



P U T U S A N

Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Mpw

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

LIM KIMSEN, Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Laki-Laki, Usia 62 Tahun, Agama Budha, Pekerjaan Tidak Bekerja, Alamat Dusun Mufakat RT 011 RW 005 Desa Sungai Kunyit Kaut Kecamatan Sungai Kunyit, Kabupaten Mempawah, Kalimantan Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Supardi, S.H., dan Marulak Siburian, S.H., Para Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum Pejuang Keadilan Masyarakat (LBH PKM) yang beralamat di Jalan Parit Brahima RT 002 RW 004 Desa Wajok Hulu, Kecamatan Jongkat, Kabupaten Mempawah Provinsi Kalimantan Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 September 2022 dan telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah dengan Register Nomor 325/SK/LEG.PDT/2022/PN Mpw tanggal 29 September 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

M E L A W A N

FULIANFA, Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Perempuan, Lahir di Singkawang tanggal 5 November 1951, Pekerjaan Rumah Tangga, Dahulu bertempat tinggal di RT 011 RW 006 Desa Sungai Kunyit Laut Kecamatan Sungai Kunyit dahulu Kabupaten Pontianak sekarang Kabupaten Mempawah Provinsi Kalimantan Barat (sekarang sudah tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya), untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah membaca bukti surat-surat dan mendengar keterangan para saksi;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah pada tanggal 4 Oktober 2022 dalam Register Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Mpw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada tanggal 22 Februari 2010, Penggugat telah membeli sebidang tanah kepada Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik No. 46/Desa Sungai Kunyit Laut, Kecamatan Sungai Kunyit, dahulu Kabupaten Pontianak sekarang Kabupaten Mempawah, Provinsi Kalimantan Barat, Penerbitan Sertifikat Mempawah, 21 September 1995, dengan Surat Ukur /Gambar Situasi Nomor 4082/1995 dengan luas tanah 600 M², atas nama Tergugat;
2. Bahwa terhadap pembelian sebidang tanah tersebut seperti apa yang dimaksud dalam poin 1 (satu) diatas dilakukan dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana kuitansi jual beli tanah tertanggal 8 Februari 2010 dengan ganti rugi pada saat itu sejumlah Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) secara langsung dan tunai;
3. Bahwa atas pembelian sebidang tanah tersebut pada tanggal 22 Februari 2010 Tergugat juga membuat Surat Penyerahan dan sekaligus menyerahkan sertifikat hak milik dengan No. 46/Desa Sungai Kunyit Laut atas nama Tergugat kepada Penggugat;
4. Bahwa terhadap jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah tersebut tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
5. Bahwa sejak membeli sebidang tanah dengan nomor Sertifikat Hak Milik No. 46/Desa Sungai Kunyit Laut tersebut kurang lebih 11 (sebelas) tahun Penggugat telah merawat dan mendirikan rumah sebagai tempat tinggal dari Penggugat;
6. Bahwa pada tanggal 6 Desember 2020 Penggugat telah membuat Surat Pernyataan Tanah dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Bakar Yusuf
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan Tanjung Sanggau
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Lim Hon Kiong
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan Lim Tji Kong
7. Bahwa oleh karena kurang mengertinya dan kesibukan dari Penggugat, untuk proses perubahan nama / balik nama sebidang tanah tersebut dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kunyit Laut belum dilakukan sampai saat ini;
8. Bahwa oleh karena itu Penggugat berkeinginan untuk melakukan perubahan nama atau balik nama dari nama Tergugat ke nama Penggugat terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kunyit Laut;
9. Bahwa dalam proses perubahan / balik nama sertifikat Hak Milik membutuhkan nama asal yang mana dalam sertifikat hak milik No. 46/Desa Sungai Kunyit Laut atas nama FULINFA (Tergugat), Penggugat telah berupaya mencari informasi

Halaman 2 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Mpw

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

keberadaan Tergugat akan tetapi sampai saat sekarang hasil tetap tidak diketahui;

10. Bahwa alamat Tergugat terakhir yang diketahui oleh Penggugat beralamat di di Rt. 11 / Rw. 06, Desa Sungai Kunyit Laut, Kecamatan Sungai Kunyit, dahulu Kabupaten Pontianak, sekarang Kabupaten Mempawah, Provinsi Kalimantan Barat dan oleh karena itu Tergugat tidak diketahui keberadaannya, maka Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama/perubahan nama atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik nomor 46/Desa Sungai Kunyit Laut secara penuh dan peralihan hak atas sebidang tanah tersebut;
11. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini dengan maksud untuk melindungi hak dari Penggugat atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 46/Desa Sungai Kunyit Laut, Kecamatan Sungai Kunyit, dahulu Kabupaten Pontianak sekarang Kabupaten Mempawah, Provinsi Kalimantan Barat, Penerbitan Sertifikat Mempawah, 21 September 1995, dengan Surat Ukur /Gambar Situasi Nomor 4082/1995 dengan luas tanah 600 M², atas nama Tergugat (FULIANFA) yang diperoleh Penggugat dengan cara jual beli dengan Tergugat, yang mana sertifikat Hak Milik No. 46/Desa Sungai Kunyit Laut telah diterima oleh Penggugat akan tetapi kepemilikan tanah tersebut masih melekat nama Tergugat maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Mempawah untuk mengesahkan jual beli berdasarkan kuitansi jual beli tanah tertanggal 8 Februari 2010 dan surat penyerahan tertanggal 22 Februari 2010, agar mempunyai kekuatan hukum yang mengikat /tetap;
12. Bahwa dengan Putusan Pengadilan Negeri Mempawah yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 46/Desa Sungai Kunyit Laut, Kecamatan Sungai Kunyit, dahulu Kabupaten Pontianak sekarang Kabupaten Mempawah, Propinsi Kalimantan Barat, Penerbitan Sertifikat Mempawah, 21 September 1995, dengan Surat Ukur /Gambar Situasi Nomor 4082/1995 dengan luas tanah 600 M², atas nama Tergugat (FULIANFA) untuk dapat dilakukan pengurusan balik nama di (Badan Pertanahan Kabupaten Mempawah) menjadi nama Penggugat (LIM KIMSEN);
13. Bahwa Penggugat mohon kiranya agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (iut voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet.

Berdasarkan alasan - alasan yang Penggugat uraikan diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat menetapkan hari sidang dan

Halaman 3 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Mpw

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

memanggil kedua belah pihak yang berperkara dan memohon agar dapat memutuskan perkara ini sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan kuitansi jual beli tanah tertanggal 8 Februari 2010 dengan ganti rugi pada saat itu sejumlah Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dan Surat Penyerahan tertanggal 22 Februari 2022 yang isinya : Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik No. 46/Desa Sungai Kunyit Laut, Kecamatan Sungai Kunyit, dahulu Kabupaten Pontianak sekarang Kabupaten Mempawah, Provinsi Kalimantan Barat, Penerbitan Sertifikat Mempawah, 21 September 1995, dengan Surat Ukur /Gambar Situasi Nomor 4082/1995 dengan luas tanah 600 M² atas nama FULIANFA, **adalah sah dan berkekuatan hukum.**
3. Menyatakan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 46/Desa Sungai Kunyit Laut, Kecamatan Sungai Kunyit, dahulu Kabupaten Pontianak sekarang Kabupaten Mempawah, Provinsi Kalimantan Barat, Penerbitan Sertifikat Mempawah, 21 September 1995, dengan Surat Ukur /Gambar Situasi Nomor 4082/1995 dengan luas tanah 600 M², **Adalah Sah Milik Penggugat.**
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Mempawah atas **Sertifikat Hak Milik** No. 46/Desa Sungai Kunyit Laut, Kecamatan Sungai Kunyit, dahulu Kabupaten Pontianak sekarang Kabupaten Mempawah, Provinsi Kalimantan Barat, Penerbitan Sertifikat Mempawah, 21 September 1995, dengan Surat Ukur /Gambar Situasi Nomor 4082/1995 dengan luas tanah 600 M², yang semula atas nama **FULIANFA** (Tergugat) menjadi atas nama **LIM KIMSEN** (Penggugat).
5. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet.
7. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini. Atau: Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum (Ex Acquo et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat telah datang menghadap di persidangan diwakili oleh Kuasanya, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain datang menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil dengan patut berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 5 Oktober 2022 dan relaas panggilan umum melalui media massa sebagaimana yang termuat dalam surat kabar HARIAN BERKAT BERITA KHATULISTIWA tanggal 17 Oktober 2022 dan panggilan umum yang diumumkan

Halaman 4 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Mpw

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

pada Kantor Bupati Mempawah sebagaimana termuat dalam relaas panggilan umum tanggal 15 November 2022;

Menimbang, bahwa ketidakhadiran Tergugat tersebut tidak didasarkan pada alasan yang sah, sehingga telah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan ketidakhadiran Tergugat tersebut merupakan hal yang disengaja dan menjadikan Tergugat dianggap melepaskan haknya untuk melakukan jawaban/bantahan terhadap dalil-dalil Penggugat sebagaimana termuat dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Hukum Penggugat telah membacakan surat gugatan sebagaimana diuraikan tersebut diatas, kemudian menyatakan tidak terdapat perubahan dan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat dipersidangan, yaitu berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 46, Desa Sungai Kunyit Laut, Kecamatan Sungai Kunyit, dahulu Kabupaten Pontianak sekarang Kabupaten Mempawah, Provinsi Kalimantan Barat, Penerbitan Sertifikat di Mempawah tanggal 21 September 1995, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kwitansi jual beli tanah tertanggal 8 Februari 2010 dengan ganti rugi sejumlah Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Tanah, Tertanggal 22 Februari 2010, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Tanah, tertanggal 6 Desember 2020 dengan registrasi nomor: 593.5/105/PEM/2020, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama LIM KIMSEN, NIK: 6102121703610001, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama LIM KIMSEN, Nomor: 6102120307150002, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Mempawah, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi SPPT PBB Tahun 2012 sampai dengan tahun 2020 atas nama LIM KIMSEN, selanjutnya diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa alat bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-7 tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dileges, serta telah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan dalam perkara ini sesuai ketentuan Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

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

Halaman 5 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Mpw

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

1. **Abdul Gapur**, dibawah sumpah atau sumpah menurut agama yang dianutnya, pada pokoknya telah memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini karena ada permasalahan sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
 - Bahwa objek sengketa tersebut terletak di Desa Sungai Kunyit Laut RT 011 RW 006 Kecamatan Sungai Kunyit Kabupaten Mempawah;
 - Bahwa luas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut kurang lebih 600 (enam ratus) meter persegi;
 - Bahwa objek sengketa tersebut adalah milik Penggugat yang telah dibeli dari Tergugat;
 - Bahwa Penggugat dan Tergugat merupakan saudara kandung dari satu ayah yang sama namun berbeda ibu;
 - Bahwa Penggugat dan Tergugat tinggal bersama pada rumah di atas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut yang awalnya merupakan milik Tergugat dan kemudian menurut cerita dari Penggugat pada tahun 2010 tanah tersebut telah dijual Tergugat kepada Penggugat;
 - Bahwa Penggugat menceritakan kepada Saksi mengenai jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat karena pada tahun 2014 Saksi merupakan kepala Dusun;
 - Bahwa Saksi terakhir kali bertemu dengan Tergugat pada tahun 2014 di rumah yang Penggugat tempati saat ini, sejak saat itu Saksi belum pernah bertemu dengan Tergugat dan saat ini Tergugat tidak berada di Mempawah dan tidak diketahui alamatnya;
 - Bahwa pada tahun 2014 sampai dengan tahun 2019 identitas Tergugat masih tercantum sebagai warga Desa Sungai Kunyit Laut RT 011 RW 006 Kecamatan Sungai Kunyit Kabupaten Mempawah, namun saat ini Saksi tidak mengetahui karena Saksi sudah tidak lagi menjadi Kepala Dusun;
 - Bahwa Saksi menjabat sebagai Kepala Dusun sejak tahun 2005 sampai dengan sekarang;
 - Bahwa yang menempati rumah di atas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah Penggugat sendiri;
 - Bahwa sejak Saksi menjabat sebagai Kepala Dusun tidak ada orang yang keberatan Penggugat menempati rumah tersebut;
 - Bahwa Penggugat yang melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas objek sengketa tersebut, yang diketahui Saksi karena Saksi melihat sendiri Pajak Bumi dan Bangunan Tersebut;

Halaman 6 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Mpw

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

- Bahwa proses pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dimulai dari Desa terlebih dahulu baru ke Kantor Pajak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga jual-beli tanah objek sengketa tersebut antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah atas objek sengketa tersebut sudah terbit sertifikat hak milik atau masih berupa Surat Pernyataan Tanah;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Hukum Penggugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. **Tjeng Kiang**, dibawah sumpah atau sumpah menurut agama yang dianutnya, pada pokoknya telah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini karena ada permasalahan sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa objek sengketa tersebut terletak di Desa Sungai Kunyit Laut RT 011 RW 006 Kecamatan Sungai Kunyit Kabupaten Mempawah;
- Bahwa objek sengketa tersebut adalah milik Penggugat yang telah dibeli dari Tergugat;
- Bahwa luas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut kurang lebih 600 (enam ratus) meter persegi;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat merupakan saudara kandung;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat tinggal bersama pada rumah di atas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut yang awalnya merupakan milik Tergugat dan kemudian menurut cerita dari Penggugat pada tahun 2010 tanah dan bangunan tersebut telah dijual Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi terakhir kali bertemu dengan Tergugat pada tahun 2014 di rumah yang Penggugat tempati saat ini, sejak saat itu Saksi belum pernah bertemu dengan Tergugat dan saat ini Tergugat tidak berada di Mempawah dan tidak diketahui alamatnya;
- Bahwa Saksi tinggal dekat dengan objek sengketa sejak masa kecilnya;
- Bahwa Saksi pernah menandatangani surat perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat sebagai saksi penyerahan tanah;
- Bahwa di atas tanah objek sengketa terdapat bangunan rumah dan tanah/lahan;
- Bahwa yang menempati rumah di atas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah Penggugat sendiri;
- Bahwa atas atas tanah objek sengketa tersebut sudah terbit sertifikat;

Halaman 7 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Mpw

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

- Bahwa nilai jual-beli tanah objek sengketa tersebut antara Tergugat dan Penggugat adalah senilai Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa adalah tanah, maka berdasarkan Perma Nomor 7 Tahun 2001, atas permintaan para pihak Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek tanah sengketa dalam perkara *a quo* pada tanggal 27 Januari 2023, sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan pemeriksaan setempat Nomor: 97/Pdt.G/2022/PN Mpw, tanggal 27 Januari 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tanah tersebut berbentuk persegi panjang;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut memiliki luas 600m² (enam ratus meter persegi) dengan batas-batas bagian utara dengan tanah milik Bakar Yusuf, selatan dengan Jalan Raya Tanjung Sanggau, timur dengan tanah milik Lim Hon Kiong, dan barat dengan tanah Lim Tji Kong;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada persidangan tanggal 16 Februari 2023, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyampaikan kesimpulan yang isinya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara dan tercatat dalam Berita Acara Sidang Nomor: 97/Pdt.G/2022/PN Mpw, tertanggal 16 Februari 2023, yang pada pokoknya para pihak menyampaikan tetap pada dalilnya gugatannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebagaimana pada dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kunyit Laut, Kecamatan Sungai Kunyit, dahulu Kabupaten Pontianak sekarang Kabupaten Mempawah, Provinsi Kalimantan Barat, Penerbitan Sertifikat Mempawah, 21 September 1995, dengan Surat Ukur /Gambar Situasi Nomor 4082/1995 dengan luas tanah 600 M² (enam ratus meter persegi) atas nama Fulianfa yang dibeli Penggugat dari Tergugat secara di bawah tangan, namun karena kesibukan dan kurang mengertinya Penggugat maka atas sertifikat hak milik tanah tersebut belum dilakukan balik nama dan ternyata Tergugat saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;

Halaman 8 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan tersebut yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah mengenai proses peralihan hak dari penjual (Tergugat) kepada pembeli (Penggugat) atas sebidang tanah pada tanggal 22 Februari 2010 dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kunyit Laut, Kecamatan Sungai Kunyit, dahulu Kabupaten Pontianak sekarang Kabupaten Mempawah, Provinsi Kalimantan Barat, Penerbitan Sertifikat Mempawah, 21 September 1995, dengan Surat Ukur /Gambar Situasi Nomor 4082/1995 dengan luas tanah 600 M² (enam ratus meter persegi) atas nama Fulianfa yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak (sekarang Kantor Pertanahan Kabupaten Mempawah), yang mana atas ketidakhadiran Tergugat telah membawa kerugian kepada Penggugat karena tidak dapat memproses balik nama sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan "*Barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut*" ketentuan ini adalah sesuai dengan adagium hukum *acara perdata* yang menyatakan barang siapa mendalilkan sesuatu wajiblah untuk membuktikan keberadaannya;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Tergugat tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut dan/atau tidak pula mengirimkan wakil atau kuasanya, yang mana ketidakhadirannya tersebut tidak berdasarkan alasan yang sah menurut hukum, sehingga Tergugat harus dinyatakan tidak hadir, dan oleh karenanya sesuai dengan Pasal 149 ayat (1) Rbg, gugatan Penggugat dapat diperiksa dan diputus tanpa kehadiran pihak Tergugat atau dengan Acara Verstek;

Menimbang, bahwa meskipun perkara *a quo* diperiksa dengan Acara Verstek akibat dari ketidakhadiran Tergugat, namun demikian berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Majelis Hakim memandang Penggugat tetaplah diberikan kewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya sebagaimana hal tersebut dipedomani berdasarkan Kaidah Hukum yang ditentukan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu sebagaimana yang termuat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2015 yang berlaku sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, khususnya pada poin a perdata umum yang menyebutkan pada pokoknya bahwa *putusan dapat dikabulkan secara verstek sepanjang didukung dengan bukti permulaan yang cukup*;

Halaman 9 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Mpw

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)



Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-7 dan mengajukan pula dua orang Saksi yaitu yang bernama Saksi Abdul Gapur dan Saksi Tjeng Kiang yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara *a quo*, dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (*vide* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1087/K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan gugatan Penggugat yang masing didukung dengan alat bukti surat maupun saksi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat dapat dikabulkan atau tidak, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat dan pembuktian di persidangan, dapat disimpulkan dasar gugatan Penggugat terhadap Tergugat adalah mengenai adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat dalam kaitannya dengan jual beli tanah dibawah tangan yang belum selesai karena saat ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kunyit Laut tanggal 21 September 1995 dengan luas tanah 600 M² (enam ratus meter persegi) atas nama Fulianfa (Tergugat) tersebut tidak bisa dibaliknamakan menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan kasus posisi gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas yang dikaitkan dengan petitum gugatan Penggugat, maka dapat ditentukan pokok permasalahan yang harus dipertimbangkan dalam perkara *a quo*, yaitu:

1. Apakah jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kunyit Laut tanggal 21 September 1995 dengan luas tanah 600 M² (enam ratus meter persegi) yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat secara dibawah tangan adalah merupakan jual beli yang sah?
2. Apakah telah terjadi peralihan hak milik tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kunyit Laut tanggal 21 September 1995 dengan luas tanah 600 M² (enam ratus meter persegi) dari Tergugat kepada Penggugat?

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan hal mengenai bukti kepemilikan sebidang tanah berdasarkan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kunyit Laut, Kecamatan Sungai Kunyit, dahulu Kabupaten Pontianak sekarang Kabupaten Mempawah, Provinsi Kalimantan Barat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara dalam perkara ini terkait dengan proses peralihan hak;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat yang disampaikan di persidangan dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kunyit Laut tanggal 21 September 1995, Gambar Situasi Nomor 4082/1995 tanggal 22 Agustus 1995 seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) atas nama Fulianfa (*vide* bukti P-1) adalah merupakan suatu Akta Otentik sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara, oleh karena bukti surat tersebut dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang untuk menerbitkannya yaitu dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak (sekarang Kabupaten Mempawah), yang mana kemudian sesuai dengan ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara dan 285 RBg alat bukti tersebut telah memiliki nilai pembuktian yang sempurna, yaitu dalam arti bahwa dengan akta otentik tersebut sudah cukup membuktikan suatu peristiwa atau hak tanpa perlu penambahan pembuktian dengan alat-alat bukti lainnya, sepanjang keberadaan akta otentik tersebut tidak disanggah keberadaannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan hasil pemeriksaan setempat sebagaimana tercatat pada Berita Acara Sidang tanggal 27 Januari 2023, telah diketahui adalah benar sebidang tanah yanglihatkan oleh Penggugat kepada Majelis Hakim dalam sidang pemeriksaan setempat tersebut adalah merupakan tanah yang sama sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kunyit Laut tanggal 21 September 1995 disertai dengan Buku Tanah Nomor 46 tanggal 21 September 1995 dan Gambar Situasi Nomor 4082/1995 tanggal 22 Agustus 1995 seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) atas nama Fulianfa, yang mana kemudian diakui oleh Penggugat terhadap tanah objek sengketa tersebut belum beralih ke pihak manapun, sehingga oleh karenanya terhadap bukti kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kunyit Laut yang saat ini dikuasai oleh Penggugat adalah merupakan bukti kepemilikan yang sah atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan hal-hal mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat sehubungan dengan jual beli sebidang tanah dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kunyit Laut tanggal 21 September 1995, Gambar Situasi Nomor 4082/1995 tanggal 22 Agustus 1995 seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) atas nama Fulianfa, sebagaimana didalilkan Penggugat dalam surat Gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan ke persidangan ditemukan fakta:

Halaman 11 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Mpw

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

- Bahwa, berdasarkan pada bukti surat bertanda P-2 dan keterangan di bawah sumpah Saksi Abdul Gapur dan Saksi Tjeng Kiang, pada tanggal 8 Februari 2010 telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Desa Sungai Kunyit Laut Kecamatan Sungai Kunyit Kabupaten Mempawah dengan luas 600 M² (enam ratus meter persegi) dengan nilai transaksi Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) yang telah dibayar tunai oleh Penggugat kepada Tergugat pada hari itu juga sesuai dengan Kuitansi Jual Beli tanah tertanggal 8 Februari 2010 yang ditandatangani oleh Tergugat;
- Bahwa, berdasarkan keterangan di bawah sumpah Saksi Tjeng Kiang yang dihubungkan dengan bukti surat bertanda P-1 dan P-3, setelah menerima pembayaran jual beli tanah tersebut, Tergugat telah menyerahkan sebidang tanah beserta dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kunyit Laut tanggal 21 September 1995 kepada Penggugat;
- Bahwa, berdasarkan keterangan di bawah sumpah Saksi Abdul Gapur dan Saksi Tjeng Kiang yang dihubungkan dengan bukti surat bertanda P-7, selama dalam penguasaannya Penggugat telah merawat tanah tersebut dan membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut;
- Bahwa, berdasarkan keterangan di bawah sumpah Saksi Abdul Gapur dan Saksi Tjeng Kiang, saat ini Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya, walaupun Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, yang kemudian dihubungkan dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada pokoknya mengatur bahwa peralihan melalui jual-beli tanah dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, akan tetapi dalam keadaan tertentu, peralihan tanah tersebut dapat dilakukan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, yang mana menurut Kepala Kantor Pertanahan memiliki kadar kebenaran yang dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa jual-beli sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan, yang mana berdasarkan fakta hukum diketahui telah terjadi jual-beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah dengan alas hak kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kunyit Laut tanggal 21 September 1995, Gambar Situasi Nomor 4082/1995 tanggal 22 Agustus 1995 seluas 600 M² (enam ratus meter persegi), yang mana Penggugat telah melakukan pembayaran uang sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta

Halaman 12 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Mpw

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

rupiah) secara tunai kepada Tergugat, yang kemudian setelah itu dibuatkan kuitansi pembayaran tertanggal 8 Februari 2010 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat (*vide* bukti P-2) serta selanjutnya dibuatkan Surat Pernyataan Penyerahan Tanah dari Tergugat kepada Penggugat tertanggal 22 Februari 2010 yang juga ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat (*Vide* bukti P-3), yang mana terhadap penyerahan tanah tersebut juga disaksikan oleh 2 (dua) orang Saksi yaitu Lim Tji Kong dan Tjeng Kiang;

Menimbang, bahwa proses jual-beli tanah dengan bukti kuitansi dan surat penyerahan tanah (*Vide* bukti P-2 dan P-3) dapat dianggap sebagai jual-beli dengan menggunakan akta di bawah tangan atau akta yang tidak dibuat di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris, akan tetapi apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh para pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1875 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat tidak hadir di persidangan dan tidak memberikan pengakuan terhadap keabsahan mengenai bukti kuitansi dan surat penyerahan tanah (*Vide* bukti P-2 dan P-3) tersebut, namun berdasarkan keterangan di bawah sumpah Saksi Abdul Gapur dan Saksi Tjeng Kiang, yang mana Saksi Abdul Gapur mengetahui adanya jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat, serta Saksi Tjeng Kiang yang menyaksikan adanya penyerahan tanah objek sengketa tersebut sebagaimana tanda tangan Saksi Tjeng Kiang juga termuat dalam bukti P-3, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap bukti kuitansi dan surat penyerahan tanah (*Vide* bukti P-2 dan P-3) yang disampaikan oleh Penggugat tersebut, telah cukup membuktikan bahwa surat-surat tersebut adalah memang benar merupakan bukti pembayaran dan bukti penyerahan atas jual-beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan adanya bukti pembayaran berupa kuitansi pembayaran sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) tersebut (*Vide* bukti P-2) serta dengan adanya bukti penyerahan berupa Surat Penyerahan Tanah tertanggal 22 Februari 2010 (*Vide* bukti P-2) yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yaitu Lim Tji Kong dan Tjeng Kiang, yang mana Tjeng Kiang juga telah memberikan kesaksian dibawah sumpahnya dalam persidangan, maka Majelis

Halaman 13 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Mpw

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

Hakim menilai peristiwa jual beli tanah perkara *a quo* telah memenuhi asas terang dan tunai dalam ketentuan jual beli tanah, sehingga oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terkait dengan pokok permasalahan yang pertama telah terjawab, yaitu patut dinyatakan secara hukum terhadap jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kunyit Laut tanggal 21 September 1995 dengan luas tanah 600 M² (enam ratus meter persegi) yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat secara dibawah tangan adalah merupakan jual beli yang sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan pokok permasalahan yang kedua, Majelis Hakim akan menilainya dengan menghubungkan hasil pemeriksaan setempat dan bukti P-1 berupa sertipikat hak milik tanah yang merupakan akta otentik, yaitu oleh karena tanah objek sengketa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat telah terbukti selama ini dikuasai dan ditinggali oleh Penggugat serta terhadap bukti kepemilikannya berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kunyit Laut tanggal 21 September 1995 (*Vide* bukti P-1) juga ternyata telah dikuasai oleh Penggugat, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa telah terjadi peralihan hak milik tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kunyit Laut tanggal 21 September 1995 dengan luas tanah 600 M² (enam ratus meter persegi) dari Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap 2 (dua) permasalahan pokok dalam perkara *a quo* telah dapat dibuktikan oleh Penggugat, sedangkan Tergugat tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut dan/atau tidak pula mengirimkan wakil atau kuasanya, sehingga dianggap tidak pernah memberikan dalil sangkalan atas gugatan tersebut, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum demi petitum gugatan Penggugat:

Tentang Petitum gugatan Penggugat pada angka 1;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari petitum gugatan Penggugat pada angka 1, Majelis Hakim berpendapat jika petitum gugatan tersebut belum dapat dipertimbangkan sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum pada angka 2 sampai dengan angka 7 gugatan Penggugat;

Tentang Petitum gugatan Penggugat pada angka 2;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 2 yang memohonkan pada pokoknya agar Majelis Hakim dapat menyatakan kuitansi jual beli tertanggal 8 Februari 2010 dan Surat Pernyataan tertanggal 22 Februari 2022 adalah sah dan berkekuatan hukum, Majelis Hakim menilai bahwa petitum tersebut merupakan pokok permasalahan pertama dalam perkara *a quo* sebagaimana telah

Halaman 14 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim pertimbangan dalam pertimbangan hukum sebelumnya, yang mana pada konklusinya Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap pokok permasalahan pertama telah berhasil dibuktikan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa benar telah terjadi transaksi jual-beli atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kunyit Laut tanggal 21 September 1995 antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjualnya, dengan bukti transaksi berupa kuitansi tanggal 8 Februari 2010 yang ditandatangani oleh Tergugat, yang mana kemudian implikasi dari jual beli tersebut pada tanggal 22 Februari 2022 dibuatkan kembali Surat Pernyataan Tanah yang ditandatangani oleh Penggugat, sehingga oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan terhadap petitum gugatan Penggugat angka 2 patut dan beralasan hukum untuk Majelis Hakim kabulkan;

Tentang Petitum gugatan Penggugat pada angka 3;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 3 yang memohonkan pada pokoknya agar Majelis Hakim dapat menyatakan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kunyit Laut tanggal 21 September 1995 dengan luas tanah 600 M² (enam ratus meter persegi) adalah sah milik Penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa petitum tersebut merupakan pokok permasalahan kedua dalam perkara *a quo* sebagaimana juga telah Majelis Hakim pertimbangan dalam pertimbangan hukum sebelumnya, yang mana pada konklusinya Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap pokok permasalahan kedua telah berhasil dibuktikan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kunyit Laut tanggal 21 September 1995 dengan luas tanah 600 M² (enam ratus meter persegi) adalah sah merupakan milik dari Penggugat, sehingga oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan terhadap petitum gugatan Penggugat angka 3 patut dan beralasan hukum untuk Majelis Hakim kabulkan;

Tentang Petitum gugatan Penggugat pada angka 4;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum, diketahui jual-beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kunyit Laut tanggal 21 September 1995 yang dilakukan antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat selaku penjual, tidak dilakukan di hadapan PPAT sehingga tidak dapat diterbitkan Akta Jual Beli terhadap peralihan hak tersebut, dan berimplikasi pada tidak dapat terlaksananya proses pencatatan peralihan hak atas tanah dalam sertifikat kepemilikan tersebut oleh Kantor Pertanahan, yang mensyaratkan adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT untuk melakukan peralihan hak atas tanah yang

Halaman 15 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Mpw



disebabkan adanya peristiwa hukum jual-beli sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 125 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada pokoknya mengatur bahwa pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan Hakim/Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari Panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 Penggugat, yang pada pokoknya Penggugat mohon agar dinyatakan berhak melakukan peralihan hak (balik nama) atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kuyit Laut tanggal 21 September 1995 yang semula tercatat atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, Majelis Hakim dengan merujuk pada pertimbangan petitum angka 2 dan 3 di atas, serta dengan mempertimbangkan ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 125 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut di atas, berpendapat bahwa Penggugat baru dapat melakukan proses peralihan hak atas tanah obyek sengketa tersebut setelah putusan dalam perkara *a quo* telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dengan demikian putusan *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap nantinya dapat dijadikan sebagai dasar hukum bagi Penggugat untuk melakukan proses perubahan/balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kuyit Laut tanggal 21 September 1995 tersebut pada Kantor Pertanahan Kabupaten



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mempawah, dan oleh karena pertimbangan tersebut, cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan petitum angka 4 Penggugat dengan perbaikan redaksi sebagaimana termuat dalam amar putusan tanpa sekalipun mengeliminasi substansi petitum angka 4 gugatan Penggugat;

Tentang Petitum gugatan Penggugat pada angka 5;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2, 3 dan 4 telah dikabulkan karena Penggugat telah dapat membuktikan gugatannya, sedangkan Tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan dalam perkara ini maka Tergugat merupakan pihak yang kalah sehingga membawa implikasi hukum untuk menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan Penggugat pada angka 5 tersebut beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Tentang Petitum gugatan Penggugat pada angka 6;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum angka 6 Penggugat yang pada pokoknya menyatakan agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), Majelis Hakim mempertimbangkannya dengan berpedoman pada ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) yang mengatur bahwa Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai dengan *Penetapan pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama*, tanpa adanya jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan perkara a quod tidak terdapat kesanggupan Penggugat untuk memberikan jaminan sesuai dengan ketentuan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum angka 6 patut menurut hukum untuk ditolak;

Tentang Petitum gugatan Penggugat pada angka 7;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya maka seharusnya kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara, namun oleh karena dalam petitum angka 7 Penggugat yang ingin membayar biaya perkara, maka Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat sanggup dan dengan sukarela akan menanggung biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, sehingga oleh karenanya terhadap petitum angka 7 patut untuk dikabulkan;

Halaman 17 dari 20 Putusan Perdana Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Mpw

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 2, 3, 4, 5 dan 7 telah dikabulkan sedangkan terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 6 ditolak, Majelis Hakim berpendapat terhadap gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian, sehingga oleh karena itu terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 1 yang memohonkan agar gugatan dikabulkan seluruhnya patut menurut hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan sebagian dengan verstek;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1875 dan 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 125 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, *Reglement tot Regeling Van Het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura* (R.bg), dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan kuitansi jual beli tanah tertanggal 8 Februari 2010 dengan ganti rugi pada saat itu sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dan Surat Penyerahan tertanggal 22 Februari 2022 yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kunyit Laut, Kecamatan Sungai Kunyit, dahulu Kabupaten Pontianak sekarang Kabupaten Mempawah, Provinsi Kalimantan Barat, Penerbitan Sertifikat Mempawah, 21 September 1995, dengan Gambar Situasi Nomor 4082/1995 dengan luas tanah 600 M² atas nama Fulianfa, adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kunyit Laut, Kecamatan Sungai Kunyit, dahulu Kabupaten Pontianak sekarang Kabupaten Mempawah, Provinsi Kalimantan Barat, Penerbitan Sertifikat Mempawah, 21 September 1995, dengan Gambar Situasi Nomor 4082/1995 dengan luas tanah 600 M², adalah sah milik Penggugat;

Halaman 18 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Mpw

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

5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Mempawah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Sungai Kunyit Laut, Kecamatan Sungai Kunyit, dahulu Kabupaten Pontianak sekarang Kabupaten Mempawah, Provinsi Kalimantan Barat, Penerbitan Sertifikat Mempawah, 21 September 1995, dengan Gambar Situasi Nomor 4082/1995 dengan luasan 600 M², yang semula atas nama Fulianfa (Tergugat) menjadi atas nama Lim Kimsen (Penggugat) dengan dasar putusan *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
8. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat sejumlah Rp2.900.000,00 (dua juta sembilan ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah, pada hari Senin, tanggal 13 Maret 2023 oleh kami, Laura Theresia Situmorang, S.H., sebagai Hakim Ketua, Yeni Erlita, S.H. dan Dimas Widiananto, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Mpw. Putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 16 Maret 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Wisesa, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Mempawah dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yeni Erlita, S.H.

Laura Theresia Situmorang, S.H.

Dimas Widiananto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Wisesa, S.H.

Halaman 19 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Mpw

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. Pendaftaran	:	Rp 30.000,00;
2. Biaya Adm Proses	:	Rp 50.000,00;
3. Panggilan	:	Rp1.270.000,00;
4. PNBP Panggilan	:	Rp 20.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp1.500.000,00;
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp 10.000,00;
7. Materai	:	Rp 10.000,00;
8. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
Jumlah	:	Rp2.900.000,00;

(dua juta sembilan ratus ribu rupiah)