



PUTUSAN
Nomor 101/Pdt.G/2023/PN Tim

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SYARIFUDDIN NAPITUPULU, bertempat tinggal di Jalan C. Heatubun RT.003/RW.-, Kwamki, Kecamatan Mimika Baru, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, dalam hal ini diwakili oleh Darma Batubara berdasarkan surat kuasa insidentil Nomor 3/SIK Ins./2024/PN.Tim yang beralamat di Jalan C. Heatubun RT.003/RW.-, Kwamki, Kecamatan Mimika Baru, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah tanggal 29 Januari 2024, selanjutnya sebagai **Penggugat**;

Lawan:

AHYAR, bertempat tinggal di RT.02/RW.- Desa Limau Asri, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua Tengah, sebagai **Tergugat**;

BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MIMIKA, bertempat tinggal di Jalan Cenderawasih Kelurahan Kwamki, Distrik Mimika Baru Kabupaten Mimika Provinsi Papua, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika pada tanggal 5 Desember 2023 dalam Register Nomor 101/Pdt.G/2023/PN Tim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah membeli 2 (dua) bidang tanah milik Tergugat, pada tanggal 7 Oktober 2002, berupa bidang tanah bekas lahan transmigrasi, **yang pertama** rumah dan lahan pekarangan seluas 2.500 m2 (dua ribu lima ratus meter persegi), yang terletak (dahulu) di Desa Timika Lima, Kecamatan Mimika Timur, Kab. Fakfak, saat ini terletak di Desa Limau Asri, Kecamatan Iwaka, Kab. Mimika, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 42, Surat Ukur Nomor 1749/1994 yang diterbitkan di Kabupaten Fakfak, tanggal 24 September 1996, atas nama Pemegang Hak AHYAR (Tergugat), **selanjutnya yang kedua** berupa lahan Usaha I seluas 7.500 m2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), yang terletak (dahulu) di Desa Limau Asri, Kecamatan Mimika



Timur, Kab. Fakfak, saat ini terletak di Desa Limau Asri, Kecamatan Iwaka, Kab. Mimika, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 485, Surat Ukur Nomor 155/1996 yang diterbitkan di Kabupaten Fakfak, tanggal 24 September 1996, atas nama Pemegang Hak AHYAR (Tergugat);

2. Bahwa terhadap proses jual beli tersebut dilakukan di hadapan Kepala Desa Limau Asri yang tertuang dalam Surat Pernyataan Ganti Rugi Nomor: 03/GRTM/X/2002, atau di sebut juga sebagai surat jual beli tertanggal 7 Oktober 2002, jual beli kedua bidang tanah milik Tergugat tersebut dibayar tunai oleh Penggugat seharga Rp. 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) berdasarkan kwitansi tertanggal 5 Oktober 2002, dimana Penggugat juga telah menanggung biaya administrasi pembuatan surat jual beli di hadapan Kepala Desa Limau Asri sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) berdasarkan kwitansi tertanggal 7 Oktober 2002;

3. Bahwa terhadap tanah yang berupa rumah dan lahan pekarangan seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 42, Surat Ukur Nomor 1749/1994 yang diterbitkan di Kabupaten Fakfak, tanggal 24 September 1996, atas nama Pemegang Hak AHYAR (Tergugat), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Mamik Sapri;
Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Desa;
Sebelah Timur : Berbatasan dengan A. Saidah;
Sebelah Barat : Berbatasan dengan Hj. Dedeh;

4. Bahwa terhadap tanah yang berupa lahan Usaha I seluas 7.500 m² (tujuh ribu lima ratus meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 485, Surat Ukur Nomor 155/1996 yang diterbitkan di Kabupaten Fakfak, tanggal 24 September 1996, atas nama Pemegang Hak AHYAR (Tergugat), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Yanto;
Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Asrori;
Sebelah Timur : Berbatasan dengan Mamiq Sanah;
Sebelah Barat : Berbatasan dengan Muhajar;

5. Bahwa setelah melakukan pembelian tanah tersebut, Penggugat telah menguasai tanah dan pekarangan tersebut;

6. Bahwa walaupun pembayaran telah dilakukan secara lunas oleh Penggugat kepada Tergugat namun pada saat itu belum dilanjutkan dengan Akta Jual Beli dihadapan Notaris yang berakibat nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 42 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 485, masih tercantum atas nama pemegang hak Tergugat (AHYAR);



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

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

9. Bahwa untuk mencatat peralihan Hak (balik nama) tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 42, Surat Ukur Nomor 1749/1994 yang diterbitkan di Kabupaten Fakfak, tanggal 24 September 1996, atas nama Pemegang Hak AHYAR (Tergugat) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 485, Surat Ukur Nomor 155/1996 yang diterbitkan di Kabupaten Fakfak, tanggal 24 September 1996, atas nama Pemegang Hak AHYAR (Tergugat), keduanya menjadi tertulis atas nama Penggugat **SYARIFUDDIN NAPITUPULU**, untuk itu Penggugat mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri Kota Timika untuk mendapatkan Legalitas Hukumnya;

10. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 42 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 485 tersebut atas nama Tergugat (AHYAR), akan dilakukan balik nama menjadi atas nama Penggugat yakni **SYARIFUDDIN NAPITUPULU** maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a *quo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan *In Casu*.

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

PRIMAIR

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan Jual Beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat terhadap 2 (dua) bidang tanah milik Tergugat, pada tanggal 7 Oktober 2002, berupa:
 - a. sebidang tanah pekarangan seluas 2.500 m2 (dua ribu lima ratus meter persegi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 42, Surat Ukur Nomor 1749/1994 yang diterbitkan di Kabupaten Fakfak, tanggal 24 September 1996; dan
 - b. sebidang lahan Usaha I seluas 7.500 m2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 485, Surat Ukur Nomor 155/1996 yang diterbitkan di Kabupaten Fakfak, tanggal 24 September 1996;



yang dibuktikan dengan Surat Pernyataan Ganti Rugi Nomor: 03/GRTM/X/2002 tertanggal 7 Oktober 2002 adalah sah menurut Hukum;

4. Menyatakan 2 (dua) bidang tanah milik Tergugat, berupa sebidang tanah pekarangan seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 42, Surat Ukur Nomor 1749/1994 atas nama Pemegang Hak AHYAR, yang diterbitkan di Kabupaten Fakfak, tanggal 24 September 1996, **dan** sebidang lahan Usaha I seluas 7.500 m² (tujuh ribu lima ratus meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 485, Surat Ukur Nomor 155/1996 atas nama Pemegang Hak AHYAR, yang diterbitkan di Kabupaten Fakfak, tanggal 24 September 1996, adalah sah milik Penggugat yaitu SYARIFUDDIN NAPITUPULU;

5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak atau balik nama terhadap:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 42, Surat Ukur Nomor 1749/1994 atas nama Pemegang Hak AHYAR, yang diterbitkan di Kabupaten Fakfak, tanggal 24 September 1996; dan
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 485, Surat Ukur Nomor 155/1996 atas nama Pemegang Hak AHYAR, yang diterbitkan di Kabupaten Fakfak, tanggal 24 September 1996;

Keduanya menjadi tertulis nama Penggugat yaitu SYARIFUDDIN NAPITUPULU;

6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik Nomor 42, Surat Ukur Nomor 1749/1994 atas nama Pemegang Hak AHYAR, yang diterbitkan di Kabupaten Fakfak, tanggal 24 September 1996, **dan** Sertifikat Hak Milik Nomor 485, Surat Ukur Nomor 155/1996 atas nama Pemegang Hak AHYAR, yang diterbitkan di Kabupaten Fakfak, tanggal 24 September 1996, menjadi tertulis nama Penggugat yaitu SYARIFUDDIN NAPITUPULU

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

SUBSIDAIR:

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap sendiri, sementara Tergugat dan turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan Nomor 101/Pdt.G/2023/PN.Tim tanggal 12 Desember 2023 dan 08 Januari 2024, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan sehingga Mediasi sebagaimana yang diamanatkan didalam Pasal 154 Rbg dan Perma No 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan tidak dapat dilaksanakan;

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

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir atau menyuruh wakilnya untuk hadir dipersidangan maka persidangan dilanjutkan dengan acara pembuktian dari Penggugat;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Provinsi Papua Kabupaten Mimika Nomor : 9109011003570001 atas nama Syarifuddin Napitupulu tertanggal 19-05-2012, sesuai aslinya yang diberi tanda bukti (P-1);
2. Fotokopi Surat Pelepasan Ganti Rugi Nomor : 03/GRTM/X/2002 Limau Asri 7 Oktober 2002 antara Pihak Pertama Ahyar dengan Pihak Kedua Syarifuddin Napitupulu dan mengetahui Kepala Desa Limau Asri Kecamatan Mimika Baru, sesuai aslinya yang diberi tanda bukti (P-2);
3. Fotokopi Kwitansi dari Bapak Syarifuddin Napitupulu kepada Penerima Ahyar untuk Pembayaran Beli Rumah dan Pekarangan dan Lahan (LU I) di SP 4 Jalur IV RT XII sejumlah Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) tanggal 5 Oktober 2002, sesuai aslinya yang diberi tanda bukti (P-3);
4. Fotokopi Kwitansi dari Bapak Habibulah Ketua RT II untuk administrasi atas nama Ahyar pengganti sdr. Syarifuddin Napitupulu sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) tanggal 7 Oktober 2002, sesuai aslinya yang diberi tanda bukti (P-4);
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2002 Perkotaan tertanggal 15 Januari 2002 atas nama Ahyar, fotokopi dari fotokopi yang diberi tanda bukti (P-5);
6. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 42 Propinsi Irian Jaya Kabupaten Fak Fak Kecamatan Mimika Timur Kelurahan Timika Lima atas nama Pemegang Hak Ahyar, Surat Ukur Tanggal 01-02-1994, No.1749/1994 Luas 2.500.M2, sesuai aslinya yang diberi tanda bukti (P-6);
7. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 485 Propinsi Irian Jaya Kabupaten Fak Fak Kecamatan Mimika Timur Kelurahan Laimau Asri atas nama Pemegang Hak Ahyar, Surat Ukur Tanggal 04-03-1996, No.155/1996 Luas 7.500.M2, sesuai aslinya yang diberi tanda bukti (P-7);

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali untuk bukti **P-5** merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperlihatkan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penggugat;

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

1. Adi Hardiansyah, bersumpah, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi hadir dipersidangan terkait masalah jual beli tanah;
- Bahwa objek sengketa terletak di SP5 Desa Limau Asri, Distrik Iwaka, Kab. Mimika, Prov Papua Tengah;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat seharga Rp8.000.000,00,- (delapan juta rupiah);
- Bahwa harga tersebut dibeli untuk 2 (dua) sertifikat yaitu sertifikat Nomor 42 seluas 2.500 M2 dan Sertipikat Hak Milik No. 485 seluas 7.500 M2;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan karena Tergugat sudah pulang kampung sehingga tidak bisa menandatangani sertifikat, sehingga membutuhkan putusan pengadilan agar dapat balik nama sertifikat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada yang mengklaim tanah objek sengketa selain Penggugat;

2. Yudi Dede Sudirman, bersumpah, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi hadir dipersidangan terkait masalah jual beli tanah;
- Bahwa objek sengketa terletak di SP5 Desa Limau Asri, Distrik Iwaka, Kab. Mimika, Prov Papua Tengah;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat seharga Rp8.000.000,00,- (delapan juta rupiah);
- Bahwa harga tersebut dibeli untuk 2 (dua) sertifikat yaitu sertifikat Nomor 42 seluas 2.500 M2 dan Sertipikat Hak Milik No. 485 seluas 7.500 M2;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan karena Tergugat sudah pulang kampung sehingga tidak bisa menandatangani sertifikat, sehingga membutuhkan putusan pengadilan agar dapat balik nama sertifikat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada yang mengklaim tanah objek sengketa selain Penggugat;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan karena Penggugat hendak membalik nama sertifikat tersebut dari Tergugat Allok Kemong menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa Sejak dibeli dan dikuasai oleh Penggugat, tidak ada orang lain yang datang klaim tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat diatas tanah objek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat pada tanggal 26 Januari 2024;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

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

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa pada Tanggal 7 Oktober 2002 Penggugat membeli tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 42 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 485 atas nama Ahyar Luas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) dan 7.500 M² (tujuh riibu lima ratus meter persegi) atas nama Ahyar seharga Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) dari Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka yang harus dibuktikan oleh Penggugat adalah apakah benar Penggugat telah membeli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 42 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 485 atas nama Ahyar Luas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) dan 7.500 M² (tujuh riibu lima ratus meter persegi) atas nama Ahyar?

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-7 dan dua orang Saksi yang bernama Adi Hardiansyah dan Yudi Dede Sudirman

Menimbang, bahwa untuk menyakinkan Majelis Hakim tentang adanya obyek tanah yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya, maka telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat Tanggal 26 Januari 2024 terhadap obyek tanah yang diklaim Penggugat sebagai miliknya, dan ternyata mengenai obyek tanah yang dimaksud Penggugat memang benar adanya, sehingga dapat disimpulkan tidak ada perbedaan antara obyek gugatan Penggugat dengan lokasi Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan rumusan masalah yang dikaitkan dengan bukti surat yang diajukan Penggugat sebagai berikut:

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

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-2 tentang surat pelepasan tanah, P-3 terkait Kwitansi pembayaran tanah, P-6 tentang Sertipikat Hak Milik No. 42 dan P-7 tentang Sertipikat Hak Milik No. 485 ternyata bukti surat tersebut menjelaskan bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah membeli tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 42 dan Sertipikat Hak Milik No. 485 atas nama Ahyar dari Tergugat seharga Rp8.000.000,00,- (delapan juta rupiah) dimana bukti surat tersebut juga dikuatkan dengan keterangan Saksi – Saksi yang Penggugat ajukan dipersidangan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-4 tentang kwitansi pembayaran administrasi dan P-5 tentang Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2002 oleh karena bukti tersebut tidak ada kaitannya dengan rumusan masalah maka Majelis Hakim akan mengenyampingkan bukti surat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pembuktian yang diajukan oleh Penggugat dapat disimpulkan ternyata benar Penggugat telah membeli Sertipikat Hak Milik Nomor 42 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 485 atas nama Ahyar Luas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) dan 7.500 M² (tujuh riibu lima ratus meter persegi) atas nama Ahyar seharga Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah);

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

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

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

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka dua Penggugat meminta agar dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik yang berdasarkan fakta hukum ternyata benar Penggugat telah membeli sebidang tanah sebagaimana tertera dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 42 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 485 atas nama Ahyar Luas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) dan 7.500 M² (tujuh riibu lima ratus meter persegi) atas nama Ahyar seharga Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) dan telah dibayar secara lunas maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim menyatakan Penggugat telah beritikad baik dan mengabulkan petitum angka dua gugatan Penggugat;

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

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



"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut perundang-undangan yang berlaku", sehingga pemilik yang baru akan mendapatkan tanah hak miliknya dan wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat, yang mana sebelumnya dibuat dahulu aktanya dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat walaupun jual beli dalam perkara *a quo* tidak dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :*"Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan",* sehingga berdasarkan kesimpulan Majelis Hakim sebelumnya ternyata benar Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan dirinya dalam jual beli yang mana Penggugat telah membayar sejumlah Rp8.000.000, (delapan juta rupiah) untuk membeli sebidang tanah milik Tergugat sebagaimana Sertipikat hak milik nomor 42 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 485 atas nama Ahyar dengan Luas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) dan 7.500 M² (tujuh riibu lima ratus meter persegi) sehingga berdasarkan hal tersebut beralasan hukum bagi Majelis Hakim mengabulkan petitum angka tiga gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka empat yang mana Penggugat meminta agar tanah sebagaimana sertipikat hak milik Nomor 42 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 485 atas nama Ahyar dengan Luas 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) dan 7.500 M² (tujuh riibu lima ratus meter persegi) adalah sah tanah milik Penggugat, menurut hemat Majelis Hakim oleh karena jual beli Penggugat dan Tergugat sah oleh sebab itu maka tanah sebagaimana sertipikat hak milik Nomor 42 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 485 atas nama Ahyar dinyatakan sah milik Penggugat, sehingga petitum angka empat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka lima yang mana Penggugat meminta diberi ijin untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 42 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 485 atas nama Ahyar yang semula atas nama Tergugat kepada Penggugat, oleh karena petitum angka dua , tiga dan empat dikabulkan selain itu walaupun jual beli dilakukan Penggugat tidak dihadapan PPAT namun berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa : "Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti". Selain itu, jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah jadi hak miliknya berpindah



dari si penjual kepada sipembeli asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan untuk pencatatan balik nama maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim mengizinkan Penggugat untuk melakukan balik nama sertipikat Hak Milik Nomor 42 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 485 atas nama Ahyar, yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat Syarifuddin Napitupulu, berdasarkan pertimbangan tersebut beralasan hukum bagi Majelis Hakim mengabulkan petitum angka lima gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka enam dimana Penggugat meminta agar Majelis Hakim memerintahkan Turut Tergugat untuk memproses / mencatatkan balik nama Sertipikat Nomor 42 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 485 atas nama Ahyar yang sebelumnya atas nama Ahyar (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat Syarifuddin Napitupulu, oleh karena petitum angka empat dikabulkan maka secara mutatis mutandis petitum angka enam patut untuk dikabulkan;

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

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dikabulkan seluruhnya dan Tergugat berada di pihak yang kalah maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim membebaskan biaya perkara ini kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena selama persidangan ternyata Tergugat dan Turut Tergugat maupun wakilnya tidak pernah hadir tanpa alasan yang sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk memutus perkara ini secara Verstek;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, RBg, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat tidak hadir atau menyuruh wakilnya untuk hadir di persidangan walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan Verstek;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan Jual Beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat terhadap 2 (dua) bidang tanah milik Tergugat, pada tanggal 7 Oktober 2002, berupa:
 - a. sebidang tanah pekarangan seluas 2.500 m2 (dua ribu lima ratus meter persegi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 42, Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur Nomor 1749/1994 yang diterbitkan di Kabupaten Fakfak, tanggal 24 September 1996; dan

b. sebidang lahan Usaha I seluas 7.500 m² (tujuh ribu lima ratus meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 485, Surat Ukur Nomor 155/1996 yang diterbitkan di Kabupaten Fakfak, tanggal 24 September 1996;

yang dibuktikan dengan Surat Pernyataan Ganti Rugi Nomor: 03/GRTM/X/2002 tertanggal 7 Oktober 2002 adalah sah menurut Hukum;

5. Menyatakan 2 (dua) bidang tanah milik Tergugat, berupa sebidang tanah pekarangan seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 42, Surat Ukur Nomor 1749/1994 atas nama Pemegang Hak Ahyar, yang diterbitkan di Kabupaten Fakfak, tanggal 24 September 1996, **dan** sebidang lahan Usaha I seluas 7.500 m² (tujuh ribu lima ratus meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 485, Surat Ukur Nomor 155/1996 atas nama Pemegang Hak Ahyar, yang diterbitkan di Kabupaten Fakfak, tanggal 24 September 1996, adalah sah milik Penggugat yaitu Syarifuddin Napitupulu;

6. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak atau balik nama terhadap:

a. Sertifikat Hak Milik Nomor 42, Surat Ukur Nomor 1749/1994 atas nama Pemegang Hak Ahyar, yang diterbitkan di Kabupaten Fakfak, tanggal 24 September 1996; dan

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 485, Surat Ukur Nomor 155/1996 atas nama Pemegang Hak Ahyar, yang diterbitkan di Kabupaten Fakfak, tanggal 24 September 1996;

Keduanya menjadi tertulis nama Penggugat yaitu Syarifuddin Napitupulu;

7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik Nomor 42, Surat Ukur Nomor 1749/1994 atas nama Pemegang Hak Ahyar, yang diterbitkan di Kabupaten Fakfak, tanggal 24 September 1996, **dan** Sertifikat Hak Milik Nomor 485, Surat Ukur Nomor 155/1996 atas nama Pemegang Hak Ahyar, yang diterbitkan di Kabupaten Fakfak, tanggal 24 September 1996, menjadi tertulis nama Penggugat yaitu Syarifuddin Napitupulu;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara sejumlah Rp4.580.000,00 (empat juta lima ratus delapan puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Timika Kabupaten Mimika, pada hari Selasa, tanggal 6 Februari 2024, oleh kami, Muh. Khusnul F. Zainal, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Wara' L.M. Sombolinggi, S.H., M.H. dan Riyan Ardy Pratama, S.H., M.H. masing-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 19 Februari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Veni Sara, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat dan turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

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

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

Panitera Pengganti,

Veni Sara, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp150.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp820.000,00;
anggilan	:	
6.....P	:	Rp3.500.000,00;
emeriksaan setempat	:	
7. Sumpah	:	Rp60.000,00;
Jumlah	:	Rp4.580.000,00;

(empat juta lima ratus delapan puluh ribu Rupiah)