



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 28/Pdt.G/2018/PN Jap

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**YOHANIS AMOS MUSTAMU**, bertempat tinggal di Kontrakan Kartum Jaya  
Jalan Puskopad Blok A2 Belakang Toko Citawaya,  
selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **ROBERT LIWANG**, bertempat tinggal di Perum BTN Skyline Indah D3I Kotaraja Jayapura sekarang alamat tidak diketahui lagi, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I ;
2. **DALKI LIWANG**, beralamat di Perum BTN Skyline Indah D3I Kotaraja Jayapura, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 Februari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 02 Februari 2018 dalam Register Nomor 28/Pdt.G/2018/PN Jap, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Tergugat II (DALKI LIWANG) adalah anak dari Tergugat I (ROBERT LIWANG). Dimana Tergugat I telah pergi meninggalkan keluarga sejak 2005;
- 2) Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di KPR PT WEMONI BLOK K 1 NO 176 KELURAHAN ASANO KECAMATAN ABEPURA KOTA JAYAPURA PROPINSI PAPUA sesuai dengan sertifikat hak milik no 26.01.06.03.3.00765 dengan harga Rp 150.000.000,00 dengan tunai di bawah tangan ;
- 3) Bahwa pada proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat II DALKI LIWANG dibuat surat Tanda Terima Berkas Tanah tertanggal 28 Maret 2017 yang menerima YOHANIS AMOS MUSTAMU dan yang menyerahkan DALKI LIWANG serta disaksikan oleh HANA KRISMAWATI dan YATIMAN ;
- 4) Bahwa yang menjadi kendala adalah Penggugat berkeinginan melakukan balik nama sertifikat Hak Milik tersebut yang semula atas nama Tergugat I ROBERT LIWANG menjadi atas nama Penggugat YOHANIS AMOS MUSTAMU, namun tidak bisa dilaksanakan oleh karena Tergugat I sudah tidak diketahui lagi alamatnya;

**Halaman 1 dari 7 halaman Putusan Nomor  
28/Pdt.G/2018/PN.Jap.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5) Bahwa Penggugat telah berusaha berulang kali untuk menanyakan keluarganya pada alamat terdahulu, namun mereka pun tidak tahu persis keberadaan Tergugat sehingga Penggugat pun merasa pasrah;
- 6) Bahwa untuk memperoleh kepastian hukum terhadap sebidang tanah sesuai sertifikat tersebut, jalan satu-satunya Penggugat tempuh adalah menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri;
- 7) Bahwa oleh karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik maka wajib dilindungi oleh Undang-undang;
- 8) Bahwa oleh karena Penggugat membeli sebidang tanah tersebut disaksikan oleh HANA KRISMAWATI dan YATIMAN disertai dengan bukti KWITANSI pembelian yang sah, maka patut dan layak apabila Penggugat dilindungi dalam memperoleh kepastian haknya yang jelas sesuai dengan Undang-undang yang berlaku;
- 9) Bahwa oleh karena masuknya gugatan ini diakibatkan oleh perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak melakukan proses balik nama atas sertifikat tersebut, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini akan dibebankan kepada para Tergugat;

Atas dasar hal-hal di atas Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jayapura Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan :

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2) Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
- 3) Memberikan ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Nomor 26.01.06.03.3.00765 dengan Surat Ukur Nomor 1907 / 1994 Luas Seluas 140 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh meter persegi) semula atas nama ROBERT LIWANG menjadi atas nama YOHANIS AMOS MUSTAMU;
- 4) Menghukum para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap dipersidangan, akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 28 Februari 2018, tanggal 21 Maret 2018 dan tanggal 23 April 2018 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

**Halaman 2 dari 7 halaman Putusan Nomor  
28/Pdt.G/2018/PN.Jap.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengajukan gugatan kepada para Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa, benar Penggugat dengan Tergugat II pernah melakukan transaksi jual beli tanah yang ditandai dengan kuitansi dan penyerahan SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 765 (vide bukti P-4 dan P-8);
- Bahwa, benar Tergugat I dan Tergugat II mempunyai hubungan darah yakni antara ayah dan anak;
- Bahwa, benar Tergugat I tidak diketahui lagi tempat domisilinya;
- Bahwa, benar Penggugat membeli tanah yang jadi objek sengketa dengan harga Rp.150.000.000,00(seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa, benar letak tanah yang menjadi objek sengketa tersebut yakni di Kelurahan Asano, Kecamatan Abepura, Kota Jayapura;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di KPR PT Wemoni Blok K 1 No 176 Kelurahan Asano Kecamatan Abepura Kota Jayapura Provinsi Papua sesuai dengan SHM(Sertifikat Hak Milik) No 26.01.06.03.3.00765 dengan harga Rp.150.000.000,00(seratus lima puluh juta rupiah) dengan tunai, bahwa pada proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat II Dalki Liwang dibuat surat tanda terima berkas tanah tertanggal 28 Maret 2017 yang menjadi kendala adalah Penggugat berkeinginan melakukan balik nama SHM(Sertifikat Hak Milik) tersebut yang semula atas nama Tergugat I Robert Liwang menjadi atas nama Penggugat, namun tidak bisa dilaksanakan oleh karena Tergugat I sudah tidak diketahui lagi alamatnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 R.Bg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-9 dan Saksi-Saksi yaitu 1.Melda C.Sueru, 2.Budi Antini;

**Halaman 3 dari 7 halaman Putusan Nomor  
28/Pdt.G/2018/PN.Jap.**

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 fotokopi sesuai aslinya berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Yohanis Amus Mustamu, tertanggal 18 Desember 2012;

Menimbang, bahwa bukti P-2 berupa fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga, Nomor :9202121507160008 tertanggal 29 November 2016 atas nama Yohanis Amos Mustami;

Menimbang, bahwa bukti P-3 berupa fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga Nomor 9171031306100005, atas nama kepala keluarga Robert Liwang;

Menimbang, bahwa bukti P-4 berupa fotokopi sesuai aslinya kuitansi tertanggal 28 Maret 2017;

Menimbang, bahwa bukti P-5 berupa fotokopi dari fotokopi Berita Acara Bukti Penerimaan Dokumen dari BTN (Bank Tabungan Negara) Nomor : 06-11-06/0001701010001603 atas nama Robert Liwang;

Menimbang, bahwa bukti P-6 berupa fotokopi sesuai aslinya Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 648/311/94;

Menimbang, bahwa bukti P-7 fotokopi sesuai aslinya surat pernyataan dari Tuty Rompas tertanggal 23 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa bukti P-8 fotokopi sesuai aslinya SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor : 765 atas nama Robert Liwang;

Menimbang, bahwa bukti P-9 berupa fotokopi sesuai aslinya akta kuasa memasang hipotik dan kuasa menjual an.Tuan Robert Liwang, tertanggal 5 Maret 1994;

Menimbang, bahwa saksi Melda C.Sueru pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat pernah membeli tanah dari Dalki Liwang anak dari Robert Liwang pada tanggal 28 Maret 2017, bahwa setahu saksi dari proses jual beli tanah tersebut Tergugat II Dalki Liwang memberikan kuitansi tanda bukti pembayaran dan SHM (Sertifikat Hak Milik) kepada Penggugat dan setahu saksi Penggugat membeli tanah tersebut seharga Rp.150.000.000,00(seratus lima puluh juta rupiah), tanah tersebut terletak di Kelurahan Asano, Kecamatan Abepura, Kota Jayapura;

Menimbang, bahwa saksi Budi Antini pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat pernah membeli tanah dari Dalki Liwang anak dari Robert Liwang pada tanggal 28 Maret 2017, bahwa setahu saksi dari proses jual beli tanah tersebut Tergugat II Dalki Liwang memberikan kuitansi tanda bukti pembayaran dan SHM (Sertifikat Hak Milik) kepada Penggugat dan setahu saksi Penggugat membeli tanah tersebut seharga Rp.150.000.000,00(seratus lima puluh juta rupiah), tanah tersebut terletak di Kelurahan Asano, Kecamatan Abepura, Kota Jayapura;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Penggugat sebagaimana dalam positanya akan dipertimbangkan sebagai berikut;

**Halaman 4 dari 7 halaman Putusan Nomor  
28/Pdt.G/2018/PN.Jap.**

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa fotokopi sesuai aslinya Kartu Tanda Penduduk Nomor : 9202011301770001 atas nama Yohanis Amus Mustamu, tertanggal 18 Desember 2012, dimana bukti P-1 tersebut di atas bersesuaian dengan nama Penggugat dalam surat gugatannya (vide bukti P-2) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-4 berupa fotokopi sesuai aslinya kuitansi tertanggal 28 Maret 2017 yang pada pokoknya menerangkan bahwa pada tanggal 28 Maret 2017, telah terima dari Yohanis Mustamu uang sejumlah Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran satu unit rumah BTN Kamkey No K / 176 lengkap dengan sertifikat dan IMB yang ditandatangani oleh Dalky Liwang, hal tersebut diperkuat dengan penyerahan SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 765 atas nama pemegang hak Robert Liwang (Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jayapura atas nama Soewito, S.H., pada tanggal 27 Oktober 1994 kepada Tergugat, Vide (Bukti P-6), dimana bukti P-4 dan P-6 tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi –saksi Penggugat yang pada pokoknya menerangkan bahwa “Penggugat pernah membeli tanah dari Dalki Liwang anak dari Robert Liwang pada tanggal 28 Maret 2017, bahwa setahu saksi dari proses jual beli tanah tersebut Tergugat II Dalki Liwang memberikan kuitansi tanda bukti pembayaran dan SHM (Sertifikat Hak Milik) kepada Penggugat dan setahu saksi Penggugat membeli tanah tersebut seharga Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), tanah tersebut terletak di Kelurahan Asano, Kecamatan Abepura, Kota Jayapura. Dan berdasarkan berita acara pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 23 April 2018, dimana ditemukan fakta dilapangan bahwa objek tanah yang telah dibeli oleh Penggugat senyatanya memang ada dengan batas-batas selatan berbatasan dengan rumah Hermina Iwondani, utara dengan Jalan BTN, timur dengan Jalan Damai dan sebelah barat dengan rumah kos-kosan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana di atas, dimana Penggugat dapat membuktikan dalil dalam posisinya yang pada pokoknya bahwa “Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan diatasnya dengan harga Rp 150.000.000,00 dengan tunai di bawah tangan proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat II dimana yang menjadi kendala adalah Penggugat berkeinginan melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik tersebut yang semula atas nama Tergugat I Robert Liwang menjadi atas nama Penggugat Yohanis Amos Mustamu namun tidak bisa dilaksanakan oleh karena Tergugat I sudah tidak diketahui lagi alamatnya;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap dipersidangan dan tidak menyuruh orang

**Halaman 5 dari 7 halaman Putusan Nomor  
28/Pdt.G/2018/PN.Jap.**

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek seluruhnya;

Menimbang, bahwa bukti P-3, P-5, P-7 dan P-9, Majelis Hakim tidak mempertimbangkan lebih lanjut karena tidak relevan dengan gugatan Penggugat, sehingga dengan demikian bukti-bukti tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek dan para Tergugat ada di pihak yang kalah maka para Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

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

### MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli beritikad baik;
4. Memberikan izin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 765 semula atas nama Robert Liwang menjadi atas nama Yohanis Amos Mustamu;
5. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.301.000,00(dua juta tiga ratus satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapura, pada hari Rabu 24 April 2018, oleh kami Mulyawan,S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Abdul Gafur Bungin,S.H., dan Natalia Maharani,S.H.,M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 28/Pdt.G/2018/PN.Jap, tanggal 6 Februari 2018, putusan tersebut diucapkan pada hari Jumat tanggal 27 April 2018 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut, Roida Sitorus, Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh para Tergugat;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Abdul Gafur Bungin,S.H.

Mulyawan,S.H.,M.H.

Natalia Maharani,S.H.,M.Hum.

Panitera Pengganti,

**Halaman 6 dari 7 halaman Putusan Nomor  
28/Pdt.G/2018/PN.Jap.**

#### 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 teruat 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Roida Sitorus

## Perincian biaya:

1. Pendaftaran .....	Rp.30.000,00;
2. ATK .....	Rp.50.000,00;
3. Panggilan.....	Rp.700.000,00;
4. PNBP.....	Rp.10.000,00;
5. Materai.....	Rp.6.000,00 ;
6. Redaksi.....	Rp.5.000,00;
7. Peninjauan setempat.....	<u>Rp.1.500.000,00;</u>
Jumlah .....	Rp.2.301.000,00;

(dua juta tiga ratus satu ribu rupiah)

**Halaman 7 dari 7 halaman Putusan Nomor  
28/Pdt.G/2018/PN.Jap.**

### 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)