rp3.000.000,00,- (tiga juta rupiah) pada tanggal 17 Mei 2000 kemudian Kusadi menjual tanah tersebut dengan Penggugat pada tanggal; 23 Januari 2009 seharga 34.560.000,00 (tiga puluh empat juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) yang mana hal tersebut bersesuaian dengan keterangan Saksi – Saksi yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-5 tentang Kwitansi Pembelian tanah atas nama Syarifuddin Napitupulu dengan Kusadi, P-6 tentang Sertipikat Hak Milik atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Nurdah dan Bukti P-9 tentang kwitansi pembelian tanah antara Kusadi dan nurdah ternyata dapat menjawan rumusan masalah pertama yang mana ternyata benar Nurdah telah menjual tanah Sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 637 atas nama Nurdah seharga Rp2.000.000,00,- (dua Juta Rupiah) pada tanggal 15 Mei 2000 kemudian Kusadi menjualnya kepada Penggugat pada tanggal 13 Juni 2003 seharga Rp5.000.000,00,- (lima juta rupiah) yang mana hal tersebut telah dikuatkan keterangan Saksi – Saksi yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Turut Tergugat namun atas kesempatan tersebut Turut Tergugat menyatakan cukup dan tidak mengajukan bukti;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan selain itu Penggugat juga yang menguasai objek sengketa maka Majelis Hakim berkesimpulan Bahwa tanah objek sengketa merupakan milik Penggugat karena Tergugat telah mengenyampingkan haknya dengan tidak hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sehingga alat bukti tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa karena telah terdapat kesesuaian antara bukti bukti yang diajukan oleh Penggugat dengan posita gugatan kemudian, Majelis Hakim akan mempertimbangan setiap petitum yang dimohonkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terkait petitum angka satu 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 terhadap petitum angka dua Penggugat meminta agar dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik yang berdasarkan fakta hukum ternyata benar Penggugat telah membeli sebidang tanah sebagaimana tertera dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 637 atas nama Nurdah seluas 7.500 M2 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 032 dengan luas 2.500 M2 atas nama Endah Muriyaningsih dari Kusadi telah dibayar secara lunas selain itu ternyata penjualan yang dilakukan Kusadi ternyata berdasarkan pembeliannya sendiri kepada Endah Muriyaningsih dan Nurdah maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim menyatakan Penggugat telah beritikad baik dan mengabulkan petitum angka dua gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka tiga yang mana Penggugat meminta agar dinyatakan sah jual beli Penggugat dengan Tergugat, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur

*Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2023/PN Tim*



*“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 perundang-undangan yang berlaku”,* sehingga pemilik yang baru akan mendapatkan tanah hak miliknya dan wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat, yang mana sebelumnya dibuat dahulu aktanya dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat walaupun jual beli dalam perkara *a quo* tidak dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :*“Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”,* sehingga berdasarkan kesimpulan Majelis Hakim sebelumnya ternyata benar Penggugat dan Tergugat I telah mengikatkan dirinya dalam jual beli yang mana Penggugat telah membayar sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk membeli sebidang tanah milik Tergugat I sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 637 seluas 7.500 M2 atas nama Nurdah dan Penggugat telah membeli tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 032 atas nama Endah Muriyaningsih 2.500 m2 seharga Rp. 34.560.000,00 (tiga puluh empat juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) sehingga berdasarkan hal tersebut beralasan hukum bagi Majelis Hakim mengabulkan petitum angka tiga gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka empat yang mana Penggugat meminta agar tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 637 seluas 7.500 M2 atas nama Nurdah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 032 seluas 2.500 m2 atas nama Endah Muriyaningsih adalah sah tanah milik Penggugat, menurut hemat Majelis Hakim oleh karena jual beli Penggugat dan Tergugat sah oleh sebab itu maka tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 637 seluas 7.500 M2 atas nama Nurdah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 032 seluas 2.500 m2 atas nama Endah Muriyaningsih dinyatakan sah milik Penggugat, sehingga petitum angka empat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka lima yang mana Penggugat meminta diberi ijin untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 637 seluas 7.500 M2 atas nama Nurdah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 032 seluas 2.500 m2 atas nama Endah Muriyaningsih yang semula atas nama Tergugat II dan Tergugat III kepada Penggugat, oleh karena petitum angka dua , tiga dan empat



dikabulkan selain itu walaupun jual beli dilakukan Penggugat tidak dihadapan PPAT namun 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 sipembeli asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiiil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan untuk pencatatan balik nama maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim mengizinkan Penggugat untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 637 seluas 7.500 M2 atas nama Nurdah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 032 seluas 2.500 m2 atas nama Endah Muriyaningsih, yang semula atas nama Tergugat II dan Tergugat III menjadi atas nama Penggugat Syarifuddin Napitupulu, berdasarkan pertimbangan tersebut beralasan hukum bagi Majelis Hakim mengabulkan petitum angka lima gugatan Penggugat

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka enam dimana Penggugat meminta agar Majelis Hakim memerintahkan Turut Tergugat untuk memproses / mencatatkan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 637 seluas 7.500 M2 atas nama Nurdah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 032 seluas 2.500 m2 atas nama Endah Muriyaningsih yang sebelumnya atas nama Tergugat II dan Tergugat III menjadi atas nama Penggugat Syarifuddin Napitupulu, oleh karena petitum angka empat dikabulkan maka secara mutatis mutandis petitum angka enam patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh gugatan Penggugat dikabulkan maka petitum angka satu beralasan hukum untuk dikabulkan;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdata, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, RBg, 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:**

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan tanah seluas 7.500 m<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 637 / Surat Ukur 1133/1997 yang diterbitkan pada tanggal 7 Maret 1998 atas nama Pemegang Hak Nurdah/Tergugat II dan tanah seluas 2.500 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 32 / Surat Ukur 525/1997 yang diterbitkan pada tanggal 7 Maret 1998 atas nama Pemegang Hak Endah Muriyaningsih /Tergugat III, adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak atau balik nama atas **kedua** sertifikat hak milik yaitu:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 637 / Surat Ukur 1133/1997 **yang semula** atas nama Pemegang Hak Nurdah/Tergugat II, yang diterbitkan pada tanggal 7 Maret 1998 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak; **dan**
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 32 / Surat Ukur 525/1997 **yang semula** atas nama Pemegang Hak Endah Muriyaningsih /Tergugat III, yang diterbitkan pada tanggal 7 Maret 1998 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak; menjadi tertulis nama Penggugat yaitu Syarifuddin Napitupulu;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) atas:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 637 / Surat Ukur 1133/1997 **yang semula** atas nama Pemegang Hak Nurdah/Tergugat II, yang diterbitkan pada tanggal 7 Maret 1998 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak, **menjadi tertulis** nama Penggugat yaitu Syarifuddin Napitupulu; dan
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 32 / Surat Ukur 525/1997 **yang semula** atas nama Pemegang Hak Endah Muriyaningsih /Tergugat III, yang diterbitkan pada tanggal 7 Maret 1998 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak, **menjadi tertulis** nama Penggugat yaitu Syarifuddin Napitupulu;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara sejumlah Rp5.680.000,00 (lima juta enam ratus delapan puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika, pada hari Senin, tanggal 26 Februari 2024, oleh kami, Muh. Khusnul F. Zainal, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Wara' L.M. Sombolinggi, S.H., M.H. dan Riyan Ardy Pratama, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 06 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Buddi, S.H., Panitera Pengganti dan

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2023/PN Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Insidentil Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

TTD.

Wara' L.M. Sombolinggi, S.H., M.H.

TTD.

Riyan Ardy Pratama, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

TTD.

Muh. Khusnul F. Zainal, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD.

Buddi, S.H.

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp150.000,00;
roses .....	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp1.920.000,00;
anggihan .....	:	
6.....P	:	Rp3.500.000,00;
emeriksaan setempat .....	:	
7. Sumpah .....	:	Rp60.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp5.680.000,00;</u>

(lima juta enam ratus delapan puluh ribu Rupiah)