



**PUTUSAN**

**Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Nba**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Paulus Nokus, S. Ag, M. Si**, bertempat tinggal di Jalan Simpang Armed nomor 31, Dusun Pulau Bendu RT 010 Rw 004, Desa Hilir Tengah Kecamatan Ngabang Kabupaten Landak, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. Muh Dahlan Parahats**, bertempat tinggal di Komp. Estate Mobo, RT 01 RW 01, Dusun Sengayak, Desa Semuntik, Kecamatan Serimbu, Kabupaten Landak, sekarang sudah tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya baik didalam maupun diluar negeri, sebagai **Tergugat I**;
- 2. Veronnika Sumilah**, bertempat tinggal di Desa Hilir Kantor, Kecamatan Ngabang, Kabupaten Landak, sekarang sudah tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya baik didalam maupun diluar negeri , sebagai **Tergugat II**;

**Pengadilan Negeri** tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

*Hal. 1 dari 19 (nomor 16/Pdt.G/2019/PN Nba)*



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Desember 2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ngabang pada tanggal 3 Desember 2019 dalam Register Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Nba, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tahun 2017 persisnya pada tanggal 10 Desember 2017 Penggugat ada membeli sebidang tanah pekarangan yang terletak di Jalan Raya Ngabang-Serimbu, Desa Hilir Tengah, Kecamatan Ngabang, Kabupaten Landak, dikenal dengan Sertifikat Hak Milik nomor 365 Desa Hilir Kantor, tertanggal 05 Februari 2004, seluas 1.400 m2, tercatat atas nama VERONNIKA SEMILAH (Tergugat II);
2. Bahwa sebidang tanah pekarangan yang terletak di Jalan Raya Ngabang-Serimbu, Desa Hilir Tengah, Kecamatan Ngabang, Kabupaten Landak sebagaimana tersebut pada posita 1 (satu) tersebut di atas, Penggugat beli secara tunai di bawah tangan dari Tergugat I (MUH DAHLAN PARAHATS) seharga Rp.57.000.000,00 (lima puluh tujuh juta rupiah) sebagaimana kwitansi jual beli tertanggal 10 Desember 2017;
3. Bahwa sebidang tanah pekarangan yang terletak di Jalan Raya Ngabang- Serimbu, Desa Hilir Tengah, Kecamatan Ngabang, Kabupaten Landak sebagaimana tersebut pada posita 1 (satu) semula dibeli oleh Tergugat I (MUH DAHLAN PARAHATS) seharga Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dari Tergugat II (VERONNIKA SUMILAH) yang merupakan pemilik pertama Sertifikat Hak Milik Nomor 365 Desa Hilir Kantor, tertanggal 05 Februari 2004, seluas 1.400 m2, dan jual beli tersebut juga dilakukan di bawah tangan sebagaimana kwitansi jual beli tertanggal 10 September 2008;
4. Bahwa pada saat Penggugat membeli tanah pekarangan sebagaimana tersebut pada posita 1 (satu) di atas dari Tergugat I,

Hal. 2 dari 19 (nomor 16/Pdt.G/2019/PN Nba)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum sempat dilakukan jual beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikarenakan kesibukan pekerjaan Penggugat, dan pada saat ini ketika Penggugat sudah ada waktu untuk mengurus atau melakukan jual beli tanah tersebut di hadapan Pejabat PPAT (Notaris) Kabupaten Landak dan setelah Penggugat mau menemui Tergugat I di alamat tempat tinggalnya di Ngabang Kabupaten Landak ternyata Tergugat I sudah tidak bertempat tinggal dialamatnya tersebut dan sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun di luar negeri;

5. Bahwa begitu pula pada saat Penggugat hendak menemui Tergugat II di alamat tempat tinggalnya di Ngabang Kabupaten Landak yaitu di Desa Hilir Kantor Kecamatan Ngabang, Kabupaten Landak, selaku pemilik pertama Sertifikat Hak Milik Nomor 365 Desa Hilir Kantor, tertanggal 05 Februari 2004, seluas 1.400 m2 tersebut, ternyata Tergugat II juga sudah tidak bertempat tinggal dialamatnya tersebut dan sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun di luar negeri;
6. Bahwa sejak sebidang tanah pekarangan sebagaimana posita 1 (satu) di atas Penggugat beli dari Tergugat I pada tahun 2017, dan pada saat itu juga tanah pekarangan tersebut sudah Penggugat kuasai dan begitu pula asli Sertifikat Hak Milik Nomor 365 Desa Hilir Kantor, tertanggal 05 Februari 2004, seluas 1.400 m2 sudah diserahkan Tergugat I kepada Penggugat;
7. Bahwa Penggugat sudah berusaha semaksimal mungkin mencari keberadaan tempat tinggal Tergugat I maupun Tergugat II namun tidak berhasil dan hingga sekarang tidak diketahui lagi keberadaan maupun tempat tinggalnya, sehingga oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak diketahui keberadaannya, maka Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama terhadap tanah dan bangunan tersebut tanpa kehadiran Tergugat I dan Tergugat II, maka oleh karena itu

*Hal. 3 dari 19 (nomor 16/Pdt.G/2019/PN Nba)*



Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Ngabang agar mendapatkan legalitas bahwa jual-beli tanah tersebut di atas yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sah dan mengikat menurut hukum serta mendapat ijin untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 365 Desa Hilir Kantor, tertanggal 05 Februari 2004 yang semula atas nama Tergugat II (VERONNIKA SUMILAH) menjadi atas nama Penggugat (PAULUS NOKUS, S.Ag, M.Si);

8. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang keabsahannya sulit untuk disangkal, maka Penggugat mohon kiranya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit voorbaar bij Vorraard) meskipun ada upaya hukum Verset, Banding, Kasasi maupun upaya hukum luar biasa Peninjauan Kembali dari para Tergugat;

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka Pengugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ngabang Cq. Hakim/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ngabang, yang memeriksa dan memutus perkara ini sudi kiranya memanggil para pihak pada suatu hari sidang yang ditentukan serta memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa jual beli Tanah pekarangan yang terletak di Jalan Raya Ngabang-Serimbu, Desa Hilir Tengah, Kecamatan Ngabang, Kabupaten Landak, dikenal dengan Sertifikat Hak Milik nomor 365 Desa Hilir Kantor, tertanggal 05 Februari 2004, seluas 1.400 m2 antara PENGGUGAT (PAULUS NOKUS, S.Ag.,M.Si) dengan TERGUGAT I (MUH DAHLAN PARAHATS) pada tanggal 10 Desember 2017 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menyatakan bahwa PENGGUGAT (PAULUS NOKUS, S.Ag.,M.Si) adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan yang

*Hal. 4 dari 19 (nomor 16/Pdt.G/2019/PN Nba)*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Raya Ngabang- Serimbu, Desa Hilir Tengah, Kecamatan Ngabang, Kabupaten Landak, dikenal dengan Sertifikat Hak Milik nomor 365 Desa Hilir Kantor, tertanggal 05 Februari 2004, seluas 1.400 m2 atas nama Tergugat II (VERONNIKA SUMILAH) ;

4. Memberi ijin kepada PENGGUGAT (PAULUS NOKUS, S.Ag.,M.Si) untuk melakukan proses balik nama kepemilikan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik nomor 365 Desa Hilir Kantor, tertanggal 05 Februari 2004, seluas 1.400 m2 atas nama Tergugat II (VERONNIKA SUMILAH) menjadi atas nama Penggugat (PAULUS NOKUS, S.Ag.,M.Si);
5. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit voorbaar bij Vorraard) meskipun ada upaya hukum Verset, Banding, Kasasi maupun upaya hukum luar biasa Peninjauan Kembali dari Tergugat;
6. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat;

Atau : Jika Pengadilan berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya menurut ketentuan hukum serta perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk **Penggugat** datang menghadap Kuasa Hukumnya, yaitu : LAMRAN, SH, Advokat pada Kantor Advokat "Lamran, SH & rekan", yang beralamat di Jl. Pangeran Cinata Gg Arjuna nomor 82, RT 010 RW 005, Desa Raja Kecamatan Ngabang Kabupaten Landak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Februari 2020, dan untuk **Tergugat I** serta **Tergugat II**, tidak datang menghadap dipersidangan ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 6 Desember 2019, tanggal 21 Januari 2020 dan tanggal 6 Maret 2020, telah dipanggil secara sah dan patut;

Hal. 5 dari 19 (nomor 16/Pdt.G/2019/PN Nba)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dikarenakan Para Tergugat tidak hadir dipersidangan, maka proses mediasi tidak bias dilakukan;

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Kuasa Penggugat telah menyerahkan bukti-bukti surat di persidangan berupa foto copy surat-surat yang telah dilegalisir dan diberi meterai secukupnya, serta telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-3 dan P-6, yaitu sebagai berikut :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik nomor 365/Desa Hilir Tengah Kecamatan Ngabang Kabupaten Landak, seluas 1.400 M2, SU Nomor : 173/Hilir Tengah/2005, tanggal 13 Oktober 2003, an. Veronika Sumilah, diberi tanda P-1;
2. Foto copy Kwitansi Pembayaran tanggal 10 Desember 2017 atas sebidang tanah bersertifikat SHM nomor 365/Desa Hilir Tengah Kec. Ngabang Kab. Landak, seluas 1.400 M2, SU Nomor : 173/Hilir Tengah/2005, tanggal 13 Oktober 2003, antara Paulus Nokus dengan Muh Dahlan Parahats, seharga Rp.57.000.000,00 (lima puluh tujuh juta rupiah), diberi tanda P-2;
3. Foto copy Kartu Tanda Penduduk an. Paulus Nokus, S.Ag.,M.Si. NIK : 6112012811780009, tanggal 06-04-2019, diberi tanda P-3;
4. Foto copy Kartu Tanda Penduduk an. Veronika Sumilah NIK : 6108012808580856 tanggal 28-06-2012, diberi tanda P-4;
5. Foto copy Kartu Keluarga nomor 610801070108564 tertanggal 07-01-2008, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil Kabupaten Landak, diberi tanda P-5;

Hal. 6 dari 19 (nomor 16/Pdt.G/2019/PN Nba)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) tahun 2007 NOP : 610801000201001530 A, Veronnika Sumilah, diberi tanda P-6;
7. Foto copy Kartu Tanda Penduduk an. Muh Dahlan Parahats Nomor : 3307071103660004 tanggal 15 Maret 2016, diberi tanda P-7;
8. Foto copy Kwitansi Pembayaran tanggal 10 September 2008 atas sebidang tanah bersertifikat SHM No. No.365/Desa Hilir Tengah Kecamatan Ngabang Kabupaten Landak, seluas 1.400 M2, SU Nomor : 173/Hilir Tengah/2005, tanggal 13 Oktober 2003, antara Muh Dahlan Parahats dengan Veronnika Sumilah, seharga Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), diberi tanda P-8;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Kuasa Penggugat juga menghadirkan saksi-saksi, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah/janji, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi I : **MARKUS SIBOL, SE;**

- Bahwa saksi diminta sebagai saksi di persidangan ini terkait masalah tanah yang dibeli Penggugat;
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat, terletak di Serimbu depan Pos terakhir ARMED;
- Bahwa berkaitan dengan asal usul tanah sepengetahuan saksi tanah tersebut sebelumnya milik Pak Dahlan (Tergugat I) yang kemudian dijual kepada Pak Paulus (Penggugat);
- Bahwa saksi mengetahui dahulu tanah tersebut adalah milik Pak Dahlan karena dahulu saksi pernah disuruh Pak Dahlan untuk membersihkan atau menebas rumput di atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui jika tanah tersebut sudah dijual kepada Penggugat karena diberitahu oleh Pak Paulus (Penggugat);

Hal. 7 dari 19 (nomor 16/Pdt.G/2019/PN Nba)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi luasa tanah tersebut lebarnya 20 meter dan panjang sekitar 70 meter;
- Bahwa batas-batas tanah adalah :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Kebun Karet;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan perumahan warga;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Ngabang-Serimbu;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Pak Karyadi;
- Bahwa tanah tersebut merupakan tanah kosong tidak ada bangunan maupun tanaman keras;
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga tanah saat dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa seingat saksi, Pak Dahlan pindah dari Ngabang pada tahun 2009;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada saat Pak Dahlan tinggal di Ngabang tidak ada membawa istri atau anak-anaknya;
- Bahwa sepengetahuan saksi saat ini tidak ada orang lain yang menguasai tanah tersebut, selain Penggugat;
- Bahwa saksi bertempat tinggal di Dusun Tenganan Desa Tebedak Kecamatan Ngabang;
- Bahwa jarak dari rumah saksi ke tempat lokasi tanah Penggugat tersebut  $\pm$  1 (satu) km;
- Bahwa sepengetahuan saksi, sekarang Pak Dahlan tinggal di Papua tapi alamat lengkapnya saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi terakhir bertemu dengan Pak Dahlan pada tahun 2009 pada saat saksi masih bekerja dengan Pak Dahlan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui waktu pembelian dan harga pembelian tanah tersebut oleh Penggugat, yang saksi ketahui bahwa

Hal. 8 dari 19 (nomor 16/Pdt.G/2019/PN Nba)



tanah tersebut telah dijual Pak Dahlan kepada Penggugat dan hal tersebut saya ketahui dari cerita Pak Paulus (Penggugat);

- Bahwa saksi tidak tahu Pak Dahlan memperoleh tanah tersebut dari siapa;
- Bahwa praktek jual beli tanah di Ngabang yang pernah saksi alami, bisa dilakukan pembayaran secara kontan dan bisa secara angsuran dan pada saat itu surat tanahnya masih surat SKT;
- Bahwa setahu saksi harga pasaran tanah di sekitar obyek lebih kurang Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) permeternya;
- Bahwa tempat kerja Pak Dahlan pada saat di Ngabang yaitu di PT. Jasindo Utama dari tahun 2006 sampai dengan tahun 2008;

Saksi II : **ARMANTO LIE;**

- Bahwa saksi dimintai keterangan sebagai saksi di persidangan ini terkait masalah sertifikat hak milik tanah yang dibeli Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat kesulitan untuk proses balik nama sertifikat hak milik tanah yang dibeli Penggugat tersebut;
- Bahwa Penggugat mengalami kesulitan untuk proses balik nama sertifikat hak milik tanah yang dibeli Penggugat tersebut, dikarenakan kepemilikan tanah di sertifikat tersebut masih atas nama pemilik pertama yaitu atas nama Veronika Sumilah, sedangkan Veronika Sumilah pada saat ini tidak diketahui keberadaan tempat tinggalnya;
- Bahwa sertifikat hak milik tanah tersebut hendak dibaliknamakan atas nama Penggugat yaitu Pak Paulus;
- Bahwa saksi pernah melihat asli sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat membeli tanah tersebut dari Pak Dahlan, dan Pak Dahlan beli tanah tersebut dari Bu Veronika;

Hal. 9 dari 19 (nomor 16/Pdt.G/2019/PN Nba)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketika Pak Dahlan membeli tanah tersebut dari Bu Veronika belum ada dilakukan balik nama sertifikatnya sehingga sampai saat ini sertifikat tanah tersebut masih atas nama Veronika Sumilah;
- Bahwa lokasi tanah tersebut yaitu dekat ARMED;
- Bahwa batasbatas tanah tersebut, adalah :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Kebun Karet;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan perumahan warga/penduduk setempat;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan raya Ngabang-Serimbu;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Pak Akian (BTN);
- Bahwa Luas tanah tersebut lebarnya 20 meter dan panjang sekitar 70 meter sehingga total luas keseluruhan yaitu  $\pm 1.400 \text{ M}^2$ ;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan asli sertifikat tanah tersebut oleh Penggugat dan juga pernah diperlihatkan kepada saksi Kwitansi pembelian tanah tersebut dari Penggugat kepada Pak Dahlan;
- Bahwa seingat saksi pembelian tanah tersebut dilakukan pada tahun 2017;
- Bahwa Penggugat memperlihatkan kepada saksi sertifikat dan kwitansi pembelian tanah tersebut yaitu pada tahun 2019;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada saat ini tanah tersebut ditanami sayur-syuran;
- Bahwa pada saat dilakukan jual beli tanah tersebut dari Pak Dahlan kepada Penggugat, saksi tidak ada ikut menyaksikannya;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat tidak mengajukan kesimpulan dalam perkara ini;

Hal. 10 dari 19 (nomor 16/Pdt.G/2019/PN Nba)



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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 6 Desember 2019, tanggal 21 Januari 2020 dan tanggal 6 Maret 2020, namun Para Tergugat tidak hadir di persidangan atau menyuruh Kuasanya untuk menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memcermati relas-relas panggilan di atas, panggilan kepada Para Tergugat dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Ngabang, dan telah pula dibuat dalam bentuk tertulis, dan memenuhi jangka waktu panggilan yang sah menurut ketentuan perundangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, oleh karena Para Tergugat sudah dipanggil melalui prosedur pemanggilan yang sah dan patut serta dapat dipertanggungjawabkan, namun Para Tergugat tidak hadir di persidangan, maka menurut hemat Majelis Hakim bahwa ketidakhadiran Para Tergugat tersebut tidaklah disebabkan oleh alasan yang sah, oleh karena itu haruslah dinyatakan Para Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut tetapi tidak hadir di muka persidangan;

Menimbang, bahwa pokok gugatan Penggugat adalah agar dinyatakan jual beli Tanah pekarangan yang terletak di Jalan Raya Ngabang-Serimbu, Desa Hilir Tengah, Kecamatan Ngabang, Kabupaten Landak, dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 365 Desa Hilir Kantor,

*Hal. 11 dari 19 (nomor 16/Pdt.G/2019/PN Nba)*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 05 Februari 2004, seluas 1.400 m<sup>2</sup> antara PENGGUGAT (PAULUS NOKUS, S.Ag.,M.Si) dengan TERGUGAT I (MUH DAHLAN PARAHATS) pada tanggal 10 Desember 2017 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-8 dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan dalil-dalil Penggugat atau Tergugat, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mengemukakan dasar-dasar pertimbangan yang diambil;

Menimbang, bahwa system pembuktian dalam hukum perdata adalah kebenaran formil (*formeel waarheid*), namun demikian hal ini tidaklah harus diterapkan secara kaku, dimana "tidak dilarang pengadilan perdata mencari dan menemukan kebenaran materiil asal dilandaskan alat bukti yang sah (putusan Mahkamah Agung RI nomor 1071 K/Pdt/1984), namun jika kebenaran materiil tidak ditemukan, hakim dibenarkan mengambil putusan berdasar kebenaran formil (vide Putusan Mahkamah Agung RI nomor 3136K/Pdt/1983), sehingga tugas dan peran Hakim/Majelis Hakim adalah aktif argumentatif;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-2, berupa kuitansi pembayaran, didalamnya dinyatakan jika telah diterima dari Paulus Nokus, uang sejumlah Rp. 57.000.000,00 (lima puluh tujuh juta rupiah), untuk pembayaran sebidang tanah berserikat atas nama Veronika Sumilah nomor 365/Hilir Tegah, yang terletak di Dusun Pulau Bendu;

Menimbang, bahwa Saksi Markus Sibol menerangkan jika saksi mengetahui dahulu tanah tersebut adalah milik Pak Dahlan karena dahulu saksi pernah disuruh Pak Dahlan, dimana tanah terletak di depan Armed, dengan lebarnya 20 meter dan panjang sekitar 70 meter;

Hal. 12 dari 19 (nomor 16/Pdt.G/2019/PN Nba)



Menimbang, bahwa saksi Armanto Lie menerangkan jika tanah yang dibeli Penggugat terletak di dekat Armed, dengan lebarnya 20 meter dan panjang sekitar 70 meter sehingga total luas keseluruhan yaitu  $\pm 1.400$  M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi, terdapat hal yang bersesuaian, jika tanah yang dibeli Penggugat berada di Dekat Armed (termasuk Dusun Pulau Bendu), dengan ukuran lebarnya 20 meter dan panjang sekitar 70 meter sehingga total luas keseluruhan yaitu  $\pm 1.400$  M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa dari bukti bentanda P-2 dengan keterangan saksi-saksi, terdapat kesesuaian berkaitan dengan obyek tanah dengan bukti surat bentanda P-1, yaitu suatu obyek tanah di Desa Hilir Tengah dengan luas 1.400 M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa Pasal 1313 KUH Perdata memberikan pengertian tentang perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih;

Menimbang, bahwa beberapa ahli hukum memandang pengertian perjanjian dalam pasal 1313 KUH Perdata kurang sempurna, sehingga memberikan pengertian perjanjian adalah suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat anatar subyek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subyek hukum) saling mengikatkan dirinya, sehingga subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu pula subyek hukum lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya (ataupun timbal balik diantaranya) sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut, serta menimbulkan akibat hukum;

Menimbang, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian sehingga mempunyai kekuatan hukum, haruslah mengacu pada syarat-syarat sahnya suatu perjanjian seperti tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata;

*Hal. 13 dari 19 (nomor 16/Pdt.G/2019/PN Nba)*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti bertanda P-2 dan keterangan Para Saksi, syarat obyektif dalam perjanjian dimaksud, yaitu : suatu hal tertentu dan sebab yang halal, telah terpenuhi sehingga tidak menyebabkan perjanjian batal demi hukum, dan berkenaan dengan syarat subyektif Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan karena merupakan hak para pihak dalam perjanjian untuk mengajukan pembatalannya, dan dalam perkara in casu para pihak tidak mengajukan pembatalan dimaksud;

Menimbang, bahwa kuitansi, dalam hal ini bukti surat/bukti tulisan bertanda P-2, digolongkan sebagai suatu akta dibawah tangan (*vide Retno Wulan, tahun terbit, Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, hal 65*);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata dan Pasal 284 Rbg, alat bukti dalam perkara perdata terdiri dari :

1. Bukti tulisan;
2. Bukti saksi;
3. Persangkaan;
4. Pengakuan;
5. Sumpah;

Berdasarkan urutan alat bukti dalam perkara perdata tersebut di atas, alat bukti tulisan atau surat (*schrifttelijke bewijs*) ditempatkan dalam urutan pertama, sehingga dalam acara perdata bukti tulisan/surat merupakan bukti yang penting dan paling utama;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melihat bukti bertanda P-2 adalah merupakan suatu Akta Bawah Tangan (ABT);

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1875 KUH Perdata, dinyatakan agar suatu Akta Bawah Tangan (ABT) mempunyai kekuatan pembuktian, harus memenuhi syarat formil dan materil, yaitu :

*Hal. 14 dari 19 (nomor 16/Pdt.G/2019/PN Nba)*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Dibuat secara sepihak atau berbentuk partai (dua pihak atau lebih), tanpa campur tangan pihak yang berwenang ;
- b. Ditandatangani oleh si pembuat atau para pihak ;
- c. Isi dan tanda tangan diakui ;

dengan terpenuhinya syarat formil dan materiil, suatu ABT mempunyai nilai pembuktian sama dengan Akta Otentik, sehingga nilai kekuatan pembuktian yang melekat padanya adalah sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*), sehingga batas minimal pembuktiannya adalah mampu berdiri sendiri tanpa bantuan alat bukti lain, namun demikian nilai kekuatan pembuktian Akta Bawah Tangan (ABT) bisa berubah jika terhadapnya diajukan bukti lawan atau isi dan tanda tangan diingkari (pihak lawan);

Menimbang, bahwa Tergugat I, tidak hadir dipersidangan, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, sehingga Majelis Hakim menganggap Tergugat I, melepaskan haknya untuk mengajukan bukti lawan dan mengingkari isi dan tanda tangan dari bukti surat bertanda P-2;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka perikatan antara Penggugat dan Tergugat I, berkenaan dengan jual beli sebidang tanah berserikat atas nama Veronika Sumilah nomor 365/Hilir Tegah, yang terletak di Dusun Pulau Bendu, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum bagi Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan sebelumnya, Majelis Hakim berpendapat jika pokok gugatan Penggugat ini, patut dan berdasar hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat satu persatu;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan petitum ke-1 dari gugatan Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat yang selebihnya terdahulu;

*Hal. 15 dari 19 (nomor 16/Pdt.G/2019/PN Nba)*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa petitum ke-2 dari gugatan Penggugat adalah sama dengan pokok gugatan Penggugat, maka dengan mengambil alih pertimbangan dalam pokok gugatan Penggugat, maka petitum kedua dari gugatan Penggugat haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum ke-3, dari gugatan Penggugat adalah agar dinyatakan bahwa PENGGUGAT (PAULUS NOKUS, S.Ag, M.Si) adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan yang terletak di Jalan Raya Ngabang-Serimbu, Desa Hilir Tengah Kecamatan Ngabang Kabupaten Landak, dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 365 Desa Hilir Kantor, tertanggal 05 Februari 2004, seluas 1.400 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II (VERONNIKA SUMILAH);

Menimbang, bahwa obyek jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I, adalah sebidang tanah bersertifikat atas nama Veronika Sumilah nomor 365/Hilir Tegah;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-8, berupa kuitansi, dinyatakan jika telah diterima dari Ir. Muh Dahlan Parahats (Tergugat I), uang sejumlah Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), kepada Veronika Sumilah (Tergugat II) untuk pembayaran pembelian tanah seluas 1.400 m<sup>2</sup>, lokasi depan Armed jalan Serimbu-Ngabang, dengan nomor sertifikat 365;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak menghadap dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, sehingga Majelis Hakim menilai jika Tergugat II, melepaskan haknya untuk menyanggap atau melakukan pembelaan atas hak-haknya;

Menimbang, bahwa seperti tela diuraikan sebelumnya, jika bukti surat bertanda P-8, bisa diklasifikasikan sebagai akta dibawah tangan, dimana terhadap akta dibawah tangan ini (bukti surat bertanda P-8), tidak diajukan bukti lawan dan isi serta tanda tangan tidak diingkari, maka bukti surat bertanda P-8, nilai kekuatan pembuktian yang melekat padanya

Hal. 16 dari 19 (nomor 16/Pdt.G/2019/PN Nba)



adalah sempurna dan mengikat, sehingga batas minimal pembuktiannya adalah mampu berdiri sendiri tanpa bantuan alat bukti lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, diperoleh fakta jika obyek tanah berserikat atas nama Veronika Sumilah nomor 365/Hilir Tegah, telah dijual oleh Veronika Sumilah (Tergugat II) kepada Muh Dahlan Parahats (Tergugat I), dan selanjutnya dari Muh. Dahlan Parahats (Tergugat I) dijual kepada Paulus Nokus (Penggugat), dan perikatan-perikatan tersebut menurut Majelis Hakim adalah perikatan-perikatan yang sah;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan uraian pertimbangan-pertimbangan di atas, maka petitum ke-3 dari gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum ke-4 dari gugatan Penggugat adalah agar diberikan ijin kepada PENGGUGAT (PAULUS NOKUS, S.Ag.,M.Si) untuk melakukan proses balik nama kepemilikan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 365 Desa Hilir Kantor, tertanggal 05 Februari 2004, seluas 1.400 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II (VERONNIKA SUMILAH) menjadi atas nama Penggugat (PAULUS NOKUS, S.Ag.,M.Si);

Menimbang, bahwa dalam proses pengurusan balik nama suatu sertifikat hak milik tanah juga diperlukan syarat-syarat tertentu yang merupakan kewenangan Badan Pertanahan Nasional, sehingga Majelis Hakim berpendapat jika petitum ini berlebihan, oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum ke-5 Penggugat memohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit voorbaar bij Vorraard) meskipun ada upaya hukum Verset, Banding, Kasasi maupun upaya hukum luar biasa Peninjauan Kembali dari Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dipandang tidak ada alasan yang dipandang perlu dan mendesak serta tidak memenuhi ketentuan dalam

*Hal. 17 dari 19 (nomor 16/Pdt.G/2019/PN Nba)*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pasal 191 Rbg dan SEMA nomor 3 tahun 2000, maka terhadap petitum ke-5 yang memohon putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan sebagian dengan verstek;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, sehingga Para Tergugat berada pada pihak yang kalah maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Tergugat secara tanggung renteng, yang besarnya akan dinyatakan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1320 KUH Perdata, ketentuan-ketentuan dalam Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II, telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dengan Vrestek;
3. Menyatakan bahwa jual beli Tanah pekarangan yang terletak di Jalan Raya Ngabang-Serimbu, Desa Hilir Tengah Kecamatan Ngabang Kabupaten Landak, dikenal dengan Sertifikat Hak Milik nomor 365 Desa Hilir Kantor, tertanggal 05 Februari 2004, seluas 1.400 m<sup>2</sup>, antara PENGGUGAT (PAULUS NOKUS, S.Ag, M.Si) dengan TERGUGAT I (MUH DAHLAN PARAHATS) pada tanggal 10 Desember 2017 adalah sah;
4. Menyatakan bahwa PENGGUGAT (PAULUS NOKUS, S.Ag, M.Si) adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan yang terletak di Jalan Raya Ngabang- Serimbu, Desa Hilir Tengah Kecamatan Ngabang Kabupaten Landak, dikenal dengan Sertifikat Hal. 18 dari 19 (nomor 16/Pdt.G/2019/PN Nba)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik nomor 365 Desa Hilir Kantor, tertanggal 05 Februari 2004, seluas 1.400 m<sup>2</sup>, atas nama Tergugat II (VERONNIKA SUMILAH);

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.13.696.000,- (tiga belas juta enam ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ngabang, pada hari Jumat tanggal 8 Mei 2020, oleh kami, Estafana Purwanto, SH. MH, sebagai Hakim Ketua, Wahyu Setioadi, SH. dan Firdaus Sodiqin, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Selasa tanggal 12 Mei 2020**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu : Syuaidi, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Wahyu Setioadi, S.H.

Estafana Purwanto, S.H, M.H.

Firdaus Sodiqin, S.H.

Panitera Pengganti,

Syuaidi, S.H.

Perincian biaya perkara :

Hal. 19 dari 19 (nomor 16/Pdt.G/2019/PN Nba)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pendaftaran Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses Rp. 50.000,-
3. Panggilan Rp.13.500.000,-
4. Exploid Rp. 100.000,-
5. Materai Rp. 6.000,-
6. Hak Redaksi Rp. 10.000,-

Jumlah Rp.13.696.000,-

(tiga belas juta enam ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)

Hal. 20 dari 19 (nomor 16/Pdt.G/2019/PN Nba)