



PUTUSAN
Nomor 32/Pdt.G/2020/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:

Ir M. ZAINI AKRIE, BE, tempat dan tanggal lahir Ngabang 13 Mei 1953, Laki-laki, pekerjaan Wiraswasta, kewarganegaraan Indonesia, beralamat Jalan Tanjung Sari No. 29, Rt. 002 / Rw. 008, Kel/Desa Bansir Laut, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **DEKY MULYADI, S.H.**, selaku Advokat/Kuasa Hukum pada kantor hukum Deky Mulyadi, S.H., dan Rekan yang beralamat di Jln. Baburrahman Rt 014 Rw 007 Desa Pasir Panjang Kecamatan Mempawah Timur Kabupaten Mempawah dengan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Juni 2020 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah dengan Nomor Register 167/SK/LEG.PDT/2020/PN.MPW, tanggal 24 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat**;

M E L A W A N :

ANDRE PANJI ARIE LEGEWO, tempat dan tanggal lahir Jakarta, 4 Februari 1981, Laki-laki, pekerjaan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, alamat terakhir Sei Bakau Besar Laut, Rt. 08 / Rw. 04, Kel/Desa Sungai Bakau, dahulu Kabupaten Pontianak sekarang Kabupaten Mempawah, Provinsi Kalimantan Barat (Sekarang sudah tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya), selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat**;

Kantor Pertanahan Kabupaten Mempawah, beralamat di Jalan Daeng Menamboon No. 12, Kel/Desa Tengah, Kecamatan Mempawah Hilir, Kabupaten Mempawah, Provinsi Kalimantan Barat, yang dalam hal ini diwakili oleh **LUTRIA NURHAYATI, S.ST.**, **GALANG FORDEM SWARNA DWIPA PW, S.H.**, dan **PATRA PRATAMA, S.E.**, pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Mempawah, berdasarkan surat kuasa khusus Kepala Kantor Pertanahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Mempawah Nomor MP.02.02/457-61.02/VII/2020
tertanggal 1 Juli 2020, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Mempawah dengan Nomor Register
175/SK/LEG.PDT/2020/PN.MPW tanggal 6 Juli 2020, selanjutnya
disebut sebagai.....**Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan keterangan
Saksi-saksi yang diajukan ke persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Juni
2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Mempawah pada tanggal 25 Juni 2020 dalam Register Nomor 32/Pdt.G/2020/PN
Mpw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2009 persisnya pada hari Rabu tanggal 15 Juli 2009
Penggugat ada membeli 3 (tiga) bidang tanah kepada Tergugat dengan
masing-masing sertifikat sebagai berikut :
 - 1) Sertifikat Hak Milik No. 193/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan
Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang
diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal
01 Desember 2006, No. 30/2006, luas 15.420 M2 atas nama Tergugat
Andre Panji Arie Legowo;
 - 2) Sertifikat Hak Milik No. 194/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan
Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang
diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal
01 Desember 2006, No. 31/2006, luas 5.408 M2 atas nama Tergugat
Andre Panji Arie Legowo;
 - 3) Sertifikat Hak Milik No. 195/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan
Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang
diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal
01 Desember 2006, No. 32/2006, luas 10.171 M2 atas nama Tergugat
Andre Panji Arie Legowo;
2. Bahwa terhadap pembelian 3 (tiga) bidang tanah sebagaimana tersebut pada
poin 1 diatas dilakukan dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat
sebagaimana kuitansi jual beli tanah tertanggal 05 Juli 2009 dengan ganti rugi
pada saat itu sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Halaman 2 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Mpw



3. Bahwa bukti pembayaran pembelian 3 (tiga) bidang tanah dilakukan Penggugat dan Penggugat lunasi pada hari itu sesuai dengan kuitansi tanda terima uang sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan Tergugat memberikan 3 (tiga) Surat Sertifikat Hak Milik tersebut Kepada Penggugat dan jual beli 3 (tiga) bidang tanah tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
4. Bahwa sejak Penggugat membeli 3 (tiga) bidang tanah tersebut, kurang lebih 10 tahun Penggugat merawat tanah tersebut.
5. Bahwa dikarenakan kurang mengertinya dan dikarenakan kesibukan Penggugat, untuk proses merubah nama/balik nama 3 (tiga) bidang tanah tersebut belum dilakukan menunggu Penggugat sempat dan selanjutnya Penggugat berkeinginan merubah nama/balik nama ke-3 (tiga) bidang tanah tersebut yang saat ini atas nama Tergugat.
6. Bahwa dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal yang mana dalam 3 (tiga) sertifikat tersebut atas nama Andre Panji Arie Legowo (Tergugat), Penggugat sudah berupaya menelusuri informasi keberadaan Tergugat dan sudah sering berusaha mencari keberadaan Tergugat tapi sampai sekarang hasilnya tetap tidak diketahui, dimana Penggugat ketahui terakhir Tergugat beralamat di Sei Bakau Besar Laut, Rt. 08 / Rw. 04, Kel/Desa Sungai Bakau, dahulu Kabupaten Pontianak sekarang Kabupaten Mempawah, Provinsi Kalimantan Barat dan oleh karena Tergugat tidak tahu keberandaannya, maka Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama terhadap ke-3 (tiga) bidang tanah tersebut tanpa kehadiran Tergugat dan akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas ke-3 (tiga) bidang tanah tersebut secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak atas ke-3 (tiga) bidang tanah tersebut;
7. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas ke-3 (tiga) bidang tanah dengan masing-masing sertifikat sebagai berikut : 1). Sertifikat Hak Milik No. 193/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 30/2006, luas 15.420 M2 atas nama Tergugat Andre Panji Arie Legowo. 2). Sertifikat Hak Milik No. 194/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 31/2006, luas 5.408 M2 atas nama Tergugat Andre Panji Arie Legowo. 3). Sertifikat Hak Milik No. 195/Desa

Halaman 3 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 32/2006, luas 10.171 M2 atas nama Tergugat Andre Panji Arie Legowo, yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat yang mana walau sertifikat tersebut telah diterima oleh Penggugat akan tetapi karena kepemilikannya tanah tersebut masih melekat atas nama Tergugat maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Mempawah untuk mensahkan surat jual beli tanggal 05 Juli 2009 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama Penggugat, maka terlebih dahulu harus adanya suatu putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pembeli yang sah atas ke-3 bidang tanah tersebut dengan masing-masing sertifikat sebagai berikut : 1). Sertifikat Hak Milik No. 193/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 30/2006, luas 15.420 M2 atas nama Tergugat Andre Panji Arie Legowo. 2). Sertifikat Hak Milik No. 194/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 31/2006, luas 5.408 M2 atas nama Tergugat Andre Panji Arie Legowo. 3). Sertifikat Hak Milik No. 195/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 32/2006, luas 10.171 M2 atas nama Tergugat Andre Panji Arie Legowo, pada Kantor Turut Tergugat yang semula atas nama Andre Panji Arie Legowo (Tergugat) menjadi Ir M. Zaini Akrie, BE (Penggugat).

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;

Halaman 4 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Mpw



2. Menyatakan kuitansi jual beli tanah tertanggal 05 Juli 2009 yang isinya Tergugat telah menjual 3 (tiga) bidang tanah kepada Penggugat dengan masing-masing sertifikat sebagai berikut : 1). Sertifikat Hak Milik No. 193/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 30/2006, luas 15.420 M2 atas nama Andre Panji Arie Legowo, 2). Sertifikat Hak Milik No. 194/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 31/2006, luas 5.408 M2 atas nama Andre Panji Arie Legowo, 3). Sertifikat Hak Milik No. 195/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 32/2006, luas 10.171 M2 atas nama Andre Panji Arie Legowo, adalah sah dan berkekuatan hukum.
3. Menyatakan 3 (tiga) bidang tanah dengan masing-masing sertifikat sebagai berikut : 1). Sertifikat Hak Milik No. 193/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 30/2006, luas 15.420 M2 atas nama Andre Panji Arie Legowo, 2). Sertifikat Hak Milik No. 194/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 31/2006, luas 5.408 M2 atas nama Andre Panji Arie Legowo, 3). Sertifikat Hak Milik No. 195/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 32/2006, luas 10.171 M2 atas nama Andre Panji Arie Legowo, adalah sah milik Penggugat.
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik No. 193/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 30/2006, luas 15.420 M2, Sertifikat Hak Milik No. 194/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13

Halaman 5 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 31/2006, luas 5.408 M2, Sertifikat Hak Milik No. 195/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 32/2006, luas 10.171 M2, yang semula atas nama Andre Panji Arie Legowo (Tergugat) menjadi atas nama Ir M. Zaini Akrie, BE (Penggugat)

5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mecatat peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik No. 193/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 30/2006, luas 15.420 M2, Sertifikat Hak Milik No. 194/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 31/2006, luas 5.408 M2, Sertifikat Hak Milik No. 195/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 32/2006, luas 10.171 M2, yang semula atas nama Andre Panji Arie Legowo (Tergugat) menjadi atas nama Ir M. Zaini Akrie, BE (Penggugat).
 6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
 7. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
 8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet ;
- Atau : Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum (Ex Acquo et Bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Turut Tergugat datang menghadap diwakili oleh Kuasanya, sedangkan Tergugat meskipun telah dipanggil dengan patut sesuai dengan relas panggilan tertanggal 29 Juni 2020 dan relas panggilan umum melalui media massa surat kabar HARIAN BERKAT BERITA KHATULISTIWA, tertanggal 8 Juli 2020, namun ternyata tidak datang menghadap dan tidak juga menyuruh orang lain datang menghadap sebagai kuasanya;

Halaman 6 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Penggugat dan Turut Tergugat melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Wienda Kresnanyo, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Mempawah, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Agustus 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang terhadap isinya, Penggugat mengajukan perbaikan pada posita gugatan, yaitu memperbaiki penulisan hari dan tanggal pada posita angka 1, dari semula tertulis hari Rabu tanggal 15 Juli 2009, diperbaiki menjadi hari Minggu tanggal 5 Juli 2009;

Menimbang, bahwa terhadap perbaikan posita gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat tidak keberatan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas–tegas dibenarkan dan diakui dalam Jawaban ini ;
2. Bahwa, Turut Tergugat tidak menanggapi dalil-dalil Penggugat diluar konteks, wewenang, dan tanggung jawab Turut Tergugat ;
3. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Bahwa, hal ini terlihat pada tidak adanya dasar hukum gugatan yang jelas serta penjelasan aturan hukum didalam gugatan Penggugat, yang mana hal ini dapat dilihat dimana dalam dalil-dalil gugatan Penggugat tidak ada dalil posita dan Petitum yang secara jelas menyebutkan atau menyatakan tentang Perbuatan Melawan Hukum apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat. Sehingga, jelas bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Turut Tergugat terkait objek perkara *a quo* yang didalilkan Penggugat dalam Gugatannya ;

Halaman 7 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/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)



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;
3. Bahwa, terkait dengan penerbitan sertipikat sejumlah 3 (tiga) sertipikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak (sekarang menjadi Kantor Pertanahan Kabupaten Mempawah), yaitu :
 - a. Sertipikat Hak Milik No. 193/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006, Surat Ukur No. 30/2006 tertanggal 1 Desember 2006 dengan luas 15.420 M² terakhir tercatat atas nama Andre Panji Arie Legewo ;
 - b. Sertipikat Hak Milik No. 194/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006, Surat Ukur No. 31/2006 tertanggal 1 Desember 2006 dengan luas 5.408 M² terakhir tercatat atas nama Andre Panji Arie Legewo ;
 - c. Sertipikat Hak Milik No. 195/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006, Surat Ukur No. 32/2006 tertanggal 1 Desember 2006 dengan luas 10.171 M² terakhir tercatat atas nama Andre Panji Arie Legewo ;

Bahwa, keseluruhan penerbitan sertipikat sejumlah 3 (tiga) a quo oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak (sekarang menjadi Kantor Pertanahan Kabupaten Mempawah) tersebut perolehan asal haknya berasal dari pemberian hak tanah oleh Negara berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak dengan No. 364-520.1-41.2-06 tertanggal 12 Desember 2006. Serta, terhadap keseluruhan sertipikat objek gugatan tidak terdapat catatan perbuatan hukum dalam hal peralihan hak ke pihak lain yang tertera dalam buku tanah ;

4. Bahwa, dapat Turut Tergugat jelaskan sebelumnya mengenai prinsip Pemindahan Hak atas Tanah karena jual beli yang mana pada dasarnya, setiap pemindahan hak atas tanah wajib dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT"), sebagaimana dijelaskan pada Pasal 37 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP 24/1997"), sebagai berikut :

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam

Halaman 8 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Mpw



perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang **hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku**".

5. Bahwa, seharusnya jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat dituangkan di dalam Akta Jual Beli ("AJB") yang disahkan oleh PPAT, dan kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan (Turut Tergugat) untuk keperluan pendaftaran tanah (perolehan surat tanda bukti kepemilikan tanah atau sertipikat), sebagaimana ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf a dan Pasal 102 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 dan Pasal 1 angka 1 PP 24/1997 ;

Manakala, yang dimaksud di sini adalah pendaftaran AJB yang disahkan oleh PPAT pada Kantor Pertanahan yang nantinya akan dijadikan sebagai dasar perolehan sertipikat tanah (AJB sebagai dasar perolehan sertipikat tanah), dengan tidak adanya pendaftaran AJB tersebut, maka kekuatan pembuktian yang menandakan terjadinya pemindahan hak atas tanah yang menjadi sengketa mau tidak mau tidak kuat, terutama di pengadilan, sebagaimana dalam Pasal 284-285 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura ("RBg"), terutama mengenai kekuatan pembuktian akta autentik;

6. Bahwa, selain itu perlu Turut Tergugat jelaskan bahwa AJB saja tidak cukup untuk membuktikan kepemilikan tanah. Sebagaimana, AJB memang dapat membuktikan telah terjadi transaksi jual beli tanah. Akan tetapi, untuk pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan atas tanah hanya dapat dibuktikan oleh adanya sertipikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

7. Dari uraian di atas, jika Penggugat benar merupakan pemilik yang sah atas tanah perkara *a quo* maka muncul kewajiban hukum pada dirinya untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memelihara dan mendayagunakan tanah tersebut dan membuktikan penguasaan Penggugat terhadap objek perkara *a quo*, dikarena pengajuan limitatif waktu kurang lebih 1 dasawarsa semenjak perolehan hak atas tanah Penggugat dari Tergugat melalui Pemindahan Hak atas Tanah karena jual beli (2009 s/d 2020), sehingga wajar dalam hal ini Turut Tergugat mempertanyakan eksistensi penguasaan sertipikat sedemikian lama hingga akhirnya muncul-nya proses gugatan ini ;

Berdasarkan uraian jawaban tersebut di atas maka cukup alasan Hukum bagi Turut Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim dalam Perkara Nomor : 32/PDT.G/2020/PN.MPW yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dengan pengetahuan, keyakinan, hati nurani dan agama yang dianut, berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

I. **DALAM EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

II. **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) apabila gugatan tidak mempunyai dasar hukum;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Atau : Apabila yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Turut Tergugat tersebut, Penggugat menanggapi melalui replik lisan di persidangan yang menyatakan pada pokoknya tetap pada gugatannya, yang kemudian atas replik lisan tersebut, Turut Tergugat menanggapi melalui duplik lisan yang pada pokoknya menyatakan Turut Tergugat tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti Gugatan Penggugat dan Jawaban Turut Tergugat, ternyata dalam Jawaban tersebut, Turut Tergugat tidak mengajukan eksepsi yang berkaitan dengan kewenangan mengadili absolut dan relatif, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkannya dalam pokok perkara;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Ir. M. Zaini Akrie, BE (Penggugat), NIK: 3573051305530001 tertanggal 4 Oktober 2018 yang

Halaman 10 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Mpw



dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;

2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Andre Panji Arie Legewo (Tergugat), Nomor KTP: 5756/B/III/3/2006 tertanggal 13 November 2006 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 193/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006, Surat Ukur Nomor 30/Sungai Bakau Besar Laut/2006, seluas 15.420 M², atas nama Andre Panji Arie Legewo, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 194/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006, Surat Ukur Nomor 31/Sungai Bakau Besar Laut/2006, seluas 5.408 M², atas nama Andre Panji Arie Legewo, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 195/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006, Surat Ukur Nomor 32/Sungai Bakau Besar Laut/2006, seluas 10.171 M², atas nama Andre Panji Arie Legewo, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020, tanggal 2 Januari 2020, NOP: 61.02.090.001.005-0560.0, atas nama Andre P.A.L/Ir.M.Zaini A, BE, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020, tanggal 2 Januari 2020, NOP: 61.02.090.001.001-0175.0, atas nama Andre P.A.L/Ir.M.Zaini A, BE, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020, tanggal 2 Januari 2020, NOP: 61.02.090.001.001-0176.0, atas nama Andre P.A.L/Ir.M.Zaini A, BE, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Kuitansi pembelian tiga bidang tanah dengan SHM.193/Sui Bakau Laut, luas 15.420 M², SHM.194/Sui Bakau Laut, luas 5.408 M², SHM.195/Sui Bakau Besar Laut, luas 10.171 M² seluruhnya atas nama Andre Panji Arie Legewo, tanggal 5 Juli 2009 sejumlah Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang ditandatangani oleh Andre Panji L selaku Penjual dan Ir. M. Zaini Akrie selaku Pembeli, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-3 sampai dengan P-9 tersebut telah diberi meterai 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, sedangkan bukti



surat bertanda P-1 dan P-2 telah bermeterai cukup dan telah dileges, namun hanya bisa ditunjukkan fotokopinya saja, maka terhadap alat bukti tersebut hanya akan dipertimbangkan sepanjang memiliki korelasi dengan alat bukti lainnya;

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

1. Saksi Muhammad Rehan, memberikan keterangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya:

- Bahwa Saksi mengetahui adanya jual-beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa kapasitas Saksi pada saat itu adalah sebagai makelar tanah yang diminta oleh Tergugat untuk mencari pembeli tanah milik Tergugat, untuk itu kemudian Saksi mempertemukan Tergugat dengan Penggugat;
- Bahwa terjadi jual beli tanah antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual pada tanggal 5 Juli 2009;
- Bahwa transaksi jual-beli tanah tersebut dilakukan di rumah teman Saksi dan tidak dilakukan melalui notaris;
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat sejumlah tiga bidang tanah dalam satu hamparan yang terletak di Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak sekarang Kabupaten Mempawah;
- Bahwa tiga bidang tanah yang dijual oleh Tergugat tersebut memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 193, 194, dan 195 atas nama Andre Panji Arie Legowo yang mana Saksi pernah melihat sertipikat tersebut;
- Bahwa pada saat transaksi jual-beli tersebut Saksi menyaksikan langsung penyerahan uang pembayaran sejumlah Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari pihak Penggugat kepada pihak Tergugat;
- Bahwa Saksi melihat ada dibuatkan kuitansi pembayaran tanah senilai Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 193, 194, dan 195 atas nama Andre Panji Arie Legowo tersebut kemudian diserahkan Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah tanah tersebut sudah dibalik nama atau belum;



- Bahwa dahulu Tergugat bertempat tinggal di Desa Bakau Besar Laut, namun saat ini Saksi sudah lama tidak bertemu dengan Tergugat dan tidak mengetahui lagi keberadaan Tergugat;
 - Bahwa sudah diupayakan selama 11 (sebelas) tahun mencari alamat Tergugat namun tidak diketemukan bahkan melalui Kepala Desa;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi pemilik tanah tersebut adalah Penggugat dan diusahakan oleh Penggugat yaitu dahulu ditanami padi namun sekarang dibiarkan kosong, selain itu Saksi juga diminta tolong Penggugat untuk menjaga tanah tersebut;
 - Bahwa sejak dibeli oleh Penggugat dari Tergugat pada tahun 2009 sampai dengan sekarang tanah itu milik Penggugat dan tidak pernah dialihkan ke orang lain, serta tidak ada pihak lain yang mengklaim tanah tersebut hanya Penggugat pemiliknya;
 - Bahwa terhadap batas tanah tersebut sudah dilakukan pematokan;
- Terhadap keterangan Saksi, Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Pura'ie, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya:

- Bahwa Saksi mengetahui adanya jual-beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi sebagai perantara jual beli tanah antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual pada tanggal 5 Juli 2009;
- Bahwa transaksi pembayaran tanah tersebut dilakukan dirumah orang tua Saksi yang bernama Sdri. Asmah;
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat sejumlah tiga bidang tanah dalam satu hamparan yang terletak di Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak sekarang Kabupaten Mempawah;
- Bahwa tiga bidang tanah yang dijual oleh Tergugat tersebut memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 193, 194, dan 195 atas nama Andre Panji Arie Legowo yang mana Saksi pernah melihat sertipikat tersebut;
- Bahwa pada saat transaksi jual-beli tersebut Saksi menyaksikan langsung penyerahan uang pembayaran sejumlah Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari pihak Penggugat kepada pihak Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi melihat ada dibuatkan kuitansi pembayaran tanah senilai Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 193, 194, dan 195 atas nama Andre Panji Arie Legowo tersebut kemudian diserahkan Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat sering ke lokasi tanah tersebut karena Saksi yang menjaga tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat yang membayar PBB tanah tersebut yang mana PBB tersebut atas nama Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, dahulu Tergugat ada memiliki rumah di Desa Bakau Besar Laut, namun saat ini rumah Tergugat tidak ada lagi;
- Bahwa sudah ada usaha Penggugat mencari Tergugat namun tidak bertemu dengan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada pihak lain yang keberatan terhadap penguasaan tanah oleh Penggugat;

Terhadap keterangan Saksi, Turut Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah No. 193 dengan luas 15.420 M² atas nama Andre Panji Arie Legowo, selanjutnya diberi tanda bukti T.T-1;
2. Fotokopi Buku Tanah No. 194 dengan luas 5.408 M² atas nama Andre Panji Arie Legowo, selanjutnya diberi tanda bukti T.T-2;
3. Fotokopi Buku Tanah No. 195 dengan luas 10.171 M² atas nama Andre Panji Arie Legowo, selanjutnya diberi tanda bukti T.T-3;
4. Fotokopi Surat Ukur Nomor 30/Sungai - / 2006 Bakau Besar Laut dengan luas 15.420 M², selanjutnya diberi tanda bukti T.T-4;
5. Fotokopi Surat Ukur Nomor 31/Sungai - / 2006 Bakau Besar Laut dengan luas 5.408 M², selanjutnya diberi tanda bukti T.T-5;
6. Fotokopi Surat Ukur Nomor 32/Sungai - / 2006 Bakau Besar Laut dengan luas 10.171 M², selanjutnya diberi tanda bukti T.T-6;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.T-1 sampai dengan T.T-6 tersebut telah diberi meterai 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;

Halaman 14 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan Saksi dalam perkara ini;

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 hari Jum'at tanggal 16 Oktober 2020, sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan pemeriksaan setempat Nomor: 32/Pdt.G/2020/PN Mpw, tertanggal 16 Oktober 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tanah tersebut berbentuk persegi panjang;
- Bahwa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 193 memiliki luas 15.420 M² dengan batas-batas bagian barat dengan tanah Jailani Ilias, timur dengan jalan Pak Salim, selatan dengan SHM Nomor 194 dan utara dengan Jalan Raya Pontianak-Mempawah;
- Bahwa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 194 memiliki luas 5.408 M² dengan batas-batas bagian barat dengan tanah Jailani Ilias, timur dengan tanah Kasim/Razak, selatan dengan SHM Nomor 195 dan utara dengan SHM Nomor 195;
- Bahwa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 195 memiliki luas 10.171 M² dengan batas-batas bagian barat dengan tanah Anggi Kasim, timur dengan tanah Muarif, selatan dengan Pantai dan utara dengan SHM Nomor 194;
- Bahwa terhadap ketiga bidang tanah tersebut ada patoknya;
- Bahwa terhadap tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 193, di atasnya tidak ada ditanami apa-apa yang sebelumnya ada ditanami padi;
- Bahwa terhadap tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 194, di atasnya tidak ada ditanami apa-apa yang sebelumnya ada ditanami padi;
- Bahwa terhadap tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 193, di atasnya hanya ada semak belukar;
- Bahwa terhadap tanah yang ditunjukkan oleh Penggugat tersebut, Turut tergugat menyatakan lokasi tanah sesuai dengan pencatatan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa di persidangan tanggal 26 Oktober 2020 Penggugat dan Turut Tergugat menyampaikan kesimpulan yang isinya masing-masing sebagaimana tercatat dalam berita acara persidangan Nomor: 32/Pdt.G/2020/PN Mpw, tertanggal 26 Oktober 2020;

Halaman 15 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Mpw



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala fakta-fakta dan kejadian-kejadian yang terjadi selama proses persidangan dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, di dalam jawabannya, Turut Tergugat selain mengenai jawaban pokok perkara juga mengajukan eksepsi mengenai gugatan tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*) sebagai berikut:

- Bahwa Turut Tergugat menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscur libel*), karena dalam Gugatannya Penggugat tidak menyebutkan dasar hukum gugatan yang jelas, yaitu dalam posita dan petitum gugatan tidak menyebutkan secara jelas perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat, sehingga menjadikan dasar hubungan hukum antara Penggugat dan Turut Tergugat dalam kaitannya dengan objek perkara *a quo* menjadi tidak jelas;

Menimbang, bahwa yang dimaksud Eksepsi dalam konteks Hukum Acara Perdata bermakna tangkisan, bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat/ formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah, dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat merupakan eksepsi di luar eksepsi mengenai kompetensi atau kewenangan mengadili, maka berdasarkan pada ketentuan Pasal 162 R.Bg penyelesaian eksepsi di luar eksepsi kompetensi akan diperiksa dan diputus bersamaan dengan gugatan pokok atau pokok perkara, sehingga pertimbangan dan amar putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara dituangkan bersama-sama secara keseluruhan dalam putusan *a quo*;

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi Turut Tergugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan pada pokoknya mengenai gugatan atas kepemilikan tiga bidang tanah yaitu dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 193/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006 dengan Surat Ukur Nomor 30/Sungai Bakau Besar Laut/2006 tertanggal 1 Desember 2006, seluas 15.420 M², Sertipikat Hak Milik Nomor 194/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006 dengan Surat Ukur Nomor 31/Sungai Bakau Besar Laut/2006 tertanggal 1 Desember 2006, seluas 5.408 M², Sertipikat Hak Milik Nomor 195/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006 dengan Surat Ukur Nomor 32/Sungai Bakau Besar Laut/2006 tertanggal 1 Desember 2006, seluas 10.171 M² yang seluruhnya beratas nama Andre Panji Arie Legowo yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak (sekarang Kantor Pertanahan Kabupaten Mempawah) yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat secara dibawah tangan pada tanggal tanggal 5 Juli 2020 seharga Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang telah dibayarkan secara tunai dengan bukti kuitansi jual beli tanah tertanggal 5 Juli 2009;

Menimbang, bahwa selanjutnya sertipikat hak milik tanah Nomor 193, 194, dan 195 tersebut berikut dengan tiga bidang tanah dengan luas masing-masing 15.420 M², 5.408 M², dan 10.171 M² dikuasai dan diusahakan oleh Penggugat, namun dikarenakan kesibukan dan kurang mengertinya Penggugat, atas sertipikat hak milik tanah tersebut belum dilakukan balik nama hingga saat ini, kemudian ketika Penggugat ingin membaliknamakan sertipikat tersebut, ternyata Tergugat sudah tidak ada di tempat tinggalnya semula, dan Penggugat tidak mengetahui lagi keberadaannya meskipun Penggugat telah berusaha menelusuri informasi keberadaan Tergugat dan sudah sering berusaha mencari keberadaan Tergugat tapi sampai sekarang hasilnya tetap tidak diketahui, sehingga berimpikasi pada Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama terhadap tiga bidang tanah dengan alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 193, 194, dan 195 tersebut tanpa kehadiran Tergugat dan akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas sebidang tanah tersebut secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak atas tiga bidang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian posita Penggugat tersebut diatas, Majelis Hakim menilai meskipun Penggugat tidak menyebut peran Turut Tergugat dalam peristiwa tersebut, namun sudah selayaknya diketahui sebagai fakta *notoir* bahwa Turut Tergugat merupakan instansi pemerintah yang berwenang melakukan proses balik nama terhadap tiga sertipikat hak milik tanah Nomor 193/Desa Sungai Bakau Besar Laut, 194/Desa Sungai Bakau Besar Laut, dan 195/Desa Sungai Bakau Besar Laut yang diterbitkan oleh Turut Tergugat sesuai dengan ketentuan Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 24

Halaman 17 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga jika dikatakan oleh Turut Tergugat tidak adanya jabaran perbuatan melawan hukum dalam gugatan Penggugat adalah hal yang sangat keliru untuk menilai suatu gugatan, dikarenakan bahwa Penggugat menarik Turut Tergugat dalam perkara ini bukan secara nyata diharuskan adanya terlebih dahulu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat, melainkan perspektif pada peranan dari Turut Tergugat nantinya terhadap proses balik nama atas tiga bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 193/Desa Sungai Bakau Besar Laut, 194/Desa Sungai Bakau Besar Laut, dan 195/Desa Sungai Bakau Besar Laut atau sebagai pelaksana dari putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas telah terlihat hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Turut Tergugat dalam gugatan Penggugat, dan oleh karenanya eksepsi mengenai gugatan tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*) tidaklah terbukti, dan sudah selayaknya terhadap eksepsi tersebut untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat menyatakan Penggugat telah memiliki tiga bidang tanah yaitu dengan alas hak masing-masing berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 193/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006 dengan Surat Ukur Nomor 30/Sungai Bakau Besar Laut/2006 tertanggal 1 Desember 2006, seluas 15.420 M², Sertipikat Hak Milik Nomor 194/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006 dengan Surat Ukur Nomor 31/Sungai Bakau Besar Laut/2006 tertanggal 1 Desember 2006, seluas 5.408 M², Sertipikat Hak Milik Nomor 195/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006 dengan Surat Ukur Nomor 32/Sungai Bakau Besar Laut/2006 tertanggal 1 Desember 2006, seluas 10.171 M² yang seluruhnya beratas nama Andre Panji Arie Legowo yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat secara tunai, namun namun dikarenakan kesibukan dan kurang mengertinya Penggugat, atas sertipikat hak milik tanah tersebut belum dilakukan balik nama dan ternyata Tergugat saat ini sudah tidakdiketahui lagi keberadaannya;

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 tiga bidang tanah pada tanggal 5 Juli 2020 dengan masing-masing alas hak berupa Sertipikat Hak Milik

Halaman 18 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Mpw



Nomor 193/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006 dengan Surat Ukur Nomor 30/Sungai Bakau Besar Laut/2006 tertanggal 1 Desember 2006, seluas 15.420 M², Sertipikat Hak Milik Nomor 194/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006 dengan Surat Ukur Nomor 31/Sungai Bakau Besar Laut/2006 tertanggal 1 Desember 2006, seluas 5.408 M², Sertipikat Hak Milik Nomor 195/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006 dengan Surat Ukur Nomor 32/Sungai Bakau Besar Laut/2006 tertanggal 1 Desember 2006, seluas 10.171 M² yang seluruhnya beratas nama Andre Panji Arie Legowo 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 terhadap gugatan Penggugat tersebut telah diajukan jawaban oleh Turut Tergugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa prinsip pemindahan hak atas tanah yang disebabkan oleh adanya jual beli wajib dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana dengan adanya Akta Jual Beli yang disahkan PPAT tersebut akan dijadikan sebagai dasar perolehan sertipikat tanah;
- Bahwa Akta Jual Beli saja tersebut tidak cukup dapat membuktikan kepemilikan tanah, karena untuk pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan atas tanah hanya dapat dibuktikan oleh adanya sertipikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Bahwa jika Penggugat benar merupakan pemilik yang sah atas tanah perkara *a quo* maka muncul kewajiban hukum pada dirinya untuk memelihara dan mendayagunakan tanah tersebut dan membuktikan penguasaan Penggugat terhadap objek perkara *a quo*, dikarenakan pengajuan limitatif waktu kurang lebih 1 dasawarsa semenjak perolehan hak atas tanah Penggugat dari Tergugat I melalui pemindahan hak atas tanah karena jual beli (2009 s/d 2020), sehingga wajar dalam hal ini Turut Tergugat mempertanyakan eksistensi penguasaan sertipikat sedemikian lama hingga akhirnya munculnya proses gugatan ini:

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 283 R.Bg 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, maka dianggap tidak pernah memberikan bantahan atau dalil sangkalan atas gugatan tersebut. Meskipun tidak ada hal-hal yang membantah/ menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Penggugat tetap berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-9 dan mengajukan dua orang Saksi yaitu yang bernama Saksi Muhammad Rehan dan Saksi Pura'ie yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan hal mengenai bukti kepemilikan tiga bidang tanah berdasarkan pada 3 buah Sertipikat, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 193/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Sertifikat Hak Milik Nomor 194/Desa Sungai Bakau Besar Laut, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 195/Desa Sungai Bakau Besar Laut sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara dalam perkara ini terkait dengan proses peralihan hak;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jawab di persidangan, dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan oleh Pengugat dan Turut Tergugat, ditemukan fakta hukum dan menjadi dalil yang telah diakui oleh Pengugat dan Turut Tergugat sehingga dapat dipergunakan sebagai bukti yang sempurna dan menentukan yakni:

- Bahwa benar Sertipikat Hak Milik Nomor 193/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006 dengan Surat Ukur Nomor 30/Sungai Bakau Besar Laut/2006 tertanggal 1 Desember 2006, seluas 15.420 M², atas nama Andre Panji Arie Legowo (*vide* bukti P-3) adalah sama dengan dengan, Buku Tanah Nomor 193 tertanggal 13 Desember 2006 (*vide* bukti T.T-1) dan Surat Ukur Nomor 30/Sungai Bakau Besar Laut/2006, tanggal 1 Desember 2006 seluas 15.420 M², atas nama Andre Panji Arie Legowo (*vide* bukti T.T-4)
- Bahwa benar Sertipikat Hak Milik Nomor 194/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006 dengan Surat Ukur Nomor 31/Sungai Bakau



- Besar Laut/2006 tertanggal 1 Desember 2006, seluas 5.408 M², atas nama ANDRE PANJI ARIE LEGEWO (*vide* bukti P-4) adalah sama dengan dengan, Buku Tanah Nomor 194 tertanggal 13 Desember 2006 (*vide* bukti T.T-2) dan Surat Ukur Nomor 31/Sungai Bakau Besar Laut/2006, tanggal 1 Desember 2006 seluas 5.408 M², atas nama Andre Panji Arie Legowo (*vide* bukti T.T-5)
- Bahwa benar Sertipikat Hak Milik Nomor 195/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006 dengan Surat Ukur Nomor 32/Sungai Bakau Besar Laut/2006 tertanggal 1 Desember 2006, seluas 10.171 M², atas nama ANDRE PANJI ARIE LEGEWO (*vide* bukti P-5) adalah sama dengan dengan, Buku Tanah Nomor 195 tertanggal 13 Desember 2006 (*vide* bukti T.T-3) dan Surat Ukur Nomor 31/Sungai Bakau Besar Laut/2006, tanggal 1 Desember 2006 seluas 10.171 M², atas nama Andre Panji Arie Legowo (*vide* bukti T.T-6)

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut, dengan mengacu kepada hasil pemeriksaan setempat sebagaimana tercatat pada Berita Acara Sidang tanggal 16 Oktober 2020, memang benar tiga bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 193/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006 dengan Surat Ukur Nomor 30/Sungai Bakau Besar Laut/2006 tertanggal 1 Desember 2006, seluas 15.420 M², atas nama Andre Panji Arie Legowo (*vide* bukti P-3), Sertipikat Hak Milik Nomor 194/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006 dengan Surat Ukur Nomor 31/Sungai Bakau Besar Laut/2006 tertanggal 1 Desember 2006, seluas 5.408 M², atas nama Andre Panji Arie Legowo (*vide* bukti P-4) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 195/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006 dengan Surat Ukur Nomor 32/Sungai Bakau Besar Laut/2006 tertanggal 1 Desember 2006, seluas 10.171 M², atas nama Andre Panji Arie Legowo (*vide* bukti P-5) disertai dengan Buku Tanah Nomor 193 tertanggal 13 Desember 2006 (*vide* bukti T.T-1) dan Surat Ukur Nomor 30/Sungai Bakau Besar Laut/2006, tanggal 1 Desember 2006 seluas 15.420 M², atas nama Andre Panji Arie Legowo (*vide* bukti T.T-4), Buku Tanah Nomor 194 tertanggal 13 Desember 2006 (*vide* bukti T.T-2) dan Surat Ukur Nomor 31/Sungai Bakau Besar Laut/2006, tanggal 1 Desember 2006 seluas 5.408 M², atas nama Andre Panji Arie Legowo (*vide* bukti T.T-5), Buku Tanah Nomor 195 tertanggal 13 Desember 2006 (*vide* bukti T.T-3) dan Surat Ukur Nomor 31/Sungai Bakau Besar Laut/2006, tanggal 1 Desember 2006 seluas 10.171 M², atas nama Andre Panji Arie Legowo (*vide* bukti T.T-6) diakui oleh Penggugat dan Turut Tergugat sebagai tanah obyek pokok perkara



dalam perkara *a quo* yang menunjukkan bahwa kepemilikan tanah atas nama Andre Panji Arie Legowo tersebut belum beralih ke pihak manapun;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan hal – hal mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat sehubungan dengan proses jual beli tiga bidang tanah dengan masing-masing alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 193/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006 dengan Surat Ukur Nomor 30/Sungai Bakau Besar Laut/2006 tertanggal 1 Desember 2006, seluas 15.420 M², Sertipikat Hak Milik Nomor 194/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006 dengan Surat Ukur Nomor 31/Sungai Bakau Besar Laut/2006 tertanggal 1 Desember 2006, seluas 5.408 M², dan Sertipikat Hak Milik Nomor 195/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006 dengan Surat Ukur Nomor 32/Sungai Bakau Besar Laut/2006 tertanggal 1 Desember 2006, seluas 10.171 M² yang seluruhnya beratasnamakan Andre Panji Arie Legowo, yang didalilkan oleh Penggugat dan menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini;

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

- Bahwa berdasarkan pada bukti surat bertanda P-9 dan keterangan di bawah sumpah Saksi Muhammad Rehan dan Saksi Pura'ie, telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tiga bidang tanah yang terletak di Desa Sungai Bakau Besar Laut dengan luas masing-masing 15.420 M² untuk tanah dengan SHM 193, 5.408 M² untuk tanah dengan SHM 194, dan 10.171 M² untuk tanah dengan SHM 195 pada tanggal 5 Juli 2009 dengan nilai transaksi Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang telah dibayar tunai oleh Penggugat kepada Tergugat pada hari itu juga sesuai dengan kuitansi pembelian tanah tertanggal 5 Juli 2009 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa berdasarkan keterangan di bawah sumpah Saksi Muhammad Rehan dan Saksi Pura'ie, yang dihubungkan dengan bukti surat bertanda P-3, P-4, dan P-5 setelah dibayarkan tanah tersebut Tergugat telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 193/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Sertipikat Hak Milik Nomor 194/Desa Sungai Bakau Besar Laut, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 195/Desa Sungai Bakau Besar Laut kepada Pengugat;
- Bahwa berdasarkan keterangan di bawah sumpah Saksi Muhammad Rehan dan Saksi Pura'ie, yang berkorelasi dengan bukti surat bertanda P-6, P-7, dan P-8 selama dalam penguasaannya Penggugat merawat tanah tersebut dan membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut;

Halaman 22 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Mpw



- Bahwa berdasarkan keterangan di bawah sumpah Saksi Muhammad Rehan dan Saksi Pura'ie, saat ini Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya, walaupun Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya, sementara Tergugat tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut dan atau mengirimkan wakilnya, sehingga dianggap tidak pernah memberikan dalil sangkalan atas gugatan tersebut, sementara Turut Tergugat pada pokoknya sebagaimana dijabarkan pada sebelumnya telah terbukti terdapat fakta yang diakui bersama oleh Penggugat dan Turut Tergugat bahwa benar belum terjadi balik nama atas tiga bidang tanah dengan masing-masing Sertipikat Hak Milik Nomor 193/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006 Surat Ukur Nomor 30/Sungai Bakau Besar Laut/2006 tertanggal 1 Desember 2006, seluas 15.420 M², Sertipikat Hak Milik Nomor 194/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006 Surat Ukur Nomor 31/Sungai Bakau Besar Laut/2006 tertanggal 1 Desember 2006, seluas 5.408 M² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 195/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006 Surat Ukur Nomor 32/Sungai Bakau Besar Laut/2006 tertanggal 1 Desember 2006, seluas 10.171 M² yang keseluruhannya beratasnamakan Andre Panji Arie Legowo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan 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 8 gugatan Penggugat;

Tentang Petitum gugatan Penggugat pada angka 2;

Menimbang, bahwa tata cara peralihan tanah dan bangunan menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada pokoknya mengatur peralihan melalui jual-beli dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Namun, dalam keadaan tertentu, peralihan dapat 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 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, kemudian berdasarkan fakta hukum diketahui telah terjadi jual-beli antara Penggugat dan Tergugat atas tiga bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 193, 194, dan 195 pada tanggal 5 Juli 2009, yang mana Penggugat telah melakukan pembayaran uang sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara tunai kepada Tergugat, yang kemudian setelah itu dibuatkan kuitansi pembayaran yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat (*vide* bukti P-9) dan dilanjutkan dengan penyerahan Sertipikat Hak Milik Nomor 193, 194, dan 195 dari Tergugat kepada Penggugat (*vide* bukti P-3, P-4, dan P-5), sehingga oleh karenanya dapat dinyatakan telah terjadi peralihan hak kepemilikan tanah dari Tergugat kepada Penggugat melalui jual-beli;

Menimbang, bahwa proses jual-beli tanah dengan bukti kuitansi dapat dianggap sebagai jual-beli dengan menggunakan akta di bawah tangan atau akta yang tidak dibuat di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. 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 autentik 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 pembayaran tersebut, namun berdasarkan keterangan di bawah sumpah Saksi Muhammad Rehan dan Saksi Pura'ie yang melihat Tergugat pada saat pembayaran oleh Penggugat dan pembuatan kuitansi pembayaran telah cukup membuktikan kuitansi *a quo* memang benar merupakan bukti pembayaran jual-beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada fakta hukum dan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa benar telah terjadi transaksi jual-beli atas tiga bidang tanah dengan masing-masing Sertipikat Hak Milik Nomor 193, 194, dan 195 pada tanggal 5 Juli 2009 antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjualnya, dengan bukti transaksi berupa kuitansi tertanggal 5 Juli 2009 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, sehingga oleh karena itu petitum gugatan Penggugat angka 2 patut dan beralasan hukum untuk Majelis Hakim kabulkan;



Tentang Petitum gugatan Penggugat pada angka 3;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana dalam pertimbangan tentang petitum angka 2 yang dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat dan bukti surat P-9 serta penyerahan bukti surat P-3, P-4, dan P-5 dari Tergugat kepada Penggugat, maka Majelis hakim berpendapat telah terjadi peralihan hak kepemilikan tanah dari Tergugat kepada Penggugat, sehingga patut dinyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tiga bidang tanah dengan masing-masing Sertipikat Hak Milik Nomor 193/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006 dengan Surat Ukur Nomor 30/Sungai Bakau Besar Laut/2006 tertanggal 1 Desember 2006, seluas 15.420 M², Sertipikat Hak Milik Nomor 194/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006 dengan Surat Ukur Nomor 31/Sungai Bakau Besar Laut/2006 tertanggal 1 Desember 2006, seluas 5.408 M², dan Sertipikat Hak Milik Nomor 195/Desa Sungai Bakau Besar Laut tertanggal 13 Desember 2006 dengan Surat Ukur Nomor 32/Sungai Bakau Besar Laut/2006 tertanggal 1 Desember 2006, seluas 10.171 M² yang seluruhnya beratasnamakan Andre Panji Arie Legowo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka telah cukup beralasan untuk Majelis Hakim mengabulkan petitum angka 3;

Tentang Petitum gugatan Penggugat pada angka 4;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum, diketahui jual-beli tiga bidang tanah dengan masing-masing Sertipikat Hak Milik Nomor 193, 194 dan 195 yang dilakukan antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat selaku penjual, tidak dilakukan dihadapan 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 sertipikat kepemilikan tersebut oleh Kantor Pertanahan, yang mensyaratkan adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT untuk melakukan peralihan hak atas tanah yang 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 mendaftar 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 tiga bidang tanah yaitu dengan masing-masing Sertipikat Hak Milik Nomor 193, 194, dan 195 yang semula keseluruhannya 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 Sertipikat Hak Milik Nomor 193, 194, dan 195 tersebut pada Kantor Pertanahan Kabupaten 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 mengeliminir subtansi petitum angka 4 gugatan Penggugat;

Tentang Petitum gugatan Penggugat pada angka 5 dan 6;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 4 telah dikabulkan dan Turut Tergugat merupakan pihak yang melaksanakan tugas atau berwenang melakukan pencatatan perubahan/balik nama Sertipikat hak atas tanah



sebagaimana ditentukan dalam Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka terhadap petitum angka 5 yang pada pokoknya memerintahkan agar Turut Tergugat mencatat peralihan hak kepemilikan tanah obyek sengketa (balik nama) dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat sudah sepatutnya dikabulkan pula;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan gugatannya, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat adalah pihak yang kalah dalam perkara ini maka membawa implikasi hukum untuk menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan Penggugat pada angka 5 dan 6 tersebut beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

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 petitum angka 7 patut untuk dikabulkan;

Tentang Petitum gugatan Penggugat pada angka 8;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum angka 8 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 dalam gugatan perkara *a quo* tidak terdapat kesanggupan Penggugat untuk memberikan jaminan sesuai dengan ketentuan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum angka 8 patut menurut hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan ketentuan Pasal 1875 dan 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 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, R.Bg, dan ketentuan hukum lain yang bersangkutan:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

1. Menolak Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan kuitansi jual beli tanah tertanggal 05 Juli 2009 yang isinya Tergugat telah menjual 3 (tiga) bidang tanah kepada Penggugat dengan masing-masing sertifikat sebagai berikut: 1). Sertifikat Hak Milik No. 193/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 30/2006, luas 15.420 M2 atas nama Andre Panji Arie Legowo, 2). Sertifikat Hak Milik No. 194/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 31/2006, luas 5.408 M2 atas nama Andre Panji Arie Legowo, 3). Sertifikat Hak Milik No. 195/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 32/2006, luas 10.171 M2 atas nama Andre Panji Arie Legowo, adalah sah dan berkekuatan hukum.
3. Menyatakan 3 (tiga) bidang tanah dengan masing-masing sertifikat sebagai berikut : 1). Sertifikat Hak Milik No. 193/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 30/2006, luas 15.420 M2 atas nama Andre Panji Arie Legowo, 2). Sertifikat Hak Milik No. 194/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 31/2006, luas 5.408 M2 atas nama Andre Panji Arie Legowo, 3). Sertifikat Hak Milik No. 195/Desa Sungai Bakau Besar

Halaman 28 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 32/2006, luas 10.171 M2 atas nama Andre Panji Arie Legowo, adalah sah milik Penggugat.

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik No. 193/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 30/2006, luas 15.420 M2, Sertifikat Hak Milik No. 194/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 31/2006, luas 5.408 M2, Sertifikat Hak Milik No. 195/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 32/2006, luas 10.171 M2, yang semula atas nama Andre Panji Arie Legowo (Tergugat) menjadi atas nama Ir M. Zaini Akrie, BE (Penggugat) dengan dasar putusan *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik No. 193/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 30/2006, luas 15.420 M2, Sertifikat Hak Milik No. 194/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 31/2006, luas 5.408 M2, Sertifikat Hak Milik No. 195/Desa Sungai Bakau Besar Laut, Kecamatan Sungai Pinyuh, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2006, dengan Surat Ukur tanggal 01 Desember 2006, No. 32/2006, luas 10.171 M2, yang semula atas nama Andre Panji Arie Legowo (Tergugat) menjadi atas nama Ir M. Zaini Akrie, BE (Penggugat).
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat sejumlah Rp3.031.000,00 (Tiga juta tiga puluh satu ribu rupiah);

Halaman 29 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/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

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah, pada hari Senin, tanggal 26 Oktober 2020, oleh kami, **PUTU AYU SUDARIASIH, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **LAURA THERESIA SITUMORANG, S.H.** dan **DIMAS WIDIANANTO, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 32/Pen.Pdt.G/2020/PN Mpw. Putusan tersebut diucapkan pada hari Senin, tanggal 2 November 2020 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **FERRI YANUARDI, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Mempawah dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Kuasa Hukum Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

LAURA THERESIA SITUMORANG, S.H. **PUTU AYU SUDARIASIH, S.H., M.H.**

DIMAS WIDIANANTO, S.H.

Panitera Pengganti,

FERRI YANUARDI, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00;
2. Biaya Adm Proses	:	Rp	50.000,00;
3. Panggilan	:	Rp	1.070.000,00;
4. PNBP Panggilan	:	Rp	30.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp	1.825.000,00;
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp	10.000,00;
7. Materai	:	Rp	6.000,00;
8. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:		Rp3.031.000,00;

(Tiga juta tiga puluh satu ribu rupiah)

Halaman 30 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/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)