



PUTUSAN

Nomor 175/Pdt.G/2020/PN Ptk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MUTIAH, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal Jalan Imam Bonjol Gang Busri No.2 RT.004/RW.004 Kelurahan Bansir Laut Kecamatan Pontianak Tenggara Kota Pontianak, dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya **Eko Supratikno, S.H, SIP., M.SI** dan **Nanang Suharto, S.H.** Advokat/Pengacara yang berkantor pada Advokat Eko Supratikno, SH. SIP. M.SI dan partners beralamat di Jalan Karang Block B No. 6 Komplek Untan Pontianak Kode Pos 78124 No Hp 081256583230, berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 22 september 2020, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, selanjutnya dalam perkara ini disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

1. **HAWA**, Alamat dahulu Kampung Banjar Serasan Pontianak Timur, Sekarang tidak diketahui alamat dan keberadaannya, yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;
2. **Kantor Pertanahan Kota Pontianak**, Alamat Jalan. Ahmad Yani No 1 Kota Pontianak selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara ini;

Setelah mempelajari alat bukti dalam perkara ini;

Setelah mendengar Pihak dalam perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 September 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 20 Oktober 2020 dalam Register Nomor 175/Pdt.G/2020/PN Ptk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Obyek sengketa

Bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah seluas panjang 29,10 × lebar 18.56 dengan sertifikat hak milik dahulu No. 326 Desa Bangka Belitung Tahun 1975 sekarang No. 885 Tahun 2014 atas nama Hawa yang terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan. Imam Bonjol Gg. Busri No 2 Rt 04 Rw 06 Kelurahan Bansir Laut
Kecamatan Pontianak Tenggara Kota Pontianak Dengan batas-batas sebagai
berikut :

- Sebelah utara berbatas dengan rumah kos Fani
- Sebelah selatan berbatasan dengan rumah Sarfini
- Sebelah barat berbatasan dengan BKIA
- Sebelah timur berbatasan dengan rumah Sabri

Kronologi

Bahwa adapun yang menjadi dasar alasan diajukannya gugatan ini terhadap
Tergugat adalah sebagai berikut :

- Bahwa Pada Tahun 1992 Persisnya pada tanggal 15-01-1992 Penggugat ada membeli sebidang tanah dengan atas hak Sertifikat hak milik Nomor. 326 dahulu terletak di Desa Bangka Belitung yang sekarang Nomor sertifikat hak milik Nomor. 885 yang terletak di Bansir Laut dengan surat ukur tanggal 03-12-2014 Nomor. 00918. Dahulu surat ukur tertanggal 31 desember 1975 Nomor. 608 Desa Bangka Belitung dengan Luas 540m² Atas nama **Tergugat** Pr Hawa yang terletak dahulu didesa Bangka Belitung, sekarang di Kelurahan Bansir Laut Kecamatan Pontianak Tenggara Kota Pontianak Di Jalan Imam Bonjol Gg. Busri No 2 Rt 04 Rw 06. **(Bukti : P1)**
- Bahwa Pembelian sebidang tanah sebagaimana tersebut pada poin 1 diatas dilakukan dibawah tangan antara **Penggugat dan Tergugat** sebagaimana bukti kwitansi pembayaran Penggugat terhadap Tergugat tertanggal 15-01-1992 sebesar Rp. 2.700.000 dibayar Lunas pada hari itu, juga sesuai dengan tanda terima dari Tergugat. Dan Tergugat memberikan surat sertifikat hak milik tersebut kepada penggugat. **(Bukti : P2)**
- Bahwa jual beli tanah antara **Penggugat dan Tergugat** tersebut tidak dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).
- Bahwa terhadap jual beli objek tanah tersebut, Penggugat telah memegang sertifikat hak milik No. 885 Tahun 2014 atas nama **Tergugat** Pr Hawa dan menguasai objek tanah tanpa adanya pihak-pihak yang menghalangi atas penguasaan objek tanah tersebut oleh Penggugat dan dikuatkan dengan surat keterangan Lurah Bansir Laut Nomor: 470 / 15 / BL-PEMMAS / 2020 Tertanggal 24 September 2020 **(Bukti : P3)**

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175./Pdt.G/2020/PN Ptk

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)



- Bahwa selanjutnya, Penggugat hendak merubah nama / Balik nama sertifikat hak milik No. 885 Tahun 2014 yang saat ini atas nama Hawa (Tergugat), menjadi nama Penggugat (Mutiah) namun Hawa (Tergugat) tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat (Hawa) namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan **Tergugat**, padahal dalam proses pengurusan perubahan / Balik nama sertifikat membutuhkan nama asal sertifikat yakni Hawa (Tergugat), Untuk permohonan Administrasi dan prosedur yang diberlakukan oleh turut Tergugat (BPN Kota Pontianak). Akibat Penggugat tidak dapat menikmati hak atas objek tanah secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek tanah tersebut.
- Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas objek tanah diatas sertifikat hak milik No. 885 Tahun 2014 yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan **Tergugat**, maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Pontianak untuk mengesahkan surat jual beli dibawah tangan (berdasarkan kwitansi) Tanggal 15-01-1992 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengerusan peralihan hak / Balik nama sertifikat dikantor turut Tergugat (BPN Kota Pontianak) yang semula atas nama Hawa menjadi Mutiah.
- Bahwa selanjutnya agar turut Tergugat mengetahui nama dalam sertifikat hak milik No. 885 Tahun 2014 yang tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat, maka Penggugat memandang perlu menjadikan turut Tergugat sebagai pihak perkara aquo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Pontianak dan selanjutnya memberikan perintah agak turut Tergugat mencatatkan peralihan hak / Balik nama sertifikat hak milik No. 885 Tahun 2014 yang semula atas nama Hawa menjadi Mutiah.
- Bahwa agar perkara aquo dapat berjalan lancar sebagai mana mestinya maka Penggugat bersedia beban biaya yang ditimbulkan ditanggung oleh Penggugat .

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada ketua Pengadilan Negeri Kota Pontianak Cq Majelis hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara aquo berkenan memberi amal putusan sebagai berikut :

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175./Pdt.G/2020/PN Ptk



Petitum

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan surat jual beli tanah dibawah tangan tertanggal 15-01-1992 yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak dahulu di desa Bangka Belitung dan sekarang menjadi kelurahan Bansir laut, kecamatan Pontianak tenggara seluas 540m² dengan sertifikat hak milik No. 885 tahun 2014 atas nama Hawa adalah sah dan berkekuatan hukum
3. Menyatakan tanah seluas 540m² dengan sertifikat hak milik No. 885 Tahun 2014 atas nama Hawa yang terletak di desa Bangka Belitung sekarang menjadi kelurahan Bansir laut, Kecamatan Pontianak Tenggara Kota Pontianak dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatasan dengan rumah kost Fani
 - Sebelah selatan berbatasan dengan rumah Sarfini
 - Sebelah barat berbatasan dengan BKIA
 - Sebelah timur berbatasan dengan rumah Sabri

Adalah sah milik penggugat

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (Balik nama) sertifikat hak milik No.885 Tahun 2014 yang semula atas nama Hawa menjadi Mutiah.
5. Memerintahkan turut Tergugat untuk mencatat peralihan Hak (Balik nama) sertifikat hak milik No.885 Tahun 2014 yang semula atas nama Hawa menjadi Mutiah.
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.

Subsider

Apabila Pengadilan Negeri Pontianak berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Kuasa Hukum Penggugat telah datang menghadap di Persidangan, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang kepada Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan



patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, berdasarkan yaitu:

- Risalah Panggilan Sidang kepada Tergugat dan Turut Tergugat Nomor 175/Pdt.G/2020/PN Ptk masing-masing tanggal 27 Oktober 2020;
- Risalah Panggilan Sidang kepada Tergugat Nomor 175/Pdt.G/2020/PN Ptk tanggal 8 Desember 2020, dan Risalah Panggilan Sidang kepada Turut Tergugat Nomor 175/Pdt.G/2020/PN Ptk tanggal 3 Desember 2020;
- Risalah Panggilan Sidang Ptk kepada Tergugat dan Turut Tergugat Nomor 175/Pdt.G/2020/PN masing-masing tanggal 18 Januari 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dalam persidangan yang telah ditentukan maka sidang dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, sehingga dalam perkara ini tidak dapat dilakukan mediasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan didahului dengan pembacaan gugatan Penggugat di Persidangan, dan atas gugatannya tersebut maka Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Penggugat telah mengajukan bukti surat serta telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya, yaitu berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah/Serifikat Hak Milik No.885, Desa Bansir Laut (dahulu Hak Milik Nomor 326 Desa Bangka Belitung), atas nama pemegang hak Pr. HAWA, luas 540 M², selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kwitansi tertanggal 15 Januari 1992, pembayaran pembelian tanah sertifikat hak milik Nomor 326 Desa Bangka Belitung, Surat Ukur Nomor 608 tanggal 31 Desember 1975, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Nomor: 470/15/BL-PEMMAS/2020, tertanggal 24 September 2020, atas nama Mutiah, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Nomor: 03/25/09/2020, tertanggal 22 September 2020, atas nama Mutiah, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Kartu Keluarga No.6171062806080045, tertanggal 10 Februari 2020, atas nama kepala keluarga DRS. Titus Nursiwan, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;



6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 6171065508630007 atas nama Mutiah, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah pula mengajukan Saksi-Saksi yang setelah bersumpah telah menerangkan di persidangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi HAMBALI:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan keluarga;
- Bahwa Penggugat bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol gang Busri, Pontianak;
- Bahwa saksi sudah kenal lama dengan Penggugat, dimana Penggugat tinggal bersama suami dan anak-anaknya;
- Bahwa saksi tahu mengenai tanah obyek tanah dalam perkara ini, dimana Penggugat membeli dari Tergugat;
- Bahwa Penggugat saat membeli tanah dari Tergugat tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa pada saat Penggugat membeli tanah Tergugat masih dalam keadaan tanah kosong, namun sekarang sudah dibangun rumah oleh Penggugat;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut, karena pernah diperlihatkan oleh Penggugat sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa saat jual beli tanah saksi ada melihat penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut pada tahun 1992 dari Tergugat;
- Bahwa pembayaran tanah tersebut dilakukan dirumah Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut di jual oleh Tergugat dengan harga kurang lebih Rp 2.700.000,00 (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) dan ada kwitansinya;
- Bahwa sampai dengan sekarang Penggugat menguasai tanah tersebut, namun sertifikatnya belum dibalik nama;
- Bahwa dahulu Tergugat bertempat tinggal di kampung banjar, namun sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, maka Kuasa Hukum Penggugat menyatakan tidak keberatan;

2. Saksi FAUZIAH:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan keluarga;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol gang Busri, Pontianak;
- Bahwa saksi sudah kenal lama dengan Penggugat, dimana Penggugat tinggal bersama suami dan anak-anaknya;
- Bahwa saksi tahu mengenai tanah obyek tanah dalam perkara ini, dimana Penggugat membeli dari Tergugat;
- Bahwa Penggugat saat membeli tanah dari Tergugat tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa pada saat Penggugat membeli tanah Tergugat masih dalam keadaan tanah kosong, namun sekarang sudah dibangun rumah oleh Penggugat;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut, karena pernah diperlihatkan oleh Penggugat sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa saat jual beli tanah saksi ada melihat penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut pada tahun 1992 dari Tergugat;
- Bahwa pembayaran tanah tersebut dilakukan dirumah Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut di jual oleh Tergugat dengan harga kurang lebih Rp 2.700.000,00 (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) dan ada kwitansinya;
- Bahwa sampai dengan sekarang Penggugat menguasai tanah tersebut, namun sertifikatnya belum dibalik nama;
- Bahwa dahulu Tergugat bertempat tinggal di kampung banjar, namun sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa Penggugat di Persidangan menyatakan tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana yang terurai dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena secara formil jangka waktu dan panggilan menurut hukum telah dipenuhi dengan patut serta gugatan tersebut tidak melawan hukum, maka Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175./Pdt.G/2020/PN Ptk

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

secara sah dan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya yang sah, maka Tergugat dan Turut Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan tidak menggunakan haknya, sehingga gugatan diperiksa dengan verstek;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan pada intinya dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 15-01-1992 Penggugat membeli sebidang tanah dengan atas hak Sertifikat hak milik Nomor 326 dahulu terletak di Desa Bangka Belitung yang sekarang karena pemekaran wilayah berubah menjadi sertifikat hak milik Nomor 885 yang terletak di Kelurahan Bansir Laut, Kota Pontianak dengan Luas 540m² Atas nama Tergugat Pr Hawa;
- Bahwa Pembelian sebidang tanah tersebut dilakukan dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana bukti kwitansi pembayaran Penggugat terhadap Tergugat tertanggal 15-01-1992 sebesar Rp. 2.700.000 dibayar Lunas pada hari itu;
- Bahwa jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tersebut tidak dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT);
- Bahwa terhadap jual beli objek tanah tersebut, Penggugat telah memegang sertifikat hak milik No. 885 Tahun 2014 atas nama Tergugat Pr Hawa dan menguasai objek tanah tanpa adanya pihak-pihak yang menghalanginya;
- Bahwa selanjutnya, Penggugat hendak melakukan balik nama sertifikat hak milik No. 885 Tahun 2014 yang saat ini atas nama Hawa (Tergugat), menjadi nama Penggugat (Mutiah), namun Hawa (Tergugat) tidak diketahui alamat dan keberadaannya, sehingga berakibat Penggugat tidak dapat melakukan peralihan hak atas objek tanah tersebut;
- Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas objek tanah diatas sertifikat hak milik No. 885 Tahun 2014 yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat, maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Pontianak untuk mengesahkan surat jual beli dibawah tangan (berdasarkan kwitansi) Tanggal 15-01-1992 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat baliknama sertifikat dikantor turut Tergugat (BPN Kota Pontianak) yang semula atas nama Hawa menjadi Mutiah;

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175./Pdt.G/2020/PN Ptk

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 berdasarkan dalil-dalil pokok gugatan Penggugat di atas, maka yang perlu dibuktikan kebenarannya, yaitu:

- Apakah benar Penggugat telah membeli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 326 dahulu terletak di Desa Bangka Belitung, Kota Pontianak, namun sekarang karena pemekaran wilayah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 885 terletak di Kelurahan Bansir Laut, Kota Pontianak, dengan Luas 540 M² atas nama Pr. Hawa (Tergugat);
- Apakah jual beli antara Penggugat dan Tergugat dapat dinyatakan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 283 Rbg, menyebutkan barang siapa mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu;

Menimbang, bahwa di Persidangan Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-6, dan 2 (dua) orang saksi yang telah diumpah yakni saksi Hambali dan saksi Fauziah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan alat bukti Penggugat yang ada relevansinya dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) tidak diatur tentang sahnya peralihan hak atas tanah mengingat Hukum Adat merupakan dasar Hukum Agraria Nasional (vide Pasal 5 UUPA) maka Hukum Adat bisa dijadikan dasar hukum untuk menentukan sah tidaknya suatu peralihan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa dengan merujuk hal di atas maka dalam hukum adat perbuatan hukum jual beli itu harus memenuhi syarat materiil, yaitu:

a. Syarat Perbuatan Hukum:

- 1) konkrit/nyata (harus ada perbuatan nyata);
- 2) kontan/tunai (adanya serah terima yakni pernyataan menjual dan membeli yang diikuti langsung dengan pembayaran tunai);
- 3) terang (diketahui masyarakat);

b. Syarat Subjek:

- 1) Penjual adalah pihak yang berhak dan berwenang menjual;
- 2) Pembeli boleh membeli atau tidak ada larangan untuk membeli;
- 3) Penjual dan pembeli cakap hukum;

c. Syarat Objek yakni adanya tanah yang diperjual belikan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 126 K/sip/1974 tanggal 4 April 1976 menegaskan "Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti";

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Kwitansi tertanggal 15 Januari 1992 yang bersesuaian dengan keterangan saksi Hambali dan saksi Fauziah, maka diperoleh fakta hukum bahwa benar Mutiah (Penggugat) pada tanggal 15 Januari 1992 telah melakukan pembayaran pembelian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 326 Desa Bangka Belitung, Surat Ukur Nomor 608 tanggal 31 Desember 1975 atas nama Hawa (Tergugat) dengan harga Rp 2.700.000,00 (dua juta tujuh ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-1 berupa Buku Tanah/Serifikat Hak Milik No.885, Desa Bansir Laut atas nama pemegang hak Pr. HAWA, luas 540 M² ternyata berdasarkan S.K. Walikota Pontianak No.10/2007 tentang pemekaran wilayah kelurahan, maka Hak Milik Nomor 326/Kelurahan Bangka Belitung diubah menjadi Hak Milik Nomor 885/Kelurahan Bansir Laut;

Menimbang, bahwa ternyata jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tersebut tidak dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan terhadap jual beli objek tanah tersebut, Penggugat telah memegang sertifikat hak milik No. 885 Tahun 2014 atas nama Tergugat Pr Hawa serta menguasai objek tanah tanpa adanya pihak-pihak yang menghalanginya;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat ternyata setelah membeli tanah dengan Serifikat Hak Milik No.885, Desa Bansir Laut atas nama pemegang hak Pr. HAWA, luas 540 M² sampai sekarang belum dilakukan proses peralihan hak (balik nama) atas sertifikat tanah tersebut dikarenakan Tergugat (Hawa) tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga berakibat Penggugat tidak dapat melakukan peralihan hak (balik nama) atas objek tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dan uraian pertimbangan di atas, maka Majelis berpendapat bahwa benar Penggugat telah membeli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 326 dahulu terletak di Desa Bangka Belitung, Kota Pontianak, namun sekarang karena pemekaran wilayah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 885 terletak di Kelurahan Bansir Laut, Kota Pontianak, dengan Luas 540 M² atas nama Pr. Hawa (Tergugat), dimana jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum dari gugatan Penggugat sebagaimana di bawah ini;

Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175./Pdt.G/2020/PN Ptk



Menimbang, bahwa terhadap *petitum pertama* gugatan Penggugat tentang apakah gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya maka akan ditentukan setelah petitum lain dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap *petitum kedua* gugatan Penggugat yang menuntut supaya dinyatakan jual beli tanah dibawah tangan tertanggal 15 Januari 1992 yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak dahulu di desa Bangka Belitung, dan sekarang karena pemekaran wilayah menjadi kelurahan Bansir laut, kecamatan Pontianak tenggara, Kota Pontianak, seluas 540m² sebagaimana sertifikat hak milik No. 885/Kelurahan Bansir Laut, tahun 2014 atas nama Hawa adalah sah dan berkekuatan hukum, maka menurut Majelis Hakim petitum tersebut dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksional seperlunya, karena Penggugat dapat membuktikan secara nyata telah membeli tunai sebidang tanah dari Tergugat dengan diketahui para saksi, selanjutnya perbuatan Penggugat tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap *petitum ketiga* yang menuntut agar dinyatakan sah milik Penggugat berupa tanah seluas 540m² dengan sertifikat hak milik No. 885/Bansir Laut atas nama Hawa yang terletak di kelurahan Bansir laut, Kecamatan Pontianak Tenggara Kota Pontianak dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan rumah kost Fani
- Sebelah selatan berbatasan dengan rumah Sarfini
- Sebelah barat berbatasan dengan BKIA
- Sebelah timur berbatasan dengan rumah Sabri

maka Majelis berpendapat bahwa gugatan dalam perkara ini bukan mengenai sengketa kepemilikan obyek sengketa, sehingga petitum ketiga tersebut patut ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum keempat* supaya dinyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (baliknama) sertifikat hak milik No.885/Bansir Laut, tahun 2014 yang semula atas nama Hawa menjadi Mutiah, maka menurut Majelis petitum tersebut cukup beralasan hukum karena Penggugat kenyataannya telah membeli secara sah kepada Tergugat, sehingga petitum keempat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum kelima* supaya memerintahkan turut Tergugat untuk mencatat peralihan Hak (balik nama) sertifikat hak milik No.885 Tahun 2014 yang semula atas nama Hawa menjadi Mutiah, maka Majelis berpendapat tidak dapat dikabulkan, karena Penggugat terlebih dahulu harus

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175./Pdt.G/2020/PN Ptk



melakukan peralihan hak tersebut melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang menyebutkan Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang menurut ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap *petitum keenam* supaya menghukum Tergugat dan turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, maka menurut Majelis dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksional seperlunya, dengan alasan apabila putusan ini telah berkekuatan hukum tetap, maka harus dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku sehingga diperintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum ketujuh* mengenai biaya perkara dapat dikabulkan, karena atas permintaan Penggugat ternyata bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum-petitum gugatan Penggugat tidak dikabulkan seluruhnya, maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian saja;

Memperhatikan ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dalam perkara ini;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir di Persidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan jual beli tanah sesuai kwitansi tertanggal 15 Januari 1992 yang menyebutkan Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang dahulu terletak di desa Bangka Belitung, dan sekarang menjadi kelurahan Bansir laut, kecamatan Pontianak tenggara, Kota Pontianak, seluas 540 M² sebagaimana sertifikat hak milik No. 885/Kelurahan Bansir Laut, Tahun 2014 atas nama Hawa adalah sah dan berkekuatan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) sertifikat hak milik No.885/Kelurahan Bansir Laut, Tahun 2014 yang semula atas nama Hawa menjadi Mutiah;
5. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.551.000,00 (tiga juta lima ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak pada hari **Rabu**, tanggal **17 Februari 2021**, oleh kami: **Maryono, S.H., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Narni Priska Faridayanti, S.H., M.H.** dan **Moch Ichwanudin, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Sy Riva Kurnia T, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat, tanpa dihadiri Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Narni Priska Faridayanti, S.H., M.H.

Maryono, S.H., M.Hum

Moch Ichwanudin, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Sy. Riva Kurnia.T, S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Proses	Rp 50.000,00
3. Panggilan	Rp3.429.000,00

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175./Pdt.G/2020/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. PNBP Panggilan	Rp	20.000,00
5. Materai	Rp	12.000,00
6. Redaksi	Rp	<u>10.000,00</u>
Jumlah		Rp3.551.000,00

(tiga juta lima ratus lima puluh satu ribu rupiah);

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)