



PUTUSAN
Nomor 48/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:

H. AHMADI MASSI, bertempat tinggal di Jalan Belibis Ni.3, Kecamatan Mimika Baru, Kabupaten Mimika, sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

MARYUSRI, bertempat tinggal di Dahulu beralamat di Desa Kwamki sekarang Desa/Kampung Minabua, Dahulu Kec. Mimika Timur, sekarang Kec. Mimika Baru, Dahulu Kab. Fak-fak sekarang Kab. Mimika, Dahulu Provinsi Irian Jaya, sekarang Provinsi Papua, namun sampai dengan saat sekarang ini tidak diketahui 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 beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika pada tanggal 24 Juni 2020 dalam Register Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Tim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 1997 penggugat telah membeli sebidang tanah dengan ukuran (7.500m²) beserta semua yang tumbuh diatasnya yang terletak di Desa Kwamki, Kecamatan Mimika Timur, Kabupaten Fak Fak, Provinsi Irian Jaya.
2. Bahwa proses jual beli tersebut dilakukan secara tunai dengan sekaligus berdasarkan kesepakatan antara penggugat dan tergugat.
3. Bahwa harga tunai tersebut disepakati secara tertulis oleh penggugat dengan tergugat sebesar Rp 3.000.000 (Tiga juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tahun 1997 di Timika, namun karena seiring berjalannya waktu bukti kwitansi yang di tanda tangani oleh tergugat tersebut telah hilang.

4. Bahwa sesuai dengan kesepakatan antara penggugat dan tergugat tersebut, penggugat telah memenuhi kewajibannya untuk melunasi pembayaran tersebut yang ditandatangani dengan adanya penyerahan Sertifikat **ASLI** Hak Milik No.1091 Desa Kwamki , Surat Ukur No.647/1994 Luas 7.500 m2 kepada Penggugat, akan tetapi yang menjadi kendala adalah Penggugat berkeinginan melakukan balik nama atas nama tergugat menjadi atas nama penggugat (H.Ahmadi Massi), namun tidak bisa dilaksanakan karena tergugat sampai dengan saat ini sudah tidak di ketahui keberadaannya.

5. Bahwa menurut undang-undang pokok Agraris No.05 tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok Agraris serat peraturan pemerintah republik indonesia No.10 tahun 1961 tentang pendaftan 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.

6. Bahwa oleh karena penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, maka penggugat harus dilindungi hukum.

7. Bahwa oleh karena penggugat membeli tanah dan pemilik yang sah, disertai dengan bukti pembelian yang sah maka patut dan layak apabila penggugat dilindungi dalam memperoleh kepastian haknya yang jelas sesuai undang-undang yang berlaku.

8. Bahwa oleh karena masuknya penggugat diakibatkan oleh perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama atas sertifikat tersebut, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat.

Atas dasar hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negri Kota Timika

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 Memberikan Hak kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama atas **Sertifikat Hak Milik No.1091 Desa Kwamki , Surat Ukur**

Halaman 2 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/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

No.647/1994 Luas 7.500m² yang semula Atas Nama Maryusri menjadi atas nama H.Ahmadi Massi.

3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat telah datang menghadap sendiri ke persidangan, namun pihak Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya pada persidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan nomor 48/Pdt.G/2020/PN. Tim tertanggal 25 Juni 2020 dan relaas panggilan nomor 48/Pdt.G/2020/PN. Tim tertanggal 25 Juni 2020 yang diumumkan di harian Papua tanggal 14,15 dan 18 Agustus 2020 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sedangkan untuk pihak Turut Tergugat datang menghadap kuasanya bernama Ananias Batbual;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sarmaida E.R. Lumban Tobing, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 September 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir tanpa adanya alasan yang sah, sehingga Tergugat dianggap telah melepaskan haknya untuk memberikan bantahan atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara *aquo*, maka Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara dengan tanpa dihadiri Tergugat;

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

Menimbang, bahwa sekalipun terhadap gugatan tersebut, Tergugat tidak ada mengajukan jawaban dan atau sangkalan, maka kepada Penggugat tetap dibebani untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 3 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto Copy Legalisir Kartu Tanda Penduduk Nomor; 9109010504680001 atas nama Ahmad Massi, diberi tanda P-1 (sesuai dengan aslinya);
2. Foto copi Legalisir Kartu Keluarga Nomor 9109010804100059 Atas nama kepala keluarga Ahmad Massi diberi tanda P.2 (sesuai dengan aslinya);
3. Asli surat tanda penerimaan laporan kehilangan barang berupa 1 (satu) surat nota pembelian tanah 7500 m2 Rp3.000.000 tahun 1997 atas nama Maryusuri;
4. Foto copi Legalisir Sertipikat Hak Milik No.1091 dan Surat Ukur No. 647/1994 atas nama Maryusri, diberi tanda P.4 (sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Abdul Majud Rauf

- Bahwa saksi dihadapkan dalam persidangan karena Penggugat mau balik nama sertifikat tanah;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat pada tahun 1997 dengan harga Rp3.000.000 (tiga juta rupiah);
- Bahwa Tergugat sudah pulang ke kampung halamannya di Pulau Jawa;
- Bahwa Tergugat kini sudah tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa Tanah tersebut berada di Jalan Sp.5 Desa Kwamki, Kabupaten Mimika;
- Bahwa luas tanah tersebut berukuran kurang lebih 75 m x 100 m
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut;

2. Abdullah

- Bahwa saksi dihadapkan dalam persidangan karena Penggugat mau balik nama sertifikat tanah;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat pada tahun 1997 dengan harga Rp3.000.000 (tiga juta rupiah);
- Bahwa Tergugat sudah pulang ke kampung halamannya di Pulau Jawa;
- Bahwa Tergugat kini sudah tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa Tanah tersebut berada di Jalan Sp.5 Desa Kwamki, Kabupaten Mimika;

Halaman 4 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/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)



- Bahwa luas tanah tersebut berukuran kurang lebih 75 m x 100 m
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut;

3. Hasan H

- Bahwa saksi dihadapkan dalam persidangan karena Penggugat mau balik nama sertifikat tanah;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat pada tahun 1997 dengan harga Rp3.000.000 (tiga juta rupiah);
- Bahwa Tergugat sudah pulang ke kampung halamannya di Pulau Jawa;
- Bahwa Tergugat kini sudah tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa Tanah tersebut berada di Jalan Sp.5 Desa Kwamki, Kabupaten Mimika;
- Bahwa luas tanah tersebut berukuran kurang lebih 75 m x 100 m
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan ketiga orang saksi tersebut, Penggugat membenarkannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 06 November 2020 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan pembuktian dalam perkara a quo;

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 sebagaimana terurai di atas;

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

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

- Bahwa pada tahun 1993 Penggugat telah membeli sebidang tanah beserta semua yang tumbuh di atasnya terletak di Jalan Sp.5 Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kwamki, Kabupaten Mimika; dari Tergugat dengan pembayaran secara tunai sebesar Rp3.000.000 (tiga juta rupiah);

- Bahwa Penggugat telah memenuhi kewajibannya untuk melunasi pembayaran tersebut diikuti dengan penyerahan Sertipikat Hak Milik No.1091 dan Surat Ukur No. 647/1994 dari Tergugat kepada Penggugat;

- Bahwa yang menjadi kendala adalah Penggugat berkeinginan untuk melakukan balik yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat (H. Ahmad Massi), namun tidak bisa dilaksanakan karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamatnya;

- Bahwa oleh karena Penggugat adalah pembeli beritikad baik, maka Penggugat harus dilindungi Hukum;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut:

- Apakah Penggugat dalam proses jual beli tanah obyek sengketa dengan Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik?

- Apakah Penggugat dapat diberikan izin untuk melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik No.1091 dan Surat Ukur No. 647/1994 yang semula atas nama Maryusri menjadi atas nama H.Ahmad Massi?

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan 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 6 November 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 beserta yang tumbuh di atasnya terletak di Jalan Sp.5 Desa Kwamki, Kabupaten Mimika sebagaimana Hak Milik No.1091 dan Surat Ukur No. 647/1994 ;

Halaman 6 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/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 berdasarkan persesuaian dalil-dalil gugatan Penggugat, Bukti P-1 s/d P-4, dan keterangan 3 (tiga) orang saksi, kemudian, Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut setiap petitum yang dimohonkan oleh Penggugat;

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

Menimbang, bahwa terkait petitum angka 2 Penggugat meminta Menyatakan bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik Memberikan Hak kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No.1091 Desa Kwamki, Surat Ukur No.647/1994 Luas 7.500m2 yang semula Atas Nama Maryusri menjadi atas nama H.Ahmadi Massi menurut Majelis Hakim berdasarkan fakta persidangan yang diperoleh dari bukti surat dan keterangan saksi, Penggugat telah memiliki kwitansi pada saat terjadi jual beli tanah, namun saat ini kwitansi tersebut hilang dan Penggugat telah melaporkan hal tersebut kepada kepolisian berdasarkan surat tanda penerimaan laporan kehilangan barang berupa 1 (satu) surat nota pembelian tanah 7500 m2 Rp3.000.000 tahun 1997 atas nama Maryusuri (Vide bukti P-3), dan pada saat jual beli terjadi telah diikuti dengan penyerahan Sertipikat Hak Milik No.1091 dan Surat Ukur No. 647/1994 dari Tergugat kepada Penggugat;

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 1993 telah terjadi jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat dan

Halaman 7 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/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)



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 meminta Memberikan Hak kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No.1091 Desa Kwamki , Surat Ukur No.647/1994 Luas 7.500m2 yang semula Atas Nama Maryusri menjadi atas nama H.Ahmadi Massi, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa yang menjadi kendala adalah Penggugat berkeinginan untuk melakukan balik nama tanah obyek sengketa dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, namun tidak bisa dilaksanakan karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamatnya, apakah hal ini merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan hak Penggugat? Maka terhadap hal tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya lebih lanjut;

Menimbang, bahwa 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 diatas, 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 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-saksi, yang menyatakan bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat selaku penjual sudah tidak lagi diketahui keberadaannya sejak terjadi jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat pada tahun 1993, sedangkan saat itu Sertipikat Hak Milik No.1091 dan Surat Ukur No. 647/1994 (Vide bukti P-4) 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 ketidakhadiran 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 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 oleh karena Tergugat saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya sedangkan Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, maka untuk menjamin kepastian hukum terhadap Sertipikat Hak Milik No.1091 dan Surat Ukur No. 647/1994 yang masih atas nama Tergugat, sebagaimana ketentuan Pasal 55 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa “Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan”,

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

Halaman 10 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Tim



Menimbang, bahwa terkait petitum angka 4 Penggugat meminta Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat perkara yang diputus tanpa kehadiran Tergugat maka biaya perkara menjadi tanggungan Tergugat sebagaimana Pasal 192 ayat (4) R.Bg menyatakan "Biaya perkara yang diputus tanpa kehadiran tergugat menjadi tanggungan tergugat meskipun ia mungkin dapat dimenangkan dalam putusan perlawanan atau banding, kecuali jika pada pemeriksaan perlawanan atau pemeriksaan tingkat banding ia ternyata tidak dipanggil dengan sepatutnya", oleh karena itu Penggugat tidak patut dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 4 (empat) tidak beralasan hukum oleh karena itu harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 4 dinyatakan ditolak, maka sepatutnyalah petitum angka 1 ditolak pula, maka dengan demikian Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian tanpa hadirnya Tergugat dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap Turut Tergugat tetap tunduk dan taat pada isi putusan a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan terhadap petitum di atas, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya

Mengingat dan memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata, 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:

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian tanpa hadirnya Tergugat;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memberikan Hak kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No.1091 Desa Kwamki , Surat Ukur No.647/1994 Luas 7.500m2 yang semula Atas Nama Maryusri menjadi atas nama H.Ahmadi Massi.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp4.326.000,00 (empat juta tiga ratus dua puluh enam ribu rupiah)
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika, pada hari Rabu tanggal 25 November 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 48/Pdt.G/2020/PN Tim tanggal 30 September 2020, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Edwin Tapilatu, S.Sos., S.H., Panitera Pengganti dan Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Muh. Irsyad Hasyim, S.H.

Deddy Thusmanhadi, S.H.

Muh. Khusnul Fauzi, S.H.

Panitera Pengganti,

Edwin Tapilatu, S.Sos., S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00;
2. ATK.....	:	Rp150.000,00;
3.....P	:	Rp1.600.000,00;
anggihan.....	:	
4.....P	:	Rp2.500.000,00;
emeriksaan Setempat.....	:	

Halaman 12 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

5.....S :	Rp30.000,00;
umpah	
6.....M :	Rp6.000,00;
aterai.....	
7.....R :	Rp10.000,00;
edaksi.....	

Jumlah :	Rp4.326.000,00;
Terbilang (empat juta tiga ratus dua puluh enam ribu rupiah)	