



**PUTUSAN**

**Nomor 64/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:

**AGUSTINUS MAILUHU**, bertempat tinggal di Dahulu Tempat Tinggal Di Jalan Samratulangi Jalur 3 Rt 014 Kelurahan Inauga Kecamatan Mimika Baru Dan Sekarang Di Jl. Nawaripi Dalam Gang Cempaka Kabupaten Mimika, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**FRANS SAMA**, bertempat tinggal di Bertempat Tinggal Di Nawaripi Dalam Gang Cempaka Kabupaten Mimika, sebagai **Tergugat I**;

**SALIM**, bertempat tinggal di Dahulu Bertempat Tinggal Di Nawaripi Baru Kabupaten Mimika Sekarang Sekarang Tidak Diketahui Lagi Tempat Tinggalnya, sebagai **Tergugat II**;

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MIMIKA**, tempat kedudukan Jl. Cendrawasih Kecamatan Timika Indah Kabupaten Mimik, 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 8 September 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika pada tanggal 9 September 2020 dalam Register Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Tim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 17 Maret 2009, penggugat telah membeli sebidang tanah yang terletak di Jalan Nawaripi Dalam, / Jl. Gang Cempaka dahulu masuk Kelurahan Wonosari Jaya, Distrik Mimika Baru, sekarang Kampung Nawaripi / Kecamatan Wania Kabupaten Mimika dari Tergugat I, dengan ukuran tanah  $15 \text{ M}^2 \times 20 \text{ M}^2 = 299 \text{ M}^2$ , dengan batas-batas :

- Utara : Berbatasan dengan Billy Pangalila
- Selatan : Berbatasan dengan Ikwan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat : Berbatasan dengan Jl./ Lorong Cempaka
  - Timur : Berbatasan dengan Naomi. R. Tampang
2. Bahwa proses jual beli tersebut dilakukan secara tunai dengan sekaligus berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat, dan pembayarannya dilakukan dibawah tangan dengan bukti Kwitansi Pembayaran tertanggal 17 Maret 2009.
3. Bahwa harga tunai tersebut disepakati secara tertulis oleh penggugat dengan Tergugat I sebesar Rp.9.000.000,00 (Sembilan Juta Rupiah) untuk Sertifikat Hak Milik No. 0086 dengan ketentuan Penggugat membayar secara tunai, sebagaimana tertuang dalam Kwitansi Pembayaran tertanggal 17 Maret 2009.
4. Bahwa sebidang tanah yang Penggugat beli dari Tergugat I tersebut ternyata memiliki sertifikat yang masih atas nama Salim Tergugat II.
5. Bahwa sebidang tanah yang Penggugat beli dari Tergugat I tersebut berasal dari jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II, sehingga sertifikat tanah tersebut masih atas nama Tergugat II.
6. Bahwa sesuai dengan kesepakatan lisan antara penggugat dan tergugat I tersebut, penggugat telah memenuhi kewajibannya untuk melunasi pembayaran tersebut yang ditandai dengan adanya penyerahan Sertifikat Hak Milik No. M 00866/Surat Ukur Nomor : 247/WJ/2015 kepada Penggugat, akan tetapi yang menjadi kendala adalah Penggugat berkeinginan untuk melakukan balik nama dari atas nama Tergugat II menjadi atas nama Penggugat, namun tidak bisa dilaksanakan karena Tergugat II sudah tidak diketahui lagi alamatnya.
7. Bahwa Penggugat telah berusaha berulang kali untuk mencari dan menanyakan kepada kerabat maupun tetangganya namun merkapun tidak tahu keberadaan Tergugat II, sehingga Penggugat pun merasa dirugikan karena tidak dapat memproses balik nama tersebut. Dengan demikian para Tergugat sudah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga para Tergugat haruslah dihukum untuk membayar ganti kerugian yang dialami Penggugat senilai Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah).
8. Bahwa pada saat Penggugat berusaha mencari informasi kepada pihak-pihak yang dianggap mengetahui keberadaan Tergugat II, namun tidak menemukan keberadaannya maka Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri agar Penggugat dapat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan pengadilan dapat mengijinkan Penggugat

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/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

melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hal Milik No. 00866 dari atas nama Tergugat II menjadi atas nama Penggugat.

9. Bahwa menurut Undang – Undang Pokok Agraris Nomor 5 Tahun 1961 tentang peraturan Dasar pokok – pokok Agraris serat Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan untuk memperoleh kepastian hukum terhadap bidang tanah sertifikat tersebut maka jalan satu-satunya yang bisa Penggugat tempuh adalah menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kota Timika.

10. Bahwa oleh karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, maka Penggugat harus dilindungi hukum, maka jual beli sebidang tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum.

11. 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.

12. Bahwa oleh karena masuknya Penggugat 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 dibebankan kepada para Tergugat.

Atas dasar hal-hal di atas, Penggugat mohon kepada ketua pengadilan negeri timika Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik.
3. Menyatakan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum terhadap sebidang tanah Serifikat Hak Milik Nomor 00866/Surat Ukur Nomor 247/WJ/2015, yang terletak di Jalan Nawaripi Dalam,/ Gang Cempaka dahulu masuk Kelurahan Wonosari Jaya,/ sekarang Kampung Nawaripi Distrik Wania, Kabupaten Mimika, dengan luas 299 M2.
4. Menyatakan para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak melakukan proses balik nama Sertifikat Tanah Hak Milik tanah objek sengketa.
5. Menghukum para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat senilai Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah).
6. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00866/ Surat Ukur Nomor 247/WJ/2015 yang semula atas nama SALIM menjadi atas nama AGUSTINUS MAILUHU.

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/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)



7. Menghukum para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat telah datang menghadap sendiri ke persidangan, dan untuk pihak Tergugat I hadir menghadap sendiri ke persidangan dan pihak Turut Tergugat datang menghadap kuasanya bernama Ananias Batbual dan Ahmad Efendi S.H;

Menimbang, bahwa untuk pihak Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan nomor 54/Pdt.G/2020/PN. Tim tertanggal 12 Oktober 2020, 26 Oktober 2020, dan 23 November 2020 yang diumumkan di harian Papua tanggal 12 Oktober 2020, 26 Oktober 2020 dan 23 November 2020 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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 Riyan Ardy Pratama, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 Februari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II tidak hadir tanpa adanya alasan yang sah, sehingga Tergugat II 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 II;

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:



- 1.....Foto Copy Sertifikat Hak Milik No, 00866 an. Salim dan Surat Ukur Nomor : 247/WJ/2015 dengan Luas 299 M2 Penunjukan dan Penetapan batas oleh Agustinus Mailuhu u/a Salim dipetakan oleh M. Saleh Arsad, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P- 1;
- 2.....Foto Copy Surat Tanda Terima Sementara Pembayaran Bumi dan Bangunan an Agustinus Mailuhu yanggal 06 November 2019, sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P - 2;
- 3.....Foto Copy Surat Pernyataan antara Marthen Toding dan Frans Sama mengenai Kesepakatan membagi sebidang tanah atas nama Salim tanggal 19 Januari 2015, foto copy dari foto copy, selanjutnya diberi tanda P-3;
- 4.....Foto Copy Kwitansi Pembayaran Tanah ukuran 15 x 20 m2 sejumlah Rp. 9.000.000 (sembilan Juta) rupiah,tanggal 17 Maret 2009,dari Agustinus Mailuhu, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P- 4;
- 5.....Foto Copy Kwitansi Pembayaran Lahan berukuran 1 ha no, 23 di Nawaripi kepada Salim sejumlah Rp 1.500.000 (Satu juta lima ratus ribu) rupiah, dari Marthen Toding Allo, foto copy dari foto copy, selanjutnya diberi tanda P - 5;
- 6.....Foto Copy Kartu Tanda Penduduk Nomor : 9109011708770012 atas nama Agustinus Mailuhu, sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Saksi BILLY PANGALILA:**

- Bahwa saksi merupakan tetangga Penggugat;
- Bahwa saksi dihadapkan dalam persidangan karena Penggugat mau balik nama sertifikat tanah;
- Bahwa sepengetahuan saksi dari cerita Penggugat, Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat I;
- Bahwa Tanah tersebut berada di Jalan Cempaka, Nawaripi, sekarang masuk Kelurahan Maukau Jaya Distrik Wania, Kabupaten Mimika;
- Bahwa luas tanah tersebut berukuran kurang lebih 15 x 20 m;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi tanah tersebut sudah bersertifikat atas nama Tergugat II yang mana sertifikat tersebut pernah dilihat saksi di rumah Penggugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat I pada tahun 2009;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana hubungan atau proses tanah tersebut apakah milik dari Tergugat I atau Tergugat II;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah milik Penggugat tersebut, yaitu sebelah barat berbatasan dengan Lorong Cempaka, Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah saksi sendiri, Sebelah Selatan berbatasan dengan Ikwan, dan Sebelah Timur berbatasan dengan Tidak tahu/Tanah Kosong;

## 2. Saksi ESRA SAMBARA:

- Bahwa saksi dihadapkan dalam persidangan karena Penggugat mau balik nama sertifikat tanah;
- Bahwa sepengetahuan saksi dari cerita Penggugat, Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat I;
- Bahwa Tanah tersebut berada di Jalan Cempaka, Nawaripi, sekarang masuk Kelurahan Maukau Jaya Distrik Wania, Kabupaten Mimika;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut sudah bersertifikat atas nama Tergugat II;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat I pada tahun 2009;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana hubungan atau proses tanah tersebut apakah milik dari Tergugat I atau Tergugat II;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah milik Penggugat tersebut, yaitu sebelah barat berbatasan dengan Lorong Cempaka, Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Billy Pangalila, Sebelah Selatan berbatasan dengan Ikwan, dan Sebelah Timur berbatasan dengan Tidak tahu/Tanah Kosong;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut saat ini ditinggali oleh Penggugat sendiri;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan 1 (satu) orang saksi, yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi RONNY:

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dihadapkan dalam persidangan karena terkait permasalahan tanah;
- Bahwa tanah yang dipermasalahkan berada di Jalan Cempaka, Nawaripi, Kabupaten Mimika;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batasnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Tergugat I menjual tanah kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*Plaatselijk Opneming en Onderzoek / Check On the Spot*) terhadap obyek sengketa pada hari Jumat, tanggal 5 Maret 2021, yang mana hasil dari Pemeriksaan setempat tersebut telah tercatat dan terlampir dalam Berita Acara persidangan, yang untuk singkatnya dianggap telah tercantum, dipertimbangkan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

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

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang telah diberikan, Penggugat mengajukan kesimpulan secara lisan yang pada pokoknya tetap pada gugatannya semula, sedangkan Tergugat I dan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

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 II 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 tanggal 17 Maret 2009, penggugat telah membeli sebidang tanah yang terletak di Jalan Nawaripi Dalam, Jl. Gang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cempaka dahulu masuk Kelurahan Wonosari Jaya, Distrik Mimika Baru, sekarang Kampung Nawaripi / Kecamatan Wania Kabupaten Mimika dari Tergugat I dengan pembayaran secara tunai sebesar Rp.9.000.000,00 (Sembilan Juta Rupiah);

- Bahwa Penggugat telah memenuhi kewajibannya untuk melunasi pembayaran tersebut diikuti dengan penyerahan Sertifikat Hak Milik No. 0086 dan Surat Ukur No. 247/WJ/2015 dari Tergugat I kepada Penggugat;

- Bahwa sebidang tanah yang Penggugat beli dari Tergugat I tersebut berasal dari jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II, sehingga sertifikat tanah tersebut masih atas nama Tergugat II;

- Bahwa yang menjadi kendala adalah Penggugat berkeinginan untuk melakukan balik yang semula atas nama Tergugat II menjadi atas nama Penggugat, namun tidak bisa dilaksanakan karena Tergugat II 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 Sertifikat Hak Milik No. 00866 dan Surat Ukur No. 247/WJ/2015 yang semula atas nama Tergugat II yaitu Salim menjadi atas nama Penggugat yaitu Agustinus Mailuhu?

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 menjawab pokok permasalahan di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan segala alat bukti yang sah menurut hukum, baik bukti surat maupun keterangan para Saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat maupun Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan pada angka 1 (satu) tersebut di atas, **Majelis Hakim mempertimbangkan apakah Penggugat**





## dalam proses jual beli tanah obyek sengketa dengan Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik?

Menimbang, bahwa berdasarkan dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, serta P-6, dan dihubungkan dengan keterangan saksi **BILLY PANGALILA** dan saksi **BILLY PANGALILA**, maupun berdasarkan saksi yang diajukan oleh Tergugat I yaitu saksi **RONNY**, diperoleh fakta bahwa tanah berukuran kurang lebih 15 x 20 m dengan Sertifikat Hak Milik No. 00866 atas nama Tergugat II awalnya adalah milik Tergugat II yang kemudian dijual kepada Tergugat I, dan dari Tergugat I dijual kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Kwintansi Pembayaran Tanah atas obyek sengketa telah dibeli oleh Penggugat senilai sejumlah Rp. 9.000.000,00 (sembilan juta rupiah), tanggal 17 Maret 2009 dari Tergugat I yang selanjutnya berdasarkan bukti P-1, diikuti dengan penyerahan Sertipikat Hak Milik No. 00866 dan Surat Ukur No. 247/WJ/2015 dengan luas 299 m<sup>2</sup> (dua ratus Sembilan puluh sembilan meter persegi) dari Tergugat I 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, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat cukup beralasan hukum karena benar pada tanggal 17 Maret 2009 telah terjadi jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat I dan sebagaimana ketentuan Hukum Pertanahan Nasional bahwa jual beli tanah merupakan perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah kepada pembeli dari penjual untuk waktu yang selama-lamanya, seketika terjadi pembayaran dari pembeli kepada penjual, sehingga jual beli tanah tersebut dipandang telah sah menurut hukum dan Pengugat dalam hal ini dapat



dinyatakan sah sebagai pemilik atas tanah yang dimaksud menurut hukum dan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik patut dilindungi menurut hukum, sehingga dengan demikian terkait petitum angka 2 (dua) Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pokok permasalahan pada angka 2 (dua) tersebut di atas, **Majelis Hakim mempertimbangkan apakah Penggugat dapat diberikan izin untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 00866 dan Surat Ukur No. 247/WJ/2015 yang semula atas nama Tergugat II yaitu Salim menjadi atas nama Penggugat yaitu Agustinus Mailuhu?**

Menimbang, bahwa 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 II menjadi atas nama Penggugat, namun tidak bisa dilaksanakan karena Tergugat II sudah tidak diketahui lagi alamatnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan sesuai dengan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi, yang menyatakan bahwa Tergugat I awalnya membeli tanah obyek sengketa dari Tergugat II pada tahun 1995, dan selanjutnya Tergugat I menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat, namun atas tanah obyek sengketa masih bersertifikat atas nama Tergugat II dan Tergugat II sudah tidak lagi diketahui keberadaannya sejak terjadi jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II, sedangkan setelahnya Tergugat II menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat pada tanggal 17 Maret 2009 yang diikuti penyerahan sertifikat atas obyek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik No, 00866 dan Surat Ukur Nomor : 247/WJ/2015 kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena sertifikat atas obyek sengketa yang diserahkan Tergugat I kepada Penggugat masih atas nama Tergugat II selaku pemilik asal dan oleh karena jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I serta antara Tergugat I dengan Tergugat II 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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”, dengan demikian ketidakhadiran Tergugat II untuk membuat akta jual beli atas tanah obyek sengketa di depan PPAT tersebut menyebabkan hak daripada Penggugat selaku pembeli dirugikan oleh Tergugat I dan Tergugat II, yaitu Penggugat tidak dapat mendaftarkan hak miliknya terhadap tanah obyek sengketa tersebut demi mendapatkan kepastian hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II 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 No. 00866 an. Salim dan Surat Ukur Nomor : 247/WJ/2015 dengan luas 299 m2 (dua ratus Sembilan puluh sembilan meter persegi) yang masih atas nama Tergugat II, 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 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 si pembeli asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I tetap sah secara hukum, oleh karena jual beli tersebut sah secara hukum maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan petitum angka 3 (tiga) gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian tindakan Tergugat II dan Tergugat I 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 I dan Tergugat II telah nyata melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum, sehingga menurut Majelis Hakim berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, petitum angka 4 (empat) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa terkait petitum angka 6 (enam) Penggugat meminta diberikan ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00866/ Surat Ukur Nomor 247/WJ/2015 yang semula atas nama SALIM menjadi atas nama AGUSTINUS MAILUHU, menurut Majelis Hakim berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim sebelumnya diatas, oleh karena Penggugat merupakan pembeli beritikad baik maka gugatan Penggugat cukup beralasan hukum, dengan demikian petitum angka 6 (enam) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait petitum angka 5 (lima) Penggugat meminta para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat senilai Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), menurut Majelis Hakim oleh karena dalam perkara ini Penggugat tidak pernah membuktikan bagaimana Penggugat bisa menderita kerugian, sehingga Majelis Hakim harus menolak petitum terhadap hal ini, sehingga dengan demikian petitum angka 5 (lima) harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan seperti tersebut di atas, maka Penggugat telah membuktikan dalil-dalil pokok Gugatannya dan dikabulkan untuk sebagian, sehingga terhadap gugatan penggugat yang lain dan selebihnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat berada pada pihak yang kalah, maka kepada Para Tergugat secara tanggung renteng harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini, dengan demikian petitum angka 7 (tujuh) dikabulkan pula;

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

**MENGADILI:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00866/Surat Ukur Nomor 247/WJ/2015, yang terletak di Jalan Nawaripi Dalam,/ Gang Cempaka dahulu masuk Kelurahan Wonosari Jaya,/



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang Kampung Nawaripi Distrik Wania, Kabupaten Mimika, dengan luas 299 M2;

4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum

5. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00866/ Surat Ukur Nomor 247/WJ/2015 yang semula atas nama SALIM menjadi atas nama AGUSTINUS MAILUHU;

6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 5.400.000,00 (lima juta empat ratus ribu rupiah);

7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika, pada hari Rabu, tanggal 21 April 2021, oleh kami, Ida Bagus Bamadewa Patiputra, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, dan Sarmaida E.R. Lumban Tobing, S.H., dan Riyan Ardy Pratama, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 26 April 2021, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Edwin Tapilatu, S.Sos., S.H., Panitera dan Turut Tergugat tanpa dihadiri oleh Penggugat dan Para Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Sarmaida E.R. L. Tobing, S.H. Ida Bagus Bamadewa Patiputra, S.H., M.H.**

**Riyan Ardy Pratama, S.H.**

Panitera Pengganti,

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

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/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

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp 10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp 10.000,00;
3.....P	:	Rp 150.000,00;
emberkasan /ATK .....	:	
4.....P	:	Rp 30.000,00;
endaftaran/PNBP .....	:	
5.....P	:	Rp 2.640.000,00;
anggilan .....	:	
6.....P	:	Rp 2.500.000,00;
emeriksaan setempat .....	:	
7. Sumpah .....	:	Rp 60.000,00;
Jumlah .....	:	Rp 5.400.000,00;
( lima juta empat ratus ribu rupiah )		