



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 70/Pdt.G/2019/PN.Tim.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Kota Timika yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :-----

PAULA MARYKE MOTEN, lahir di Jayapura, 2 Oktober 1966, jenis kelamin perempuan, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Christoforus Raya, Pondok Amor Indah Blok. C, Kelurahan Karang Senang, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;-----

M E L A W A N

1. **ABU BAKAR ALBAR**, dahulu bertempat tinggal di Jl. Cenderawasih Kelurahan Timika Jaya, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, namun masih berada dalam wilayah Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;-----

2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MIMIKA**, beralamat di Jl. Cenderawasih, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;-----

Pengadilan Negeri tersebut;-----

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara serta surat-surat bukti yang berhubungan dengan perkara ini;-----

Setelah mendengar keterangan pihak Penggugat, Turut Tergugat dan Para Saksi;-----

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya tertanggal 5 November 2019 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Timika pada tanggal 6 November 2019 dibawah Register Perkara Perdata Nomor 70/Pdt.G/2019/PN.Tim, telah mengemukakan hal-hal yang pokoknya sebagai berikut :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada tahun 2005 Penggugat membeli sebidang tanah dan semua yang tumbuh di atasnya yang terletak di Jl. Cenderawasih SP II, Kelurahan Timika Jaya, Kecamatan Mimika Baru, Kabupaten Mimika;-----
2. Bahwa proses jual beli tersebut dilakukan secara tunai dengan sekaligus berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat, dan Pembayaran dilakukan dibawah tangan;-----
3. Bahwa harga Tanah tersebut disepakati secara tertulis oleh Penggugat dengan Tergugat sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) untuk sertifikat HGB No. 570/Kwamki dengan ketentuan Penggugat membayar Tunai;-----
4. Bahwa sesuai kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat tersebut, Penggugat telah memenuhi kewajibannya untuk melunasi pembayaran tersebut yang ditandai dengan penyerahan Sertifikat HGB No. 570/kwamki, Surat Ukur No. 2120/Tmk/1997 kepada Penggugat, akan tetapi yang menjadi kendala adalah Penggugat berkeinginan untuk melakukan balik nama dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, namun tidak bisa dilaksanakan karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamatnya;-----
5. Bahwa Penggugat telah berusaha berulang kali menanyakan kepada kerabat, maupun tetangganya namun tidak bisa dilaksanakan karena Tergugat sudah tidak diketahui alamatnya;-----
6. Bahwa pada saat Penggugat berusaha mencari informasi kepada pihak-pihak yang dianggap mengetahui keberadaan Tergugat, lalu Penggugat ketemu dengan Kepala Desa/Kelurahan dan Penggugat menceritakan masalah yang dihadapi oleh Penggugat, kemudian Kepala Kelurahan Kwamki menyarankan agar mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri;-----
7. Bahwa menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan-Peraturan Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan untuk memperoleh kepastian hukum terhadap bidang tanah sertifikat tersebut maka jalan satu-satunya yang bisa

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

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

8. Bahwa oleh karena Penggugat adalah pembeli yang beretiket baik, maka Penggugat harus dilindungi hukum;-----

9. Bahwa oleh karena Penggugat membeli tanah dari Pemilik yang sah, disertai dengan bukti pembelian yang sah, maka patut dan layak apabila Penggugat dilindungi dalam memperoleh kepastian haknya jelas sesuai dengan undang-undang yang berlaku;-----

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

Atas dasar hal-hal di atas, Penggugat mohon kepada Ketua 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 beretiket baik;-----

3. Memberikan ijin kepada penggugat untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 570/Kwamki, Surat Ukur No. 2120/Timika/1997 yang semula atas nama ABU BAKAR ALBAR manjadi atas nama PAULA MARYKE MOTEN;-----

4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan Yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);-----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat telah datang menghadap sendiri ke persidangan, namun pihak Tergugat tidak datang menghadap ke persidangan ataupun menyuruh wakilnya yang sah untuk menghadap di persidangan tanpa alasan yang sah pada persidangan tanggal 20 November 2019 dan 11 Desember 2019, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana Relaas Panggilan Nomor 70/Pdt.G/2019/PN.Tim., tertanggal 14 November 2019 dan 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2019, sedangkan untuk pihak Turut Tergugat datang menghadap Kuasanya bernama Ananias Batbual dan Willem Ferinando Sawaki, S.H.;-----

Menimbang, bahwa sebelum pemeriksaan perkara ini dilanjutkan maka Hakim telah mengupayakan dengan sungguh-sungguh perdamaian di antara para pihak yang dilanjutkan dengan upaya mediasi sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 Jo Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, akan tetapi kedua belah pihak belum sepakat untuk menyelesaikan sengketa dengan jalan perdamaian sehingga para pihak memohon untuk sidang tetap dilanjutkan;-----

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 Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara dengan tanpa dihadiri Tergugat;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Gugatan dibacakan oleh Penggugat di persidangan, Penggugat menyatakan tetap pada Gugatannya dan tidak ada perubahan;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara lisan bahwa Turut tergugat menyerahkan sepenuhnya kepada Putusan Hakim;-----

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan NIK. 9109094210660001 atas nama PAULA M. MOTEN, diberi tanda **Bukti P.1** (Sesuai Asli);-----
2. Fotokopi Kartu Tanda Anggota Polri Nomor KTAP/134/III/2017/SUMDA atas nama AGUSTINUS F. WERLUKEN, diberi tanda **Bukti P.2** (Sesuai Asli);-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Kutipan Akta Perkawinan Nomor 477/163.b/FF/1992 atas nama AGUSTINUS WERLUKEN dan PAULA MARYKE MOTEN, diberi tanda **Bukti P.3** (Sesuai Asli);-----
4. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 9109091110170003 atas nama PAULA M. MOTEN sebagai Kepala Keluarga, diberi tanda **Bukti P.4** (Sesuai Asli);-----
5. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor 9109-KM-11102017-0001 atas nama AGUSTINUS FREDERICK WERLUKEN, diberi tanda **Bukti P.5** (Sesuai Asli);-----
6. Fotokopi Laporan Kehilangan Barang Nomor LKB/1556/X/2019/SPKT, diberi tanda **Bukti P.6** (Sesuai Asli);-----
7. Fotokopi Buku Tanah Nomor 570 Kelurahan Kwamki, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Fak-Fak, Provinsi Irian Jaya tanggal 5 Desember 1997, Surat Ukur Nomor 2120/Tmk/1997 tanggal 15 November 1997 seluas 862 M², atas nama Pemegang Hak : ABU BAKAR ALBAR, diberi tanda **Bukti P.7** (Fotokopi dari Fotokopi);-----

Bahwa kesemua bukti surat bertanda P.1 s/d P.7 telah bermeterai cukup sehingga kesemua bukti surat tersebut secara formal dapat digunakan untuk memperkuat pembuktian dalam perkara a quo;-----

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi atas nama MAX A. WERLUKEN dan RISAL BASO, yang mana kedua saksi tersebut telah memberikan keterangan dipersidangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya keterangan dari kedua orang saksi tersebut termuat secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;-----

Menimbang, bahwa atas keterangan kedua orang saksi tersebut, Penggugat membenarkannya;-----

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan telah cukup dalam hal pembuktiannya dengan bukti surat dan saksi-saksi yang telah diajukannya di persidangan;-----

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, sepanjang yang berkaitan dengan perkara ini, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;-----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara lisan dengan menyatakan bertetap pada gugatannya, dan Turut Tergugat secara lisan menyatakan menyerahkan sepenuhnya pada putusan Hakim, dan selanjutnya Penggugat dan Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan hal lain lagi selain memohon putusan;-----

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;-----

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan sebagai berikut :---

1. Bahwa pada tahun 2005, Penggugat telah membeli sebidang tanah beserta semua yang tumbuh di atasnya yang terletak di Jl. Cenderawasih SP. II Kelurahan Timika Jaya, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika;-----
2. Bahwa proses jual/beli tersebut dilakukan secara tunai dan sekaligus berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat, dan pembayarannya dilakukan dibawah tangan sebagaimana tertera dalam kwitansi;-----
3. Bahwa harga tanah tersebut disepakati secara tertulis oleh Penggugat dengan Tergugat sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dengan ketentuan Penggugat membayar secara tunai;-----
4. Bahwa sesuai dengan kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat tersebut, penggugat telah memenuhi kewajibannya untuk melunasi pembayaran tersebut yang ditandai dengan adanya penyerahan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 570, Surat Ukur Nomor 2120/Tmk/1997 kepada Penggugat, akan tetapi yang menjadi kendala adalah Penggugat berkeinginan untuk melakukan balik nama dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, namun tidak bisa dilaksanakan karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamatnya;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Penggugat telah berusaha berulang kali untuk menanyakan kepada kerabat maupun tetangganya namun merekapun tidak tahu persis keberadaan Tergugat;-----
8. Bahwa oleh karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, maka Penggugat harus dilindungi hukum;-----
9. Bahwa oleh karena Penggugat membeli tanah dari pemilik yang sah, disertai dengan bukti pembelian yang sah, maka patut dan layak apabila Penggugat dilindungi dalam memperoleh kepastian haknya yang jelas sesuai dengan undang-undang yang berlaku;-----

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, telah dilakukan pemanggilan kepada Tergugat dengan Relaas Panggilan Sidang Nomor 70/Pdt.G/2019/PN.Tim., tertanggal 14 November 2019 dan 25 November 2019 akan tetapi Tergugat tidak pernah datang menghadap di persidangan dan ataupun mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu;-----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan jangka waktu dan formalitas relaas panggilan yang ditujukan kepada Tergugat tersebut, ternyata telah sesuai dengan ketentuan dalam hukum acara perdata yang berlaku, maka Hakim berpendapat Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, akan tetapi Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain untuk mewakilinya, maka sebagaimana ketentuan Pasal 149 RBg., pihak Tergugat patut dinyatakan tidak hadir;----

Menimbang, bahwa dikarenakan pihak Turut Tergugat hadir di persidangan, maka dengan demikian meskipun Tergugat tidak hadir, sehingga perkara a quo tetap diperiksa dan diputus secara contradictoir;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat tidak menjawab secara tertulis dan tidak juga mengajukan pembuktian, namun menjawab secara lisan dengan menyatakan menyerahkan sepenuhnya pada putusan Hakim;-----

Menimbang, bahwa akan tetapi terhadap gugatan Penggugat tersebut haruslah dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat beralasan hukum dan tuntutananya tidak bertentangan dengan hukum;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 283 RBg 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 adegium hukum acara yang menyatakan barang siapa mendalilkan sesuatu wajiblah untuk membuktikan kebenarannya, maka dengan demikian Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-7 dan juga 2 (dua) orang saksi atas nama MAX A. WERLUKEN dan RISAL BASO;-----

Menimbang, bahwa setelah Hakim meneliti dengan cermat gugatan Penggugat, maka diperoleh fakta bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah yang terletak di Jl. Cenderawasih SP. II Kelurahan Timika Jaya, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 570, Surat Ukur Nomor 2120/Tmk/1997;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa antara para pihak dalam perkara a quo adalah sebagai berikut :-----

1. Apakah Penggugat dalam proses jual beli tanah obyek sengketa dengan Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik ?-----
2. Apakah Penggugat dapat diberikan izin untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 570, Surat Ukur Nomor 2120/Tmk/1997 yang semula atas nama ABU BAKAR ALBAR menjadi atas nama PAULA MARYKE MOTEN ?;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan persesuaian dalil-dalil gugatan Penggugat, Bukti P-1 s/d P-7, dan keterangan saksi-saksi atas nama MAX A. WERLUKEN dan RISAL BASO, maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :-----

1. Bahwa benar pada tahun 2005, Penggugat telah membeli sebidang tanah beserta semua yang tumbuh di atasnya dari Tergugat yang terletak di Jl. Cenderawasih SP. II Kelurahan Timika Jaya, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika;-----
2. Bahwa benar proses jual/beli tersebut dilakukan secara tunai dan sekaligus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat, dan pembayarannya dilakukan dibawah tangan sebagaimana tertera dalam kwitansi;-----

3. Bahwa benar harga tanah tersebut disepakati secara tertulis oleh Penggugat dengan Tergugat sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dengan ketentuan Penggugat membayar secara tunai;-----
4. Bahwa benar sesuai dengan kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat tersebut, penggugat telah memenuhi kewajibannya untuk melunasi pembayaran tersebut yang ditandai dengan adanya penyerahan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 570, Surat Ukur Nomor 2120/Tmk/1997 kepada Penggugat, akan tetapi yang menjadi kendala adalah Penggugat berkeinginan untuk melakukan balik nama dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, namun tidak bisa dilaksanakan karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamatnya;-----
5. Bahwa benar selain itu pula saat ini Penggugat sudah tidak lagi memegang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 570, Surat Ukur Nomor 2120/Tmk/1997 dan kwitansi pembelian tanah a quo dikarenakan telah hilang, akan tetapi Penggugat secara fisik sejak tahun 2005 telah menguasai tanah a quo;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, Hakim mempertimbangkan pokok sengketa yang pertama yaitu apakah Penggugat dalam proses jual beli tanah obyek sengketa dengan Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang 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 di bidang 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 KUHPdata (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 KUHPdata (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 KUHPdata. 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 tanah” adalah penyerahan hak atas tanah kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar kepada penjual harga yang telah disetujui, sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli tanah yang demikian ini pengaturannya termasuk dalam Hukum Tanah Nasional”;

Menimbang, bahwa 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 pengakuan Penggugat dan juga dikuatkan oleh keterangan dari saksi atas nama MAX A. WERLUKEN dan RISAL BASO bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Tergugat pada tahun 2005 senilai Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) yang terletak di Jl. Jl. Cenderawasih SP. II Kelurahan Timika Jaya, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika, dengan luas 862 m2, yang mana selanjutnya jual beli tersebut kemudian dituangkan didalam selebar kwitansi dan ditandatangani oleh ABU BAKAR ALBAR (Tergugat) sebagai pihak yang menerima pembayaran tanah a quo, sehingga kemudian Tergugat lalu menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 570, Surat Ukur Nomor 2120/Tmk/1997 kepada Penggugat sebagai bukti kepemilikan atas tanah dimaksud, selanjutnya Penggugat telah menguasai tanah obyek sengketa tersebut hingga saat ini, namun saat ini Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 570, Surat Ukur Nomor 2120/Tmk/1997 dan kwitansi pembelian tanah a quo telah hilang (vide bukti P-6);

Menimbang, bahwa meskipun jual beli tanah obyek sengketa tersebut tidak dilakukan di hadapan 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 sipembeli 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 2005 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 selamanya, 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, oleh karenanya apa yang dimohonkan oleh Penggugat dalam petitum gugatannya angka 2 (dua) sudah sepatutnya untuk dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan terkait pokok sengketa yang kedua yaitu apakah Penggugat dapat diberikan izin untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 570, Surat Ukur Nomor 2120/Tmk/1997 dari yang semula atas nama ABU BAKAR ALBAR menjadi atas nama PAULA MARYKE MOTEN?;-----

Menimbang, bahwa 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan hak Penggugat? Maka terhadap hal tersebut Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:-----

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 atas nama MAX A. WERLUKEN dan RISAL BASO, yang menyatakan bahwa Tergugat selaku penjual tidak lagi diketahui keberadaannya sejak terjadi jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat pada tahun 2005, sedangkan saat itu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 570/Kwamki, Surat Ukur Nomor 2120/Tmk/1997 yang telah diserahkan Tergugat kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 570/Kwamki, Surat Ukur Nomor 2120/Tmk/1997 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”, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim menilai cukup alasan dan tidak bertentangan dengan hukum untuk mengabulkan petitum gugatan Penggugat angka 3 (tiga);-----

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

Mengingat dan memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata, 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. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut tetapi tidak hadir;-----
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;-----
4. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 570/Kwamki, Surat Ukur Nomor 2120/Tmk/1997 yang semula atas nama ABU BAKAR ALBAR menjadi atas nama PAULA MARYKE MOTEN;-----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sebesar Rp. 3.806.000,00 (tiga juta delapan ratus enam ribu rupiah);-----

Demikianlah diputuskan pada hari Rabu tanggal 15 Januari 2020 oleh **FRANSISCUS YOHANIS BABTHISTA, S.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Kota Timika, Hakim tunggal yang memeriksa perkara tersebut, Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim tunggal tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dibantu **VENI SARA, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kota

Timika dan dihadiri Penggugat serta Turut Tergugat tanpa dihadiri Tergugat.-----

Hakim,

F. Y. BABTHISTA, S.H.

Panitera Pengganti,

VENI SARA, S.H.

Perincian Biaya :

Pendaftaran/PNBP	:	Rp. 30.000,-
Pemberkasan	:	Rp. 150.000,-
Biaya Panggilan	:	Rp.1.080.000,-
PS	:	Rp.2.500.000,-
Sumpah	:	Rp. 30.000,-
Materai	:	Rp. 6.000,-
Redaksi	:	Rp. 10.000,- +
Jumlah	:	Rp.3.806.000,-

------(tiga juta delapan ratus enam ribu rupiah)-----