



PUTUSAN

Nomor 111/Pdt.G/2024/PT PTK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pontianak, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan Putusan sebagaimana tersebut di bawah ini, dalam perkara antara:

1. **LIU MIAU SAT,** Jenis kelamin Perempuan, beralamat di Jalan K.S Tubun, Rt. 053 / Rw. 011, Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, sebagai Pemanding I semula Tergugat I;
2. **THEN NJIM LIONG,** Jenis kelamin Laki-laki, beralamat di Jalan K.S Tubun, Rt. 053 / Rw. 011, Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, sebagai Pemanding II semula Tergugat II;

Para Pemanding dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lipi, S.H. dan Kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum LIPI, S.H DAN REKAN, beralamat di Jalan Amanah No. 26, RT 28/RW 14 Dusun Kenanga II, Desa Tebas Sungai, Kecamatan Tebas, Kabupaten Sambas Provinsi Kalimantan Barat, email: lipipitda@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Juli 2024 selanjutnya disebut sebagai Para Pemanding semula Para Tergugat ;

Lawan:

EMI PRATIWI, lahir di Singkawang tanggal 16 Juni 1975, Jenis kelamin perempuan, Agama Budha, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jalan Niaga No. 61, Rt. 054 / Rw. 005, Kelurahan Melayu, Kecamatan Singkawang Barat, Kota Singkawang, Kalimantan Barat, dalam hal ini

Hal.1 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 111/Pdt.G/2024/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan kuasa kepada Charlie Nobel, S.H.,M.H dan Kawan-kawan, Advokat beralamat di Jalan M. Suni, Kelurahan Condong, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, Kalimantan Barat, email: denysenseofjustice@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Juni 2024, sebagai Terbanding, semula Penggugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak tanggal 10 Desember 2024 Nomor 111/Pdt.G/2024/PT PTK tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
2. Penetapan Ketua Majelis tanggal 10 Desember 2024 Nomor 111/Pdt.G/2024/ PT PTK tentang hari sidang;
3. Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Pontianak tertanggal 10 Desember 2024;
4. Berkas perkara Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Skw dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Skw tanggal 7 November 2024 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Perkara Pokok:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Hal.2 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 111/Pdt.G/2024/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang objek tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 6738/Kel. Roban dengan Surat Ukur tanggal 28 Februari 2012 Nomor: 105/Roban/2012, seluas 103 (seratus tiga) meter persegi yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Singkawang, tercatat atas nama Emi Pratiwi (Penggugat), yang terletak di Jalan KS Tubun, Rt. 053/Rw. 011, Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan Bong Kim Long;
 - Selatan berbatasan dengan Jalan (Gg. Harmonis);
 - Barat berbatasan dengan ThenNyin Liong;
 - Timur berbatasan dengan Phang Bun Kong;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*);
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membongkar seluruh bangunan yang berada diatas objek sengketa milik Penggugat serta mengosongkan objek sengketa tersebut;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara berimbang untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.117.000,00 (satu juta seratus tujuh belas ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Singkawang diucapkan pada tanggal 7 November 2024 dalam persidangan terbuka untuk umum melalui sistem informasi Pengadilan, Para Pembanding/kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 November 2024 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor: 71/Pdt.G/2024/PNSkw tanggal 12 November 2024 yang dibuat oleh Harly Marlyn Simanjuntak, S.H. Panitera Pengadilan Negeri Singkawang. Permohonan tersebut diikuti memori banding yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri tanggal 19 November 2024

Hal.3 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 111/Pdt.G/2024/PT 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

Menimbang bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Penggugat secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Singkawang pada tanggal 20 November 2024, oleh Terbanding semula Penggugat telah diajukan kontra memori banding secara elektronik yang telah pula disampaikan kepada Para Pembanding semula Para Tergugat secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Singkawang tanggal 26 November 2024

Menimbang bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*)

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang bahwa Permohonan Banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 12 November 2024 ternyata telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa alasan-alasan banding yang diajukan Para Pembanding semula Para Tergugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Skw tanggal 7 November 2024 tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima eksepsi yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)

Hal.4 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 111/Pdt.G/2024/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat pada pokoknya memohon Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berkenan memberikan putusan yang pada pokoknya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Skw tanggal 7 November 2024 yang dimohonkan banding oleh Para Pembandingsemula Para Tergugat;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Skw tanggal 7 November 2024, memori banding Para Pembanding semula Para Tergugat dan Kontra Memori Banding Terbanding semula Penggugat Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa perihal perbedaan identitas sebagaimana didalilkan Para Pembanding semula Para Tergugat antara data Terbanding semula Penggugat dalam Kartu Tanda Penduduk (bukti P-2) dengan nomor induk kependudukan 6172025606750002 atas nama Emi Pratiwi dengan data dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 6738/Kel. Roban atas nama Emi Pratiwi Lie (bukti P-1) ternyata jika dibandingkan dengan identitas lainnya berupa paspor nomor B 3508627 tertulis atas nama Emi Pratiwi Lie (bukti P-3) sehingga dapat disimpulkan bahwa Emi Pratiwi dan Emi Pratiwi Lie merupakan orang yang sama, yaitu Terbanding semula Penggugat, oleh karenanya keberatan Para Pembanding mengenai hal itu sepatutnya ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan berita acara sidang pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa, ternyata tidak ada penyangkalan dari kedua belah pihak yakni sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 6738 / Kel. Robandengan Surat Ukur tanggal 28 Februari 2012 Nomor: 105 / Roban / 2012 (bukti P-1), seluas 103 (seratus tiga) meter persegi (seratus tiga meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Singkawang, tercatat atas nama Emi Pratiwi Lie (Penggugat), yang terletak di Jl. KS Tubun,

Hal.5 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 111/Pdt.G/2024/PT 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

Rt. 053 / Rw. 011, Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Bong Kim Long;
- Selatan berbatasan dengan Jalan (Gg. Harmonis);
- Barat berbatasan dengan ThenNyin Liong;
- Timur berbatasan dengan Phang Bun Kong;

Dengan demikian objek sengketa antara kedua belah pihak telah jelas oleh karenanya keberatan Para Pembanding semula Para Tergugat perihal tidak diuraikannya luas obyek sengketa dalam surat gugatan sepatutnya juga ditolak;

Menimbang adapun bukti surat tanda terima setoran (STTS) PBB tahun 2023 (bukti T.I,II – 5) dan surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan tahun 2023 (bukti T.I,II – 7) menunjukkan bahwa Phang Ng Moi, telah lunas membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) atas obyek pajak nomor 61.72.720.001.039-0150.0 yaitu bumi seluas 52 (lima puluh dua) meter persegi dan bangunan seluas 45 (empat puluh lima) meter persegi tahun 2023 sejumlah Rp30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah) Adapun bukti surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan tahun 2023(T I,II-11) dan Surat tanda terima setoran (STTS) (bukti T.I,II – 12) menerangkan bahwa ThenNyim Liong telah lunas membayar pajak terutang tahun 2023 atas objek pajak nomor:61.72.720.002.039-0152-0 berupa bumi seluas 62 (enam puluh dua) meter persegi dan bangunan seluas 52 (lima puluh dua) meter persegi. Kedua objek pajak tersebut diakui Para Pembanding semula Para Tergugat berada dalam objek sengketa.

Menimbang bahwa keempat bukti surat diatas bukan bukti kepemilikan atas tanah yang sah, melainkan hanya membuktikan pengenaan pajak bumi dan bangunan atas kedua objek pajak kepada Phang Ng Moi dan ThenNyim Liong. Adapun bukti photo bertanda T.I,II-8, T.I,II-9 dan T.I,II-14 hanya membuktikan keberadaan rumah Pembanding I semula Tergugat I dalam objek sengketa;

Hal.6 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 111/Pdt.G/2024/PT 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

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan dalam sertifikat 6738 / Kel. Robandengan Surat Ukur tanggal 28 Februari 2012 Nomor: 105 / Roban / 2012 (bukti P-1) serta hasil pemeriksaan setempat sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat tanggal 23 Agustus 2024, ternyata tanah ThenNyim Liong (Pembanding II semula Tergugat II) berada di sebelah Barat obyek sengketa;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Para Pembanding semula para Tergugat berupa bukti surat bertanda T.I,II-1 sampai dengan T.I,II -14 serta saksi-saksi antara lain Liu Sau Khun, CongThiamNyam dan Phang Mui Moi belum dapat membuktikan sebaliknya dari bukti Sertipikat hak Milik nomor Nomor: 6738 / Kel. Robandengan Surat Ukur tanggal 28 Februari 2012 Nomor: 105 / Roban / 2012 (bukti P-1).

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Skw tanggal 7 November 2024, harus dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena permohonan Terbanding semula Penggugat dikabulkan, maka kepada Para Pembanding semula Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata Jo Pasal 283 Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan; serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Skw tanggal 7 November 2024 tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Hal.7 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 111/Pdt.G/2024/PT 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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak pada hari Jum'at tanggal 10 Januari 2025, oleh Isnurul Syamsul Arif, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, Isjuaedi, S.H., M.H., dan Eko Budi Supriyanto, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dihadiri Mardanis, S.H Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya serta Putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Singkawang pada hari itu juga.

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

Ttd

Ttd

Isjuaedi, S.H., M.H.

Isnurul Syamsul Arif, S.H., M.Hum

Ttd

Eko Budi Supriyanto, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

Ttd

Mardanis, S.H.

Perincian biaya banding:

1. Meterai Rp10.000,00
2. Redaksi Rp10.000,00
3. Biaya proses Rp130.000,00

Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Hal.8 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 111/Pdt.G/2024/PT PTK