



**PUTUSAN**  
**Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**LIM TIO KWANG**, lahir di Pontianak pada tanggal 2 Mei 1953, jenis kelamin Laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, agama Budha, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Perum Dasana Indah Blok UE5/5 RT 004 RW 027 Kelurahan Bojong Nangka Kecamatan Kelapa Dua Kabupaten Tangerang Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Florensus Boy, S.H., CIM, CPCL., Advokat/Konsultan Hukum yang berkantor di Jalan Sepakat II Ujung Nomor 111 Kelurahan Bansir Darat Kecamatan Pontianak Tenggara Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Febuari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah pada tanggal 5 Maret 2024 dengan register nomor 347/SK/LEG.PDT/2024/PN. MPW, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**LIAW LIE FUI**, lahir di Singkawang pada tanggal 23 Februari 1962, jenis kelamin Laki-laki, pekerjaan Karyawan Swasta, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Jembatan Besi VII RT 004 RW 005 Kelurahan Jembatan Besi Kecamatan Tambora Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Martinus Ekok, S.H., M.H., Albertina Ektie, S.H., dan Silwanus, S.H., masing-masing pekerjaan Advokat, kewarganegaraan Indonesia pada kantor Advokat Martinus Ekok, S.H., M.H. & Associates Pontianak beralamat di Jalan Pak Kasih Nomor 4 Pontianak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Febuari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah pada tanggal 5 Maret 2024 dengan register nomor 349/SK/LEG.PDT/2024/PN. MPW, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**KASDIK C, A.MD., KEP.,** dalam kedudukannya sebagai Kepala Desa Peniti Besar, lahir di Segedong pada tanggal 21 Oktober 1963, beragama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), beralamat di Jalan SMP 01 Segedong RT 005 RW 002 Desa Peniti Besar Kecamatan Segedong, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Heru Ramdani, S.H. dan Lanang Bagus Prasetyo, S.H., berkewarganegaraan Indonesia kesemuanya Advokat, yang berkantor pada Heru Ramdani, S.H. & Partners Law Office beralamat di Jalan Raya Jungkat RT 002 RW 002 Desa Jungkat Kecamatan Jongkat Kabupaten Mempawah berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Febuari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah pada tanggal 4 Maret 2024 dengan register nomor 339/SK/LEG.PDT/2024/PN. MPW, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MEMPAWAH,** tempat kedudukan di Jalan Daeng Menambon Nomor 12 Kelurahan Tengah Kecamatan Mempawah Hilir Kabupaten Mempawah Provinsi Kalimantan Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Natalia, S.H., M.Si., Annisa Pratiwi, S.H., Syifa Naulia, S.H., dan Aminullah Humaini, seluruhnya pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Mempawah berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 248/Sku-61.02.MP.02.02/II/2024 tanggal 26 Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah pada tanggal 19 Maret 2024 dengan register nomor 721/SK/LEG.PDT/2024/PN. MPW, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Februari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah pada tanggal 12 Februari 2024 dalam Register Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGUGAT** memiliki sebidang tanah yang terletak di belakang Pasar Segedong, Desa Peniti Besar, kecamatan Segedong

*Halaman 2 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sebelumnya bernama Kecamatan Siantan), Kabupaten Mempawah (sebelumnya bernama Kabupaten Pontianak), Propinsi Kalimantan Barat dengan bukti yang sah berdasarkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 995/Desa Peniti Besar, dengan luas 1.064 M<sup>2</sup>, tanggal 26 Nopember 1980 atas nama pemegang hak LIM TIO KWANG (PENGGUGAT) dengan batas-batas tanah saat ini adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Parit
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai Segedong/Sungai Peniti
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah Pui Loi Ku/ Liu Khun Fa
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah Lim Liang Nguan

Dan objek bidang tanah PENGGUGAT tersebut tidak pernah dijual kepada pihak manapun juga.

2. Bahwa riwayat perolehan tanah PENGGUGAT sebagaimana dimaksud poin angka 1 tersebut adalah hibah dari orang tua PENGGUGAT yang telah dikuasai/dikelola secara terus menerus selama puluhan tahun lalu, sejak tahun 1950'an dengan situasi keadaan tanah semula kosong kemudian oleh orang tua PENGGUGAT didirikan 2 (dua) unit bangunan gandeng semi permanen berdinding papan. Unit *pertama* digunakan sebagai pabrik rumahan pengolahan kelapa kering/kopra dan unit kedua sebagai tempat kediaman karyawan orang tua PENGGUGAT. Adapun unit bangunan yang diperuntukan sebagai tempat tinggal (mess) bagi karyawan orang tua PENGGUGAT tersebut, terdapat sekat pemisah dengan 2 (dua) buah pintu, pintu yang *pertama* dihuni oleh karyawan orang tua PENGGUGAT yang menginap atasnama AKONG sedangkan yang petakan pintu *kedua* hanya sebagai tempat istirahat karyawan lainnya ketika bekerja.

3. Bahwa sekitar tahun 1970'an, petak rumah semi permanen yang dijadikan tempat beristirahat karyawan orangtua PENGGUGAT tersebut dipinjam pakaikan/ditumpangkan kepada kakek TERGUGAT I atasnama LO SIOE NJAP (alm) yang membawa serta seluruh keluarganya, termasuk orang tua TERGUGAT I atasnama LO JUNG HUANG (alm) dan TERGUGAT I yang masih berusia dibawah 10 tahun. Adapun alasan orangtua PENGGUGAT membolehkan untuk memberi tumpangan tempat tinggal kepada kakek TERGUGAT I beserta keluarganya saat itu, karena

Halaman 3 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw



kakek TERGUGAT I tidak memiliki rumah, sebab rumah yang dimiliki oleh kakek TERGUGAT I saat itu telah dijual kepada pihak lain. Jadi, karena merasa kasian, orang tua PENGGUGAT memberikan ijin kepada kakek TERGUGAT I beserta seluruh keluarganya untuk menumpang di rumah semi permanen milik PENGGUGAT yang dijadikan mess karyawan tersebut, tanpa dibebani membayar sewa.

4. Bahwa sekitar tahun 1980'an, mengingat PENGGUGAT dan saudara-saudara PENGGUGAT sudah berusia dewasa (saat itu PENGGUGAT berusia 27 tahun), orang tua PENGGUGAT pun membagikan harta yang dimiliki kepada anak-anaknya, dan yang menjadi bagian PENGGUGAT adalah bidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya yang dijadikan pabrik rumahan pengeringan kelapa/kopra dan mess karyawan yang terletak di belakang Pasar Segedong (objek sengketa), kemudian oleh orang tua PENGGUGAT dibuatkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 995/Desa Peniti Besar pada tanggal 26 Nopember 1980 atasnama LIM TIO KWANG (PENGGUGAT).

5. Bahwa hanya berselang 4 (empat) tahun setelah terbitnya sertipikat, pada tahun 1984 orang tua PENGGUGAT pun meninggal dunia. Setelah orangtua PENGGUGAT meninggal, usaha pengeringan kepala/kopra milik keluarga PENGGUGAT tersebut selanjutnya dikelola oleh abang tertua PENGGUGAT atasnama LIM CHUN KWANG. Saat itu salah satu karyawan orang tua PENGGUGAT atasnama AKONG yang semula mendiami salah satu petak rumah karyawan tersebut pun memilih resign dan mencari pekerjaan lain di Kota Pontianak. Setelah AKONG hijrah ke Pontianak, petakan rumah yang kosong tersebut selanjutnya PENGGUGAT sewakan/kontrakan kepada pihak lain atasnama APHIN (penjual mie kering).

6. Bahwa seiring perjalanan waktu, karena semakin menurunnya tingkat produktifitas usaha pengeringan kelapa/kopra yang dimiliki keluarga PENGGUGAT hingga akhir 1992 usaha keluarga itu tidak lagi beroperasi. Karena tidak ada kegiatan operasioanal lagi, PENGGUGAT bersama saudara-saudara PENGGUGAT berniat untuk merantau ke luar daerah mencari pekerjaan baru, PENGGUGAT merantau ke Jakarta dan akhirnya bekerja di Tangerang-Banten, sehingga bidang tanah dan bangunan semi permanen milik PENGGUGAT tersebut selanjutnya PENGGUGAT percayakan pemeliharaan dan perawatannya kepada abang PENGGUGAT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tertua atasnama LIM CHUN KWANG. Namun, karena tuntutan kebutuhan ekonomi juga, lalu sekitar tahun 2000 abang PENGUGAT yang dipercayakan untuk menjaga dan memelihara tanah PENGUGAT tersebut pun berangkat kerja (merantau) juga ke Malaysia bersama saudara-saudara PENGUGAT lainnya, sehingga tidak ada lagi saudara kandung PENGUGAT yang menjaga dan memelihara rumah maupun bidang tanah milik PENGUGAT tersebut secara langsung. Akan tetapi, sebelum berangkat ke Malaysia, oleh abang tertua PENGUGAT dipercayakan kepada suami anak angkatnya atasnama NG TEK SIONG yang menjaga dan mengelola tanah PENGUGAT tersebut dengan cara berkebun dan menanam padi setiap tahunnya secara terus menerus hingga tahun 2021.

7. Bahwa dengan kepergian PENGUGAT dan kemudian disusul kepergian saudara-saudara kandung PENGUGAT merantau bekerja ke Malaysia, lalu pasca kakek dan orangtua TERGUGAT I meninggal dunia, barulah mulai muncul permasalahan atas bidang tanah dan bangunan milik PENGUGAT tersebut. Ternyata, situasi tersebut dimanfaatkan oleh keluarga TERGUGAT I, pertama-tama klaim dari adik kandung TERGUGAT I atasnama LIAU LIE HUA dengan itikad buruk pada tahun 2002 hendak menguasai secara penuh dan mencoba mengambil alih kepemilikan bidang tanah yang telah bersertipikat beserta 2 (dua) unit bangunan rumah di atasnya dengan mengajukan permohonan penerbitan sertifikat hak milik ke Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak (sekarang Kabupaten Mempawah). Namun niat buruk dari LIAU LIE HUA tersebut diketahui oleh Saudara PENGUGAT yang sedang bekerja di Malaysia, hingga akhirnya adik PENGUGAT atasnama WIJAYA HALIM pulang ke PENITI BESAR guna mengklarifikasi kebenaran informasi tersebut. Setelah dijelaskan oleh adik PENGUGAT kepada adik kandung TERGUGAT I bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut telah bersertipikat atasnama LIM TIO KWANG, akhirnya adik kandung TERGUGAT I menyerahkan semua dokumen yang telah ia proses dan serahkan ke kantor pertanahan kepada adik PENGUGAT serta berjanji tidak akan mengulangi lagi dan akhirnya pergi meninggalkan rumah dan bidang tanah milik PENGUGAT (objek sengketa). Karena ketidaktahuan adik TERGUGAT I tentang asal usul kepemilikan rumah dan bidang tanah PENGUGAT saat itu, sehingga permasalahan tersebutpun tidak diperpanjang oleh PENGUGAT.

Halaman 5 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa berselang beberapa tahun kemudian, karena rumah dan bidang tanah PENGGUGAT sudah tidak ditempati lagi oleh seluruh pihak keluarga TERGUGAT I yang dahulu diijinkan ditumpangkan telah pergi keluar daerah, sehingga PENGGUGAT mengira telah aman dan tidak akan ada lagi klaim sepihak dari pihak keluarga TERGUGAT I lagi dikemudian hari. Namun perkiraan PENGGUGAT itu keliru, ternyata tahun 2010 tanpa sepengetahuan dan seijin PENGGUGAT, TERGUGAT I malah membangun sebuah bangunan permanen untuk usaha walet. Mengetahui hal tersebut, PENGGUGAT melalui adik PENGGUGAT telah mengingatkan dan menegur TERGUGAT I untuk tidak membangun bangunan permanen, karena status tanah tersebut adalah milik PENGGUGAT. Terhadap peringatan lisan tersebut ternyata tidak bisa membuat TERGUGAT I sadar diri.

9. Bahwa meskipun peringatan tidak diindahkan, PENGGUGAT masih tetap mengedepankan upaya persuasif, yaitu dengan secara baik-baik meminta TERGUGAT I untuk mengembalikan sebagian tanah yang masih berdiri bangunan lama semi permanen kepada PENGGUGAT, sementara untuk sebagian tanah yang telah TERGUGAT I bangun secara permanen untuk usaha sarang walet tersebut akan PENGGUGAT hibahkan dengan ikhlas kepada TERGUGAT I. Akan tetapi terhadap itikad baik PENGGUGAT tersebut, tidak direspon secara baik pula oleh TERGUGAT I. Barulah PENGGUGAT menyadari bahwa TERGUGAT I ternyata mempunyai niat jahat dan itikad buruk ingin mengklaim kepemilikan dan menguasai terus menerus tanah dan bangunan semi permanen milik PENGGUGAT yang dahulu ditumpangkan kepada alm kakek TERGUGAT I dan keluarganya, yang puncaknya diketahui PENGGUGAT pada tanggal tanggal 08 Agustus 2022 ketika adik PENGGUGAT atasnama WIJAYA HALIM (Ahui) diundang melalui desa akan melakukan pemasangan patok. Pada saat akan dilakukan pemasangan patok pada tanggal 09 Agustus 2022 di lokasi saat itu, adik PENGGUGAT melakukan perlawanan kemudian dihadapan perangkat desa dan pengurus Rukun Tetangga/Rukun Warga saat itu, dengan secara arif dan bijaksana adik PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT I untuk mengembalikan bidang tanah yang masih kosong dan bangunan semi permanen milik PENGGUGAT, sementara untuk sebagian bidang tanah yang telah PENGGUGAT bangun untuk usaha walet tersebut akan diiklaskan kepada TERGUGAT I, akan tetapi TERGUGAT I tetap

*Halaman 6 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersikukuh dengan skenario jahatnya ingin menguasai seluruh bidang tanah PENGGUGAT tersebut yang ia klaim sepenuhnya sebagai miliknya berasal dari hibah kakeknya.

**10.** Bahwa klaim sepihak tersebut dilakukan TERGUGAT I diperparah lagi dengan bersekongkol dengan TERGUGAT II, dengan cara TERGUGAT I membuat Surat Pernyataan Tanah (SPT) tertanggal 25 Agustus 2022 atasnama dirinya sendiri dan dilegalisasi oleh TERGUGAT II pada tanggal 28 Agustus 2022 dengan cara membubuhkan tandatangan dan stempel desa tanpa terlebih dahulu melakukan penelitian secara cermat kebenaran SPT tanah TERGUGAT I tersebut. Padahal TERGUGAT II sudah mengetahui bahwa objek tanah yang diklaim oleh TERGUGAT I tersebut telah bersertipikat Hak Pakai No.995/Desa Peniti Besar tanggal 26 Nopember 1980 dan meskipun telah mengetahui hal tersebut serta mendapat perlawanan dari adik kandung PENGGUGAT ketika di lokasi tanggal 09 Agustus 2022, TERGUGAT II tetap saja berpihak dan mendukung TERGUGAT I.

**11.** Bahwa tindakan TERGUGAT I tidak hanya berhenti sampai disitu, TERGUGAT I juga secara terang-terangan dengan cara-cara premanisme melakukan pengrusakan dan pembongkaran paksa terhadap spanduk dan pagar yang dipasang dan bangun oleh PENGGUGAT di atas tanah milik PENGGUGAT sendiri melalui orang-orang suruhannya yang tidak PENGGUGAT kenal.

**12.** Bahwa meskipun telah melakukan perbuatan melawan hukum, ternyata langkah TERGUGAT I tidak berhenti sampai disitu. Dengan tipu mustilihat TERGUGAT berupaya mengaburkan asal-usul bidang tanah PENGGUGAT serta mengajukan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Mempawah (TURUT TERGUGAT), namun karena data yang ada di Kantor TURUT TERGUGAT masih terdaftar atasnama PENGGUGAT, sehingga Permohonan TERGUGAT I tidak dapat diproses lebih lanjut.

**13.** Bahwa selanjutnya untuk kepastian kepemilikan atas bidang tanah milik PENGGUGAT, PENGGUGAT pun mengajukan Permohonan Peningkatan Status dari Sertipikat Hak Pakai No.995/Desa Peniti Besar menjadi Sertipikat Hak Milik. Terhadap langkah tersebut, ternyata TERGUGAT I melalui kuasanya pada tanggal 19 Januari 2023 mengajukan surat perihal Pemblokiran Penerbitan Sertipikat Eks Hak Pakai No.995

*Halaman 7 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



seluas 1.064 M2 an LIM TIO KWANG ke kantor TURUT TERGUGAT. Menanggapi surat tersebut, kemudian pada tanggal 07 Februari 2023 TURUT TERGUGAT mengundang gelar eksternal yang akan dilaksanakan pada tanggal 09 Februari 2023 di Kantor TURUT TERGUGAT.

**14.** Bahwa pelaksanaan gelar eksternal yang difasilitasi oleh TURUT TERGUGAT tersebut, TURUT TERGUGAT I melalui kuasanya mendalilkan bahwa bidang tanah milik PENGGUGAT diklaim sebagai hibah dari alm kakeknya yang telah dikuasai bertahun-tahun dengan dalil telah bersertipikat Hak Pakai 1358 tanggal 31 Juli 1262 dan menyodorkan bukti sepucuk surat yang tidak jelas asal usul, tidak jelas klausula dan tidak ada tandatangan pejabat yang berwenang dalam sepucuk surat tersebut. Oleh karena TERGUGAT I tidak bisa membuktikan dalilnya dan hanya berasumsi tanpa dasar dan mengada-ada, maka TURUT TERGUGAT menyarankan PENGGUGAT untuk meminta surat keterangan dari desa, karena prioritas pendaftaran pemegang hak dan peningkatan status adalah harus diberikan kepada PENGGUGAT.

**15.** Bahwa terhadap rangkaian tindakan dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I yang melibatkan peran dan dukungan TERGUGAT II sebagaimana telah PENGGUGAT uraikan pada dalil-dalil sebelumnya, jelas bertentangan dengan norma-norma umum dan kesusilaan yang berlaku di masyarakat serta bertentangan pula dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk itu, berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yang menegaskan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".

**16.** Bahwa akibat rangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I kemudian dengan persengkongkolan Jahat dengan TERGUGAT II tersebut secara nyata telah menimbulkan kerugian besar bagi PENGGUGAT, baik secara *Materiil* maupun *Immateriil*. Adapun kerugian nyata yang dialami PENGGUGAT dapat diuraikan sebagai berikut :

#### KERUGIAN MATERIIL

- a. Kerugian PENGGUGAT tidak dapat menikmati dan memanfaatkan tanah tersebut untuk dikelola, yang seharusnya dapat PENGGUGAT sewakan/kerjasamakan pengelolaannya kepada pihak





lain dengan nilai ekonomis sebesar Rp500.000 (lima ratus ribu rupiah) per meter x 1.064 M<sup>2</sup> = Rp 532.000.000 (Lima Ratus Tiga Puluh Dua Juta Rupiah)

- b. Kerugian yang dikeluarkan PENGUGAT selama proses pengurusan sejak tahun 2019 s.d. tahun 2023 sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta Rupiah)
- c. Kerugian biaya material dan pembangunan pagar serta spanduk yang dirusak oleh TERGUGAT I sebesar Rp5.000.000 (lima juta rupiah).

#### KERUGIAN IMMATERIIL

Kerugian immateriil PENGUGAT yang timbul pikiran, waktu, tenaga, dan pikiran akibat perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II selama ini sebesar Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah).

**17.** Bahwa oleh karena perbuatan TERGUGAT I yang masih bersikukuh ingin terus menerus menguasai objek bidang tanah milik PENGUGAT meskipun telah diminta secara baik-baik oleh yang berhak dan telah pula diperingatan namun tidak segera pergi, yang kemudian diikuti dengan rekayasa penerbitan SPT baru disertai dengan tindakan pengrusakan terhadap barang-barang PENGUGAT tersebut secara melawan hukum, maka sudah sepantasnya apabila TERGUGAT dihukum untuk membongkar bangunan permanen usaha walet di atas bidang tanah milik PENGUGAT atasnama LIM TIO KWANG serta mengembalikan kepada PENGUGAT dalam keadaan kosong seperti semula.

**18.** Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan TERGUGAT I dan TERGUGAT II baik yang berupa barang tetap maupun barang bergerak yang sejenis dan jumlahnya akan kami ajukan dikemudian hari.

**19.** Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yang sangat sulit disangkal keberadaannya maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (*uit voerbaar bij voerraad*).

Maka berdasarkan hal-hal yang sebagaimana telah PENGUGAT uraikan diatas, bersama ini PENGUGAT mohon kepada ketua Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mempawah, sudilah kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya menjatukan putusan sebagai berikut:

## Primair :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Pakai Nomor 995/Desa Peniti Besar, dengan luas 1.064 M<sup>2</sup>, tanggal 25 Nopember 1980 atas nama pemegang hak LIM TIO KWANG
3. Menyatakan sah secara hukum bahwa PENGUGAT adalah pemilik satu-satunya atas sebidang tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 995/Desa Peniti Besar, dengan luas 1.064 M<sup>2</sup>, tanggal 25 Nopember 1980 atas nama pemegang hak LIM TIO KWANG
4. Menyatakan Surat Pernyataan Tanah tanggal 22 Agustus 2022 yang dibuat oleh TERGUGAT I dan dilegalisasi TERGUGAT II tersebut adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap barang milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II baik barang tetap maupun barang bergerak yang sejenis dan jumlahnya akan ditentukan kemudian.
6. Memerintahkan dan mewajibkan kepada TERGUGAT I untuk membongkar sendiri bangunan permanen dua lantai yang didirikan secara tidak sah dan melawan hukum di atas Sertipikat Hak Pakai Nomor 995/Desa Peniti Besar serta mengembalikan tanah beserta bangunan semi permanen kepada PENGUGAT dengan tanpa syarat apapun.
7. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk memproses peningkatan status Sertipikat Hak Pakai Nomor 995/Desa Peniti Besar yang dimohonkan PENGUGAT.
8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil sejumlah Rp637.000.000,- (enam ratus tiga puluh tujuh juta rupiah) dan pembayaran kerugian immateriil sejumlah Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan TERGUGAT melaksanakan putusan ini.
9. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (*uit voerbaar bij voerraad*)

Halaman 10 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/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

10. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## Subsida :

Apabila Pengadilan Negeri Mempawah berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Pihak hadir Kuasanya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Praditia Danindra, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Mempawah, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Maret 2024, upaya perdamaian Para Pihak tersebut tidak mencapai perdamaian;

Menimbang, bahwa setelah pembacaan surat Gugatan, Majelis Hakim memberi kesempatan kepada Penggugat apabila akan melakukan perubahan pada surat Gugatannya dan Penggugat menyatakan tidak akan melakukan perubahan pada surat Gugatannya tersebut dan menyatakan tetap pada Gugatan yang telah dibacakan di persidangan;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan surat Jawaban pada tanggal 30 April 2024 yang pada pokoknya menyatakan hal-hal sebagai berikut:

### I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat I Menolak seluruh dalil Penggugat dalam posita butir 1 s/d 19, dan dalam petitum butir 1 s/d 10, kecuali ada hal – hal yang di akui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat. I;

2. Bahwa Gugatan Penggugat kurang Pihak, **KARENA :**

2.1. Bahwa obyek perkara aquo didalilkan oleh Penggugat adalah Sertifikat Hak Pakai No. 995/Desa Peniti Besar, dengan luas : 1.064 m<sup>2</sup> tanggal 25 November 1980 atas nama : **Lim Tio Kwang** (Penggugat) dengan batas – batas tanah :

- Utara : Parit;
- Selatan : Sungai Segedong/Sungai Peniti;
- Timur : Tanah Pui Loi Kui/ Liu Khun Fa;
- Barat : Tanah Lim Liang Nguan.

Halaman 11 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw



2.2. Bahwa dalam posita butir 3 Penggugat mendalilkan tanah obyek sengketa sekitar tahun 1970-an tanah tersebut di pinjamkan kepada Kakek Tergugat I Lo Sioe Njap (almarhum) dan termasuk orang tua Tergugat I Lo Jung Huang (almarhum) dan Lo Sioe Njap (almarhum) Kakek Tergugat I memiliki anak kandung :

- 2.2.1. Lo Theng Huang (Meninggal Dunia);
- 2.2.2. Lo Jung Huang (Meninggal Dunia);
- 2.2.3. Lo Keng Huang (Meninggal Dunia);
- 2.2.4. Lo Lang Huang (Meninggal Dunia);
- 2.2.5. Lo Key Ngo (Meninggal Dunia);

2.3. Lo Jung Huang (almarhum) Ayah Kandung Tergugat I memiliki anak kandung:

- 2.3.1. Liauw Lie Pheng (Masih Hidup);
- 2.3.2. Liauw Lie Fui (Masih Hidup);
- 2.3.3. Liauw Lie Tju (Masih Hidup);
- 2.3.4. Liauw Lie Tong (Meninggal Dunia);
- 2.3.5. Liauw Lie Kweng (Meninggal Dunia);
- 2.3.6. Liauw Soi Tju (Masih Hidup);
- 2.3.7. Liauw Lie Hua (Masih Hidup);
- 2.3.8. Liauw Lie Hia (Masih Hidup);
- 2.3.9. Liauw Lie Tjeng (Masih Hidup);

3. Bahwa akan tetapi Penggugat dalam perkara aquo hanya menggugat Tergugat I salah satu cucu Lo Sioe Njap (almarhum) dan anak kandung Lo Jung Huang (almarhum) ayah kandung Tergugat I dan semestinya seluruh ahli waris Lo Sioe Njap dan seluruh ahli waris Lo Jung Huang yang menguasai fisik tanah obyek sengketa untuk tempat tinggal sejak tahun 1962 s/d perkara aquo ±62 tahun lamanya ikut sebagai Tergugat perkara aquo, dan oleh karena itu karena gugatan kurang pihak gugatan dinyatakan tidak dapat di terima/N.O (*Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 546K/Sip/1984 tanggal 24 September 1985 Jo No : 2438K/Sip/1980*):

4. Tentang Legal Standing (Kedudukan Hukum) Penggugat dalam perkara aquo sudah tidak sah lagi menurut hukum **KARENA:**

4.1. Bahwa obyek gugatan perkara aquo adalah sebidang tanah dengan sertifikat hak pakai No: 995/Desa Peniti Besar tanggal 25



November 1980 yang masa berlakunya sampai dengan tanggal 1 September 1990 luas : 1.064 m<sup>2</sup> atas nama : Lim Tio Kwang (Penggugat);

**4.2.** Bahwa fakta hukum sertifikat hak pakai (obyek sengketa) terhitung mulai tanggal 1 September 1990 s/d 2024 (perkara aquo) dan atau ±34 (tiga puluh empat) tahun lamanya sengaja tidak dilakukan perpanjangan oleh Penggugat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak/Sekarang Kabupaten Mempawah dan padahal berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 pasal 50 ayat (1) menyatakan ***"Pemegang hak pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak pakai kepada pihak lain yang memenuhi syarat."***;

Pasal 50 ayat (2) menyatakan ***"Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum"***;

Bahwa oleh karena itu berdasarkan pasal 50 ayat (1) dan ayat (2) tersebut, maka Penggugat bukanlah lagi pemilik dan tidak mempunyai hak lagi atas tanah obyek sengketa ini dan Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum yang sah sebagai Penggugat dalam perkara aquo;

**5.** Tentang kepentingan hukum Penggugat atas tanah obyek sengketa dan karena hak penggugat atas tanah obyek sengketa telah hapus karena hukum, maka tidak ada lagi hubungan hukum antara Penggugat dengan lokasi tanah obyek sengketa perkara aquo;

**6.** Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Februari 2024 dari Sdr. LIM TIO KWANG (Pemberi Kuasa/Penggugat) kepada Advokat FLORENSIUS BOY, S.H., CIM.,CPCLE., selaku Penerima Kuasa dalam perkara aquo tidak sah menurut hukum karena cacat syarat formal dan bertentangan dengan surat gugatan perkara aquo, hal ini terbukti :

**6.1.** Bahwa surat kuasa khusus tanggal 01 Februari 2024 tersebut tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam pasal 147 RBG/123 Hir;

**6.2.** Bahwa tercantum didalam surat kuasa khusus tanggal 01 Februari 2024 dari Pemberi Kuasa Sdr. LIM TIO KWANG (Penggugat) kepada Advokat FLORENSIUS BOY, S.H., CIM.,CPCLE., Pemberi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa hanya memberikan kepada Penerima Kuasa hanya khusus untuk menggugat pihak-pihak :

- 6.2.1. LIAW LIE FUI sebagai Tergugat I;
- 6.2.2. KASDIK, C A.Md.Kep sebagai Tergugat II;
- 6.2.3. Tidak ada untuk menggugat kantor Pertanahan Kabupaten Mempawah sebagai Turut Tergugat;
- 6.3. Bahwa fakta hukumnya dalam surat gugatan perkara aquo Penggugat telah mencantumkan Kantor Pertanahan Kabupaten Mempawah sebagai Turut Tergugat;

Bahwa sedangkan menurut hukum Acara Perdata "Surat Kuasa Khusus adalah pintu untuk memasuki gugatan perkara aquo dan semestinya para pihak baik nama-nama sebagai Penggugat / Para Penggugat dan maupun sebagai Tergugat / Para Tergugat dalam surat kuasa khusus dengan surat gugatan harus sama dan fakta hukumnya nama-nama para tergugat yang tercantum didalam surat kuasa khusus tanggal 01 Februari 2024 tidak sama dengan nama-nama para Tergugat dan Turut Tergugat dalam surat gugatan perkara aquo dan oleh karenanya gugatan perkara aquo berdararkan surat kuasa khusus tanggal 01 Februari 2024 dari LIM TIO KWANG kepada Advokat FLORENSIUS BOY, S.H.,CIM.,CPCLE., tidak sah dan menyebabkan gugatannya kabur (*obscur libel*);

7. Bahwa pada sidang tanggal 23 April 2024 majelis hakim menanyakan kepada Pihak Penggugat apakah ada perubahan dalam gugatan dan Penggugat hanya ada renvoi pada posita butir 14 baris kedua sebagai Turut Tergugat dan direnvoi menjadi : TERGUGAT dan petitum butir 4 pada kalimat semula dilegalisir menjadi Dilegalisasi dan dengan demikian Penggugat tidak bisa lagi melakukan renvoi dan ataupun perubahan dalam semua posita maupun petitum perkara aquo sampai putusan.

## II. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa segala apa yang di uraikan dalam pokok perkara ini adalah bagian yang tak terpisahkan dengan Jawaban pada bagian Eksepsi Tergugat I dalam perkara ini;
2. Bahwa surat gugatan perkara aquo cacat formil karena tidak memenuhi syarat-syarat "Surat Gugatan" karena :

Halaman 14 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**2.1.** Dasar hukum surat gugatan perkara aquo adalah Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Februari 2024 dari LIM TIO KWANG (Pemberi Kuasa) kepada Advokat FLORENSIUS BOY, S.H., CIM.,CPCLE., (Penerima Kuasa) untuk menggugat :

2.1.1. LIAW LIE FUI sebagai Tergugat I dan

2.1.2. KASDIK, C A.Md.Kep sebagai Tergugat II

Atas obyek tanah bersertifikat hak pakai nomor 995/Desa Peniti Besar Kecamatan Segedong Kabupaten Mempawah (dahulu Kecamatan Siantan Kabupaten Pontianak) seluas 1.064 m<sup>2</sup> atas nama LIM TIO KWANG yang diterbitkan oleh BUPATI KDH.TK II Pontianak/Kepala Agraria/seksi pendaftaran tanah pada tanggal 25 November 1980 berlaku sampai dengan tanggal 1 September 1990;

**2.2.** Bahwa akan tetapi dalam surat gugatan perkara aquo Penggugat telah menggugat pihak-pihak :

2.2.1. LIAW LIE FUI sebagai Tergugat I;

2.2.2. KASDIK C, A.Md.Kep sebagai Tergugat II;

2.2.3. Kantor Pertanahan Kabupaten Mempawah sebagai Turut Tergugat;

**2.3.** Bahwa oleh karena pihak-pihak yang digugat dalam surat gugatan perkara aquo tidak sama dengan pihak-pihak sebagai Para Tergugat dalam Suarat Kuasa Khusus tanggal 01 Februari 2024 dan sedangkan surat kuasa khusus tersebut adalah menjadi syarat formil membuat surat gugatan, maka surat gugatan perkara aquo dapat dikategorikan cacat formil karena kontradiksi dengan surat kuasa khusus tanggal 01 Februari 2024.

**3.** Bahwa Tergugat I secara tegas menolak seluruh dalil dalam gugatan Penggugat baik dalam posita poin 1 s/d 19 dan petitumnya 1 s/d 10, kecuali ada hal – hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I;

**4.** Bahwa Tergugat I menolak secara tegas posita poin 1 (satu) dan petitum poin 2 (dua) dalam perkara aquo dengan alasan – alasan yuridis sebagai berikut:

**4.1.** Bahwa sertifikat hak pakai No. 995/Desa Peniti Besar, seluas : 1.064 m<sup>2</sup> tanggal 25 November 1980 atas nama Lim Tio Kwang (Penggugat) di terbitkan oleh BUPATI KDH.TK II Pontianak/Kepala Agraria/seksi pendaftaran tanah pada tanggal 25 November 1980

*Halaman 15 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw*



berlaku sampai dengan tanggal 1 September 1990 dan atau hanya berlaku 10 (sepuluh) tahun lamanya. Bahwa fakta hukumnya sejak berakhirnya masa berlaku sertifikat hak pakai tersebut terhitung mulai 25 November 1980 s/d 1 September 1990 sampai perkara aquo dan atau  $\pm 34$  (tiga puluh empat) tahun Penggugat tidak mengusulkan perpanjangan sertifikat hak pakai No. 995/Desa Peniti Besar luas : 1.064 m<sup>2</sup> tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak/sekarang Kabupaten Mempawah;

**4.2.** Obyek gugatan perkara aquo sertifikat hak pakai No. 995/Desa Peniti Besar tanggal 25 November 1980 seluas 1.064 m<sup>2</sup> atas nama : Lim Tio Kwang (Penggugat) yang berlaku sejak tanggal 25 November 1980 s/d tanggal 1 September 1990 yang masa berlakunya telah habis, dan berdasarkan PP No. 18 Tahun 2021 Pasal 50 ayat 1 dan 2 mengatur perpanjangan sertifikat hak pakai paling lambat 2( dua ) tahun sebelum berakhirnya pemegang sertifikat hak pakai wajib mengusulkan perpanjangan ke BPN kabupaten mempawah dan hal ini tidak dilakukan oleh Penggugat sampai perkara aquo dan sudah  $\pm 34$  (tiga puluh empat) tahun masa berlaku telah habis;

**4.3.** Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Bagian Ketiga Hak Pakai Paragraf I Subyek Hak Pakai :

**Pasal 49**

**Ayat (1)** Hak pakai terdiri atas:

- a. hak pakai dengan jangka waktu; dan
- b. hak pakai selama dipergunakan.

**Ayat (2)** Hak pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a.

- a. diberikan kepada:
- b. Warga Negara Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- e. badan keagamaan dan sosial; dan
- f. Orang Asing.



**Ayat (3)** Hak pakai selama dipergunakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diberikan kepada:

- a. instansi Pemerintah Pusat;
- b. Pemerintah Daerah;
- c. pemerintah desa; dan
- d. perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

**Pasal 50**

**Ayat (1)** Pemegang hak pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, dalam jangka waktu I (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak pakai kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

**Ayat (2)** Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum.

**4.4.** Bahwa Juga fakta hukumnya sejak terbitnya sertifikat hak pakai No. 995/Desa Peniti Besar tanggal 25 November 1980 seluas : 1.064 m<sup>2</sup> atas nama : Lim Tio Kwang ( Penggugat) sampai perkara aquo dan atau ±34 (tiga puluh empat) tahun lamanya terbukti Penggugat seharipun s/d perkara aquo tidak pernah menguasai fisik – mengelola – mengusahakan tanah obyek sengketa sehingga menurut hukum Penggugat sudah tidak mempunyai kepentingan lagi dan atau sudah bukanlah pemilik atas tanah obyek perkara;

**4.5.** Bahwa oleh karena itu hak Penggugat atas tanah objek sengketa sudah tidak jelas lagi, maka berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No: 6 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 jo No: 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 gugatan Tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

**5.** Bahwa diatas tanah obyek sengketa perkara aquo telah berdiri 2 (dua) buah bangunan masing – masing :

**5.1.** Satu bangunan rumah tempat tinggal ukuran lebar ±6 meter x panjang ± 20 meter yang dibangun Kakek Tergugat I Lo Sioe Njap (almarhum) sejak tahun 1962 s/d 2024 dan atau ±sudah 62 (enam puluh dua) tahun lamanya tidak pernah ada gangguan/ gugatan dari siapapun termasuk dari Penggugat;



- 5.2. Bangunan rumah wallet dengan ukuran  $\pm$  lebar 7 meter x panjang 12 meter yang di bangun oleh Tergugat I pada tahun 2010 s/d 2024 dan atau  $\pm$ 14 (empat belas) tahun lamanya tidak pernah ada gangguan/gugataan dari siapapun termasuk dari Penggugat;
6. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil/alasan/dasar hukum alas hak Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara aquo dengan bukti “ Sertifikat Hak Pakai No. 995/Desa Peniti Besar tanggal 25 November 1980 yang berlaku sampai tanggal 1 September 1990 hanya 10 (sepuluh) tahun lamanya, **KARENA:**
- 6.1. Bahwa barang bukti/alat bukti yang sudah habis masa berlakunya dan tidak di perpanjang oleh pemegangnya tidak dapat dijadikan alas hak untuk dijadikan bukti dalam gugatan perkara aquo;
- 6.2. Bahwa atas tanah obyek sengketa sudah terbukti sejak tanggal 31 Juli 1962 adalah milik Kakek Tergugat I bernama : Lo Sioe Njap (almarhum) berdasarkan surat hak pakai No. 1358 tanggal 31 Juli 1962 yang di terbitkan oleh BUPATI KDH.TK.II Pontianak/Kepala Agraria Kabupaten Pontianak dan tanah tersebut (obyek sengketa) telah di kuasai – di dimanfaatkan dengan mendirikan bangunan rumah kediaman sampai perkara aquo dan atau  $\pm$  62 (enam puluh dua) tahun lamanya tidak pernah ada gangguan apapun dari siapapun termasuk dari Penggugat sampai pada tanggal 12 Februari 2024 (perkara aquo);
- 6.3. Bahwa akan tetapi Penggugat sengaja tidak mencantumkan tanggal berakhirnya sertifikat hak pakai obyek sengketa ini padahal di terbitkan oleh instansi pada tanggal 25 November 1980 berakhir pada tanggal 1 September 1990 hal ini telah disengaja oleh Penggugat dengan tujuan untuk mengelabui Majelis Hakim yang menyidangkan – mengadili – memutuskan perkara aquo;
- 6.4. Bahwa oleh karena itu gugatan/tuntutan berdasarkan bukti alas hak atas tanah yang sudah habis masa berlakunya menurut hukum patut untuk di kesampingkan;
7. Bahwa atas tanah obyek sengketa pada tanggal 25 Oktober 2022 yang lalu pernah dilaporkan oleh Penggugat ke Polres Mempawah dengan dasar pengaduan/laporan pasal 2 Jo pasal 6 Perpu No. 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang berhak atau kuasanya yang sah dan oleh penyidik polres Mempawah telah





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghentikan penyelidikannya karena tidak terdapat unsur tindak pidananya;

8. Bahwa Tergugat I menolak tegas posita poin 2 (dua) gugatan perkara aquo **KARENA :**

8.1. Bahwa Penggugat mendalilkan tanah obyek sengketa didapat dari orang tuanya bernama : Lim Liang Nguan (Almarhum) dan apakah benar Sdr. Lim Liang Nguan ada memiliki bukti hak kepemilikan tanah obyek sengketa sebelum di hibahkan kepada Penggugat dan tahun berupa hibah tersebut dilakukan dan apakah ada surat hibahnya di buat oleh siapa, dimana dan siapa saksi – saksi dan oleh karena itu Tergugat I mensomir Penggugat untuk membuktikan dalilnya tersebut sebagaimana di maksud dalam pasal 283 Rbg/163 HIR;

8.2. Bahwa demikian juga karena Penggugat adalah anak kandung Lim Liang Nguan (almarhum) dan orang tua Penggugat sendiri pada saat memberikan hibah diduga masih berstatus warga Negara asing (Cina) dan Penggugat warganegara Indonesia keturunan Tionghoa, maka Penggugat harus dapat membuktikan dengan surat keterangan waris yang dibuat di hadapan Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdato Jo Sesuai surat edaran tanggal 8 Mei 1991 Surat Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor MA/KUMDIL/171/V/K/1991 Tahun 1991, SEMA tersebut merujuk pada tanggal 20 Desember 1969 No: DPT/12/63/12/69 yang diterbitkan oleh Direktorat Agraria Pendaftaran Tanah (Kadester) di Jakarta menyatakan bahwa guna keseragaman dan berpangkal dari Penggolongan penduduk yang pernah ada sejak sebelum merdeka hendaknya Surat Keterangan Hak Waris (SKHW) untuk warga Negara Indonesia:

- Golongan Keturunan Eropa (Barat) dibuat oleh Notaris;
- Golongan Penduduk Asli Surat Keterangan oleh Ahli Waris, dan disaksikan oleh Lurah Desa dan di ketahui oleh Camat;
- Golongan Tionghoa oleh Notaris;
- Golongan Timur Asing bukan Tionghoa, oleh Balai Harta Peninggalan (BHP);

9. Bahwa demikian juga Tergugat I menolak dalil posita butir 3 (tiga) yang menyebutkan sekitar tahun 1970-an orang tua Penggugat

Halaman 19 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/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)



meminjamkan tanah obyek sengketa kepada Kakek Tergugat I bernama : Lo Sioe Njap (almarhum) adalah dalil yang dibuat – buat tanpa ada bukti yang sah menurut hukum yang dibuat – buat oleh Penggugat sendiri karena Kakek Tergugat I merasa tidak pernah di pinjamkan tanah obyek sengketa oleh Lim Liang Nguan (almarhum) dan tanah obyek sengketa sudah milik Kakek Tergugat I yang telah mendirikan rumah kediaman yang berdiri sejak tahun 1962 s/d perkara aquo dan atau sudah  $\pm$  62 (enam puluh dua) tahun lamanya tidak pernah ada gugatan dari siapaun juga termasuk gangguan dari Penggugat dan oleh karena itu Tergugat I mensomir Penggugat untuk membuktikan dalilnya tersebut termasuk surat bukti orang tua Penggugat yang meminjamkan tanah obyek sengketa kepada kakek Tergugat I Lo Sioe Njap (almarhum);

**10.** Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara aquo telah kadaluarsa, **KARENA :**

Bahwa Kakek Kandung Tergugat I Loe Sioe Njap (almarhum) dan orang tuanya Tergugat I : Lo Jung Huang (almarhum) dan Tergugat I bersama adik – adiknya telah mendiami tanah dan menguasai obyek sengketa mulai tahun 1962 s/d perkara aquo dan atau  $\pm$  62 (enam puluh dua) tahun lamanya, maka berdasarkan pasal 1967 Bw menyatakan : ***“bahwa semua tuntutan hukum baik yang bersifat kebendaan maupun perorangan hapus karena kadaluarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun”;***

**11.** Bahwa Tergugat I menolak posita butir 2-3-4 perkara aquo karena Kakek - orang tua Tergugat I merasa tidak pernah ditumpangkan oleh orang tua Penggugat diatas tanah orang tua Penggugat tersebut dan oleh karena itu Tergugat I meminta Penggugat untuk membuktikan dalilnya tersebut (***Vide Pasal 163 HIR/ Pasal 283 Rbg;***

**12.** Bahwa Tergugat I menolak posita poin ke 2 dan poin 4 gugatan, **KARENA;**

**12.1.** Bahwa posita poin 2 (dua) Penggugat mendapatkan tanah obyek sengketa dari hibah orang tua Penggugat bernama Lim Liang Nguan (almarhum);



12.2. Posita poin 4 (empat) pada tahun 1980-an orang tua Penggugat membagikan harta dan tanah obyek sengketa kepada Penggugat;

Bahwa berdasarkan pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10/1961 setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) setidaknya – tidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan (***Vide Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No: 554K/1976 tanggal 26 Juli 1979***);

13. Bahwa kemudian juga Tergugat I Menolak Posita butir 2 gugatannya yang menyebutkan Penggugat memperoleh tanah obyek sengketa adalah “HIBAH” dari orang tua Penggugat dan oleh karena orang tua Penggugat dan Penggugat adalah tunduk kepada hukum perdata maka tunduk pada ketentuan hukum perdata :

- ❖ Pasal 1666 KuhPerdata Mengatur : ***“penghibahan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Penghibahan hanya dapat dilakukan di antara orang-orang yang masih hidup”;***
- ❖ Hibah secara lisan dapat dikatakan tidak sah menurut KuhPerdata yang dilakukan semasa hidupnya;
- ❖ Dan oleh karena itu Tergugat I meminta Penggugat untuk membuktikan surat hibah dari orang tuanya kepada Penggugat atas tanah obyek sengketa perkara aquo;
- ❖ Syarat sahnya hibah harus di buat dengan akta hibah di hadapan Notaris/PPAT Setempat;

14. Bahwa Tergugat I menolak posita butir 5-6-7-8 gugatannya karena dalil – dalilnya tersebut tidak ada bukti – bukti tertulis yang menyebutkan tanah obyek sengketa adalah milik orang tua Penggugat dan abang Penggugat bernama : LIM CHUN KWANG pernah menguasai – tanah obyek sengketa dan lagi tidak ada bukti surat dan maupun tanda tangan orang tua Penggugat yang bisa membuktikan tanah obyek sengketa di hibahkan kepada Penggugat dan lagi orang tua Penggugat yang memberikan Hibah (jika ada) adalah masih berstatus Warga Negara Asing Cina belum menjadi Warga Negara Indonesia yang dilarang untuk memiliki hak milik atas tanah di Indonesia;



**15.** Bahwa Tergugat I menolak dalil posita Penggugat poin 9-10-11-12 karena fakta hukumnya tidak ada bukti ataupun Tergugat I bersengkongkol dengan Tergugat II dalam memperoleh surat – surat tanah milik Tergugat I dan justru sebaliknya Penggugat lah yang ingin merampas tanah milik Tergugat I dengan cara – cara melanggar hukum berupa :

**15.1.** Pemegang sertifikat hak pakai No. 995/Desa Peniti Besar tanggal 25 November 1980 luas 1/064 m<sup>2</sup> atas nama : Lim Tio Kwang (Penggugat) yang tidak pernah menguasai tanah obyek sengketa sampai perkara aquo dan Tiba – tiba terbit sertifikat hak pakai tanah obyek sengketa diatas tanah milik Tergugat I adalah melanggar hukum;

**15.2.** Bahwa sejak terbitnya sertifikat hak pakai (obyek tanah sengketa) sampai perkara aquo ±44 tahun lamanya Penggugat tidak pernah menguasai – menggunakan tanah tersebut dan melanggar Pasal 50 ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah;

**15.3.** Bahwa Tergugat I menolak dalil butir 11 positanya yang menuduh Tergugat I melakukan premanisme pengrusakan dan pembongkaran paksa terhadap spanduk dan pagar yang di pasang oleh Penggugat diatas tanah milik Tergugat I adalah tidak benar dan justru sebaliknya Penggugatlah yang diduga melakukan premanisme dengan cara – cara sebagai berikut :

15.3.1. Pada tanggal 9 Februari 2023 waktu rapat di kantor pertanahan kabupaten mempawah telah disepakati selama proses penyelidikan di Polres Mempawah atas pengaduan Sdr. Andi Harun,SH/Penasihat hukum Penggugat kedua belah pihak Penggugat dan Tergugat I tidak boleh melakukan aktifitas apapun diatas tanah obyek sengketa;

15.3.2. Bahwa faktanya Penggugat telah melanggar kesepakatan butir 15.3.1. tersebut dengan menghibahkan sebagian tanah obyek sengketa pada tanggal 22 Maret 2023 kepada Dewan Adat Dayak Kabupaten Mempawah, dan diduga Penggugat dengan sengaja memperlak Dewan Adat Dayak Kabupaten Mempawah untuk merampas tanah milik Tergugat I;



15.3.3. Bahwa berdasarkan butir 15.3.2. diatas ada itikad buruk Penggugat dan semestinya kalau benar ingin membantu Dewan Adat Dayak Kabupaten Mempawah untuk mendirikan Sekretariat Dewan Adat Dayak Kabupaten Mempawah, seharusnya Penggugat menghibahkan tanah miliknya sendiri yang tidak bermasalah hukum;

**16.** Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat posita butir 13-14-15 dengan alasan – alasan yuridis sebagai berikut:

Bahwa terbitnya sertifikat hak pakai No : 995/Desa Peniti Besar tanggal 25 November 1980 seluas 1.004 m<sup>2</sup> atas nama : Penggugat tanah obyek sengketa tidak sah menurut hukum karena terbitnya sertifikat tersebut diatas tanah milik Kakek Tergugat I yang di kuasai secara terus menerus sejak tahun 1962 s/d 2024 dan atau ±62 tahun lamanya dan sedangkan fakta hukum Penggugat tidak pernah menguasai – menggunakan tanah obyek sengketa sampai perkara aquo;

**17.** Bahwa Tergugat I menolak posita butir 16-17-18-19 gugatan Penggugat, **KARENA:**

**17.1.** Bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dalam perkara aquo;

**17.2.** Bahwa Tergugat I menolak tuntutan ganti rugi posita butir 16 huruf a-b-c-d karena tidak ada bukti Tergugat I merugikan Penggugat apalagi gugatan perkara aquo dengan bukti sertifikat hak pakai (obyek sengketa) yang sudah habis masa berlakunya dan menurut hukum sertifikat hak pakai yang sudah mati/habis masa berlakunya sudah tidak mempunyai nilai pembuktian hukum lagi;

**17.3.** Bahwa Tergugat I menolak Posita butir 18 karena tidak ada dasar bukti yang kuat untuk meletakkan sita jaminan atas barang – barang milik Tergugat I dan lagi pula tidak disebutkan jenis apa barang milik Tergugat I yang mau di sita jaminan tersebut dan sehingga tidak memenuhi pasal 227 ayat (1) HIR/261 ayat (1) Rbg;

**17.4.** Tergugat I menolak posita butir 19 karena tidak ada bukti hukum yang kuat untuk melaksanakan putusan perkara aquo dan apalagi alat bukti sertifikat hak pakai obyek tanah sengketa sudah tidak berlaku;

**18.** Bahwa luas tanah, batas tanah obyek sengketa dengan tanah Tergugat I berbeda, hal ini dapat di lihat pada :





**18.1.** Bahwa posita butir 1 (satu) tanah sertifikat hak pakai No. 995/Desa Peniti Besar tanggal 25 November 1980 berlaku sampai tanggal 1 September 1990 seluas : 1.064 m<sup>2</sup> atas nama : Lim Tio Kwang (Penggugat) dengan batas – batas :

- Utara : Parit;
- Selatan : Sungai Segedong/Sungai Peniti;
- Timur : Tanah Pui Loi Kui/ Liu Khun Fa;
- Barat : Tanah Lim Liang Nguan.

**18.2.** Tanah Tergugat I berdasarkan surat pernyataan penguasaan fisik tanggal 25 Agustus 2022 yang di tanda tangani Kades Peniti Besar Sdr. Kasdik C.A.Md.Kep batas tanah Tergugat I seluas : 1.380 m<sup>2</sup>, batas – batasnya :

- Utara : Tanah Negara;
- Selatan : Sungai Segedong;
- Timur : Tanah Negara;
- Barat : Tanah Negara;

Bahwa oleh karena batas – batas tanah dan luas tanah yang digugat tidak sama dengan batas dan luas tanah milik Tergugat I, maka gugatan harus di nyatakan tidak dapat diterima (***Vide Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung No: 81K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973***);

**19.** Bahwa petitum bertentangan dengan posita, **KARENA** :

**19.1.** Pada petitum poin 2 (dua) Penggugat menyatakan sertifikat hak pakai No. 995/Desa Peniti Besar tanggal 25 November 1980 seluas 1.064 m<sup>2</sup> atas nama : Lim Tio Kwang (Penggugat) adalah milik Penggugat dan akan tetapi dalam petitum Penggugat tidak menyebutkan batas – batas tanah obyek sengketa, padahal dalam posita poin 1 (satu) jelas Penggugat menyebutkan milik tanah sertifikat hak pakai No. 995/Desa Peniti Besar tanggal 25 November 1980 seluas : 1.064 m<sup>2</sup> atas nama : Lim Tio Kwang (Penggugat) dengan batas – batas :

- Utara : Parit;
- Selatan : Sungai Segedong/Sungai Peniti;
- Timur : Tanah Pui Loi Kui/ Liu Khun Fa;
- Barat : Tanah Lim Liang Nguan.

Akan tetapi dalam petitum poin 2-3 Penggugat tidak mencantumkan batas – batas tanah obyek sengketa. Bahwa karena petitum



bertentangan dengan posita, maka berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No: 1075K/SP/1982 Tanggal 8 Desember 1982 gugatannya untuk di nyatakan tidak dapat diterima;

**19.2.** Bahwa dalam seluruh petitum gugatan tidak ada Penggugat menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum, dan padahal pada posita poin 17 Penggugat menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1075K/SP/1982 Tanggal 8 Desember 1982 Petitum bertentangan dengan Posita gugatannya di nyatakan tidak dapat diterima;

**19.3.** Tergugat I menolak petitum butir 8 perkara aquo untuk membayar kerugian secara Tanggung Renteng antara Tergugat I dengan Tergugat II kepada Penggugat sebesar Rp. 637.000.000 (enam ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah) karena tuntutan ganti rugi materiil tersebut tidak di rinci, maka berdasarkan **yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 546K/Sip/1984 tanggal 24 September 1985 Gugatan tersebut tidak dapat diterima;**

**19.4.** Bahwa demikian juga Tergugat I menolak untuk membayar kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) kepada Penggugat karena tidak beralasan hukum dan juga tidak di rinci bentuk apa saja kerugian immaterial yang di tuntutan oleh Penggugat kepada Tergugat I dalam perkara aquo;

**20.** Bahwa Tergugat I telah menguasai tanah obyek sengketa sejak tahun 1962 s/d 2024 perkara aquo mulai dari kakeknya bernama Lo Sioe Njap dan ayah kandungnya Lo Jung Huang dan sampai perkara aquo ±62 tahun lamanya tidak ada gangguan dari siapapun termasuk gangguan dari Penggugat maka berdasarkan **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 695K/Sip/1968 tanggal 12 Agustus 1950 Bahwa seseorang yang bertahun – tahun lamanya menguasai dan tinggal dengan tidak ada gangguan apa apa dapat di anggap sebagai pemilik tanah;**

**21.** Bahwa demikian juga tanah obyek sengketa berdasarkan sertifikat hak pakai No. 995/Desa Peniti Besar tanggal 25 November 1980 yang berlaku hanya sampai tanggal 1 September 1990 seluas : 1.064 m<sup>2</sup> atas nama : Lim Tio Kwang (Penggugat) sejak berakhirnya tanggal 1 September 1990 s/d perkara aquo tidak diperpanjang oleh Penggugat dan tidak ada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan hukum lagi Penggugat dengan lokasi tanah sengketa. Bahwa sertifikat hak pakai No: 995/Desa Peniti Besar tanggal 25 November 1980 seluas : 1.064 m<sup>2</sup> atas nama : Lim Tio Kwang (Penggugat) telah berakhir tanggal 1 September 1990 dan sejak tanggal 1 September 1990 s/d perkara aquo atau ±34 (tiga puluh empat) tahun lamanya sengaja tidak di usulkan Perpanjangan oleh Penggugat, maka masuk tanah yang di kuasai langsung oleh Negara dan bukan lagi milik Penggugat lagidalam perkara aquo;

**22.** Bahwa Tergugat I tidak sependapat dengan Penggugat dalam posita butir 13 yang menyatakan untuk mengabulkan kepastian kepemilikan atas tanah Penggugat (tanah obyek sengketa) Penggugat mengajukan permohonan peningkatan Status tanah obyek sengketa kepada Turut tergugat, dan tetapi Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas – terang tanggal – bulan dan tahun berupa surat pengajuan tersebut di sampaikan kepada Turut Tergugat dan semestinya Penggugat harus jelas – terang menyebutkan agar ada kepastian hukum mengenai tenggang waktu sejak tanggal 1 September 1990 (berakhirnya sertifikat hak pakai obyek sengketa);

Bahwa seandainya saja Penggugat baru mengajukan permohonan peningkatan status sertifikat tanah obyek sengketa baru di serahkan kepada Turut Tergugat tanggal 2 Januari 2023, maka tenggang waktu sejak berakhirnya masa berlalu sertifikat hak pakai (obyek sengketa) tanggal 1 September 1990 s/d 2 Januari 2023, maka sudah lewat ±33 (tiga puluh tiga) tahun lamanya dan telah melanggar pasal 50 ayat (1) Jo ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 **Tentang HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH.**

**Bagian Ketiga Hak Pakai Paragraf I Subjek Hak Pakai;**

**23.** Bahwa untuk mendapatkan gambaran yang terang mengenai tanah obyek sengketa, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk dapat melaksanakan Pemeriksaan Setempat (PS) sebagaimana dimaksud dalam pasal 180 Rbg/153HiR;

Bahwa berdasarkan alasan – alasan yuridis diatas, maka Tergugat I Mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah yang memeriksa – menyidangkan perkara aquo untuk menjatuhkan putusannya yang amarnya berbunyi sebagai berikut;

**MENGADILI**

Halaman 26 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/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)



**I. DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

**Dan atau jika** : Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mompawah berpendapat lain, Tergugat I mohon putusan yang seadil – adilnya (**Ex Aquo Et Bono**);

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan surat Jawaban pada tanggal 30 April 2024 yang pada pokoknya menyatakan hal-hal sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa TERGUGAT II menolak pada seluruh dalil yang di ajukan oleh penggugat, kecuali diakui dan dinyatakan tegas dalam jawaban ini;
2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil eksepsi PENGGUGAT pada angka 10 (sepuluh) dan dan 15 (lima belas):
  - a. Bahwa alasan eksepsi **PENGGUGAT** yang mendalilkan tentang persekongkolan Tergugat II dan melanggar ketentuan 1365 KUHperdata dalam perkara ini adalah hanya alasan-alasan yang dipakai Penggugat tidak berdasar, dimana perlu diketahui bahwa tergugat II sebagai kepala desa yang tidak boleh menolak pelayanan yang dibutuhkan setiap pemohon yang datang ke kantornya, dimana Tergugat I membuat surat pernyataan tertanggal 25 agustus 2022 bertindak untuk dirinya sendiri menyatakan bahwa tanahnya yang tergugat I mohonkan itu belum pernah diterbitkan sertifikat apapun,dan juga masih diisi surat tersebut, tertulis dan apabila dikemudian hari di tanah yang dimohonkan tergugat I terdapat sertifikat hak milik , dan sertifikat hak guna bangunan dan hak pakai, maka tergugat I tidak akan menuntut pihak manapun, untuk diketahui bahwa tanda tangan mengetahui atas nama tergugat II, kepala desa peniti besar kecamatan segedong hanya sebagai yang mengetahui produk surat yang dibuat oleh tergugat I, kepala desa tugasnya melayani kebutuhan administrasi pemohon sudah sesuai dengan ketentuan peraturan, apa yang di dalilkan penggugat tidak berdasar, bahwa tergugat II menjalankan tugasnya sudah berdasarkan ketentuan PP No 24 Tahun 1997 pasal 10 ayat 1 dan 2 Tentang



Pendaftaran tanah dan PP No 18 Tahun 2021 pasal 50 ayat 1 dan 2  
Tentang Hak atas Tanah;

Satuan Wilayah Tata Usaha Pendaftaran Tanah

Pasal 10

- (1) Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah desa atau kelurahan.
- (2) Khusus untuk pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah Negara satuan wilayah tata usah pendaftarannya adalah Kabupaten/Kotamadya.

Pasal 50

- (1) Pemegang hak pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, dalam jangka waktu I (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak pakai kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum.

**b.** Bahwa jelas yang dipermasalahkan Penggugat adalah Perbuatan melawan Hukum terhadap Tergugat II, Tergugat II dalam menjalankan tugas tidak bertentangan dengan Peraturan-peraturan perundang-undangan sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

**c.** Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil eksepsi Penggugat pada angka 10 (*sepuluh*) dan 15 (*lima belas*), yang pada intinya mengatakan persekongkolan Tergugat I dan II, dan juga penggugat menyatakan bahwa tergugat I dan II telah melanggar ketentuan 1365 KUHperdata.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili dalam perkara ini agar semua hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi dinyatakan pula termasuk sebagai bagian dalam pokok perkara;

*Halaman 28 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas kiranya cukup alasan untuk mengabulkan suatu keputusan dan sekaligus memohon kepada Kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, dan mengadili serta memutuskan perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima
  3. Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini
- Sekiranya bapak / ibu majelis hakim dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat mengajukan surat Jawaban pada tanggal 30 April 2024 yang pada pokoknya menyatakan hal-hal 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 (*Obscuur libel*)**

Bahwa Turut Tergugat dalam hal ini menerangkan terhadap permasalahan antara Penggugat dan Tergugat adalah mengenai Riwayat Kepemilikan Tanah, yang mana pihak penggugat menerangkan terhadap dasar kepemilikannya adalah Sertipkat Hak Pakai yang telah berakhir dengan nomor 995 Desa Peniti Besar, dengan luas 1.064 M<sup>2</sup> atas nama Lim Tio Kwang tanggal berakhir 01 September 1990, dimana berpedoman pada *Pasal 52 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah* Menyebutkan, yaitu :

**Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagai dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah Hak Pakai kembali menjadi Tanah yang dikuasai kembali oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.**

Halaman 29 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw



Adapun terhadap permohonan tergugat yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Mempawah yaitu permohonan pengukuran pertama kali tidak dapat ditindak lanjuti dikarenakan terdapat sanggahan oleh pihak Penggugat, sehingga terhadap Posita 12 dan 13 permohonan Penggugat maupun tergugat tidak dapat di tindaklanjuti karena masih dalam sengketa kepemilikan, bahwa sebagaimana *pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 jo. Pasal 19 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Pengukuran hanya dapat dilaksanakan berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang Hak Atas Tanah yang bersangkutan dan **disetujui** oleh pemegang Hak Atas Tanah yang berbatasan langsung. Untuk selanjutnya apabila ditentukan perubahan batas-batas di lapangan dapat dilakukan penataan batas-batas sebagaimana pasal 19 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.* Dikarenakan belum adanya kesepakatan oleh kedua belah pihak maka permohonan tersebut belum dapat ditindaklanjuti.

Pada prinsipnya ada tanggung jawab antara Penggugat dan Tergugat selaku Para Pihak dalam kesepakatan a quo, sehingga seharusnya dalam penyelesaiannya hanya melibatkan Para Pihak yang terkait, yang mana hal ini dapat dilihat didalam dalil-dalil Posita maupun Petitum Penggugat yang tidak menjelaskan atau menyebutkan tentang Perbuatan Melawan Hukum apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat dalam perkara a quo Bahwa berdasarkan gugatan penggugat alas hak kepemilikan;

Maka, atas hal tersebut Turut Tergugat haruslah di keluarkan sebagai pihak dalam gugatan a quo dikarenakan tidak adanya hubungan dan perselisihan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat, sebagaimana hal ini -bersesuaian dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa:

*“Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak maka sudah sepatutnya Turut Tergugat dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo”.*

#### **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 (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mempawah) jelaskan terhadap objek perkara a quo adalah Sertipikat Hak

*Halaman 30 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw*



Pakai No. 00995/Desa Peniti Besar, Tertanggal 25 Nopember 1980, GS No. 12/Peniti Besar1979, dengan luas 1.064 M<sup>2</sup>, sekarang terakhir tercatat atas nama Lim Tio Kwang, yang mana tercatat haknya berakhir pada tanggal 01 September 1990 berpedoman pada *Pasal 52 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah* Menyebutkan, yaitu :  
**Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagai dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah Hak Pakai kembali menjadi Tanah yang dikuasai kembali oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan;**

3. Bahwa terhadap gugatannya penggugat tidak menjelaskan atau menyebutkan tentang Perbuatan Melawan Hukum apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat dalam perkara a quo, sehingga berdasarkan hal tersebut Turut Tergugat haruslah di keluarkan sebagai pihak dalam gugatan a quo dikarenakan tidak adanya hubungan dan perselisihan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat, sebagaimana hal ini bersesuaian dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa :

*"Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak maka sudah sepatutnya Turut Tergugat dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo".*

Berdasarkan uraian jawaban tersebut di atas maka cukup alasan Hukum bagi Turut Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim dalam Perkara Nomor : 16/Pdt.G/2024/ PN.MPW yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dengan pengetahuan, keyakinan, hati nurani dan agama yang dianut, berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- **Menerima Eksepsi Turut Tergugat seluruhnya;**
- **Menyatakan Pengadilan Negeri Mempawah tidak berwenang mengadili perkara a quo (Kompetensi Absolut)**
- **Menyatakan bahwa Eksepsi Turut Tergugat adalah tepat dan berdasarkan hukum;**
- **Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.**

DALAM POKOK PERKARA :

- 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;**



## 2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara 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 Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 7 Mei 2024. Kemudian atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat masing-masing mengajukan Duplik tanggal 14 Mei 2024 yang telah termuat dalam berita acara sidang, sehingga dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 3603281205580008 atas nama Lim Tio Kwang, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Sementara Hak Pakai No. 995 atas nama Pemegang Hak Lim Tio Kwang, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Warkah Penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 995, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Peniti Besar Nomor: 591.1/93/Pem tanggal 8 Agustus 2022 perihal: Pemasangan Patok Batas Tanah, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mempawah Nomor: 148/Und-61.02.MP.02.03/II/2023 tanggal 7 Februari 2023 perihal: Undangan Gelar Eksternal, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Asli Tanda Bukti Pengaduan Nomor: TBP/52/IV/2023/Sat Reskrim/Res Mpw tanggal 29 April 2023, asli dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi berupa foto pertemuan antara Tergugat I, Tergugat II serta Turut Tergugat, berupa fotokopi dari print out dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-7;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi Surat dari Kepala Agraria Daerah Kabupaten Pontianak tanggal 31 Djuhi 1962, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 25 Agustus 2022, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi berupa foto bangunan rumah, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. 1 (satu) buah flashdisc merk V-Gen 8GB berisi dokumentasi video pembongkaran spanduk dan pagar oleh Tergugat I, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi kuitansi tanggal 13 Agustus 2002 uang sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) untuk pembayaran Panjar Biaya Pengurusan Peningkatan Hak Milik 2 (dua) bidang tanah di Segedong, Peniti-Kabupaten Mempawah-selebihnya masih tersisa biaya sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) yang akan dibayar setelah sertifikat selesai, belum termasuk uang pemasukan yang akan diperhitungkan setelah SKPH diterbitkan/sertifikat selesai, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 12 Juni 2024, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Fotokopi kuitansi tanggal 7 September 2021 uang sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran tanah dibelakang pasar seluas 5 x 15 M diatas tanah orang tua (Lim Liang Nguan)-Cong Kit San menyewa tanah tersebut seterusnya selama pemilik tanah belum dipergunakan/dibangun, Cong Kit San akan membayar tanah sewaan tersebut setiap tahun Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-14.a;
15. Fotokopi kuitansi tanggal 18 Agustus 2023 uang sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran penyewaan tanah dibelakang pasar seluas 5 x 15 M diatas tanah orang tua (Lim Liang Nguan), mulai sewa tanggal 07-07-2021 setiap tgl 07-07 harus bayar selesai th 2024/7/7, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-14.b;

Halaman 33 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/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

16. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 216/Peniti Besar atas nama Pemegang Hak Tjang Yong Heng/Hengky Solo, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-15;

Terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat berupa fotokopi surat yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan maka dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai ketentuan Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan terhadap bukti surat yang diberi tanda bukti surat P-1, P-8, P-9 dan P-10 yang tidak diperlihatkan aslinya di persidangan maka sepanjang berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti (vide Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008);

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Penggugat mengajukan Saksi-saksi sebagai berikut:

**1. Yusuf**, memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi tahu mengapa Saksi dihadirkan dipersidangan ini sebagai Saksi;
- Bahwa, Saksi kenal dengan Penggugat sejak kecil;
- Bahwa, Saksi lahir di Segedong;
- Bahwa, Saksi kenal dengan orang tua Penggugat;
- Bahwa, keseharian orang tua Penggugat berjualan asam dan ditukarkan dengan kelapa untuk dibuatkan gula merah;
- Bahwa, orang tua Penggugat mulai berjualan pada sekitar tahun 1960-an;
- Bahwa, pada saat itu Penggugat dan orang tuanya tinggal di belakang pasar;
- Bahwa, yang mempunyai tanah di lingkungan sekitar tempat tinggal Saksi adalah Lim Liang Nguan;
- Bahwa, sejak kecil Saksi ikut bapak kandung Penggugat yang bernama Lim Liang Nguan bermain kelapa, biasanya setelah Saudara Lim Liang Nguan selesai berjualan Saksi naikan kelapanya

Halaman 34 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena dia ada membuka langkau untuk kopra, Saksi tahu karena tanah yang dibeli oleh Lim Liang Nguan ini dari orang tua dari Tiongkok namanya Pak Sugi, kemudian diambil oleh Lo Sioe Njap yang merupakan datok dari Tergugat I (Liaw Lie Fui), Lo Sioe Njap mempunyai warung kopi dan juga berjualan pisang, namun tidak laku karena matanya buta, lalu anaknya yang bernama Adi menjual tanah yang ada di pasar tersebut, karena tidak mempunyai tanah maupun rumah mau tidak mau ia menumpang tinggal di rumah yang ada diatas tanah Lim Liang Nguan, setelah menumpang diatas tanah Lim Liang Nguan, Lo Sioe Njap mau menguasai tanah milik Lim Liang Nguan;

- Bahwa, pasar yang Saksi maksudkan adalah pasar Segedong;
- Bahwa, antara pasar Segedong dengan objek sengketa tidak jauh;
- Bahwa, diatas tanah objek sengketa ada langkau milik Lim Liang Nguan yang letaknya berada di bagian belakang;
- Bahwa, Saksi mengetahui bagaimana memasukkan kelapa kedalam langkau yakni setelah kelapa dipotong, ditampung didalam keranjang kemudian baru dibawa naik keatas langkau;
- Bahwa, tanah objek sengketa kondisinya saat itu ada parit selebar 3 M (tiga meter), ada rumah yang dibuat oleh Pak Sugi, Pak Sugi bilang dengan Lim Liang Nguan "*Aku nii makin hari makin tue, tanah ini kau beli saja*" kemudian Lim Liang Nguan membeli tanah tersebut, lalu Pak Sugi berpesan agar Sebagian uang penjualan tanah tersebut diberikan kepadanya dan sebagian lagi meminta untuk dibelikan peti mati, setelah Pak Sugi meninggal rumah tersebut kosong, kemudian ada yang menempatnya yakni anak buahnya Lim Liang Nguan yang bernama Wak Subah;
- Bahwa, dipersidangan diperlihatkan bukti surat P-10, yang dibenarkan oleh Saksi bahwa itu adalah tempat tinggal Pak Sugi yang ditengah-tengahnya ada parit selebar 3 M (tiga meter) kemudian dibuatkan pondok;

Halaman 35 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, rumah tersebut yang Saksi maksudkan sebagai rumah orang tua Penggugat;
- Bahwa, kondisi rumahnya seperti yang terlampir dalam bukti surat P-10;
- Bahwa, dibagian sampingnya ada bangunan, dulu yang tinggal disitu Namanya Agong, karena ia tidak mempunyai rumah, diberikanlah lahan yang berada disebelah rumah tersebut;
- Bahwa, orang tua Penggugat memberikan izin kepada Lo Sioe Njap untuk tinggal disana karena Lo Sioe Njap tidak mempunyai tanah dan rumahnya sudah dijual, sehingga ia menumpang tinggal diatas tanah Lim Liang Nguan, Lo Sioe Njap beserta anak-anaknya menumpang diatas tanah Lim Liang Nguan;
- Bahwa, Saksi biasa datang ke lokasi objek sengketa;
- Bahwa, Saksi tahu ada pagar dan spanduk yang dibangun diatas tanah objek sengketa antara tahun 2022 sampai dengan tahun 2023 karena Saksi dan anak-anak Saksi yang memasang pagar tersebut, setelah Saksi pasang pagar, besoknya dirobohkan oleh orang yang tidak Saksi kenal;
- Bahwa, anak Ati yang merobohkan pagar yang Saksi pasang;
- Bahwa, selama ini yang mencoba untuk mengklaim kepemilikan tanah tersebut hanya Tergugat I (Liaw Lie Fui) saja;
- Bahwa, pada waktu itu Saksi jalan kebelakang kemudian Saksi melihat ada rumah sarang burung walet, lalu Saksi bilang ini tanah siapa ini, ini tanah Lim Liang Nguan, selain itu ada 2 (dua) unit rumah lagi yang dibuat diatas tanah objek sengketa;
- Bahwa, Saksi tidak tahu siapa aparaturnya pemerintahan desa setempat saat itu;
- Bahwa, Saksi tidak tahu mengenai adanya izin atau persetujuan dari Kepala Desa;
- Bahwa, tanah tersebut merupakan milik orang tua Penggugat yang bernama Lim Liang Nguan tetapi Saksi tidak tahu ada buktinya

Halaman 36 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suratnya atau tidak, namun Saksi tahu saat adanya transaksi jual beli antara Pak Sugi dengan Lim Liang Nguan;

- Bahwa, jual beli tersebut ada surat-suratnya, namun Saksi tidak tahu surat-suratnya karena bukan Saksi yang membelinya;
- Bahwa, jual beli tersebut terjadi di pondok yang ada didekat tanah objek sengketa dan Saksi ada di pondok tersebut;
- Bahwa, jual beli tersebut sekitar tahun 1950-an;
- Bahwa, saat jual beli tersebut sekedar omongan saja;
- Bahwa, tahun 1950-an itu, Pak Sugi dan Lim Liang Nguan sudah menjadi WNI;
- Bahwa, di pondok hanya ada Saksi, Lim Liang Nguan dan Pak Sugi yang menyaksikan jual beli tersebut;
- Bahwa, Pak Sugi sudah meninggal dunia;
- Bahwa, tidak ada ahli waris Pak Sugi, karena ia datang dari Tiongkok hanya sendiri;
- Bahwa, ahli waris dari Lim Liang Nguan ada banyak, salah satunya Penggugat;
- Bahwa, transaksi jual beli tersebut terjadi pada siang hari sekira pukul 12.00 WIB;
- Bahwa, jarak antara Saksi dengan Lim Liang Nguan dan Pak Sugi sekira 3 M (tiga meter);
- Bahwa, Saksi bisa mengetahui bahwa ada jual beli saat itu karena keduanya berbicara dengan menggunakan Bahasa Cina yang jika diartikan "Nguan, aku udah tue nak balek Tiongkok udah ndak bise karena udah tue, ini tanah saya jual dengan kau saja";
- Bahwa, jual beli saat itu tidak disertai dengan kuitansi atau surat-surat hanya sekedar omongan saja, setelah itu baru pakai surat;
- Bahwa, dari omongan tersebut, Saksi tidak ada melihat

Halaman 37 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



transaksi uang atau barang, itu baru hanya omongan saja;

- Bahwa, Lim Liang Nguan tidak memiliki tanah lainnya sebelum ia melakukan transaksi jual beli dengan Pak Sugi;
- Bahwa, Saksi tahu bahwa Lim Liang Nguan juga memiliki tanah di sekitar lokasi objek sengketa, tanahnya berdekatan dengan tanah yang dimiliki oleh Pak Sugi;
- Bahwa, Saksi tidak tahu arah mata angin, Saksi hanya tahu batas sebelah kanan, kiri, depan dan belakang, didepan ada rumah Lim Liang Nguan ada Sungai Segedong, sebelah kiri tanah objek sengketa, sebelah kanan rumah orang Cina pengungsi, dibelakangnya ada warung kopi milik orang Melayu yang Saksi tidak tahu namanya;
- Bahwa, kakek Tergugat I (Liaw Lie Fui) menempati rumah Lim Li ang Nguan seingat Saksi sejak tahun 1973;
- Bahwa, Lo Theng Huang dan Lo Jung Huang seingat Saksi adalah cucunya Lo Sioe Njap, Lo Sioe Njap punya anak namanya Ati;
- Bahwa, yang menempati tanah objek sengketa saat ini ada rumah Lo Sioe Njap;
- Bahwa, Saksi tidak tahu sejak tahun berapa Lo Sioe Njap membangun rumah diatas tanah objek sengketa;
- Bahwa, tidak ada rumah lainnya selain rumah Lo Sioe Njap;
- Bahwa, saat ini Penggugat tinggal di Jakarta;
- Bahwa, Saksi tidak tahu sejak tahun berapa Penggugat tinggal di Jakarta;
- Bahwa, antara tempat tinggal Saksi dengan tanah objek sengketa jaraknya jauh karena Saksi tinggal di perumahan;
- Bahwa, Penggugat tinggal didaerah Segedong lebih dari 20 (dua puluh) tahun;
- Bahwa, Penggugat tidak menempati rumah yang ada diatas

Halaman 38 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah objek sengketa, Penggugat tinggal di daerah pasar Segedong, rumah yang ada di atas tanah objek sengketa dipinjamkan oleh Penggugat kepada orang lain untuk ditempati;

- Bahwa, Saksi tahu bukti apa yang dimiliki oleh Penggugat terkait kepemilikan tanah objek sengketa karena Saksi tidak pernah melihatnya;

- Bahwa, Saksi tidak pernah melihat Sertipikat Hak Pakai atau SKT terkait tanah objek sengketa;

- Bahwa, saat ini anak dari Penggugat yang tinggal di sebelah tanah objek sengketa;

- Bahwa, ditunjukkan kepada Saksi bukti surat P-2 dan Saksi menyatakan pernah melihat bukti surat P-2;

- Bahwa, yang saat ini tinggal di atas tanah objek sengketa adalah cucu dari Lo Sioe Njap, namun Saksi tidak mengetahui namanya;

- Bahwa, rumah sarang burung walet dibangun di atas tanah objek sengketa sekitar 3 (tiga) tahun yang lalu;

- Bahwa, Saksi hampir setiap hari lewat di daerah objek sengketa;

- Bahwa, dulu Saksi pernah bekerja dengan orang tua Penggugat dan digaji oleh orang tua Penggugat;

- Bahwa, Saksi tidak tahu dari mana Pak Sugi memperoleh tanah objek sengketa;

- Bahwa, Saksi keberatan jika saat ini orang tua Tergugat I (Liaw Lie Fui) menempati rumah di atas tanah objek sengketa karena itu bukan hak miliknya;

- Bahwa, sepengetahuan Saksi tanah tersebut adalah milik orang tua Penggugat karena Saksi pernah bekerja dengan orang tua Penggugat, Saksi mengetahui adanya jual beli tanah objek sengketa antara Pak Sugi dengan orang tua Penggugat;

Halaman 39 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi tidak tahu apa kewarganegaraan Pak Sugi, yang Saksi tahu Pak Sugi adalah orang Tiongkok;
- Bahwa, saat itu Saksi disuruh oleh Penggugat untuk memasang pagar di lokasi objek sengketa dan Saksi ada diberi upah oleh Penggugat untuk memasang pagar tersebut, seingat Saksi ada 8 (delapan) orang yang memasang pagar di lokasi objek sengketa termasuk anak Saksi dan keponakan Saksi;
- Bahwa, Saksi tidak ada berkoordinasi dengan Ketua RT atau pejabat desa setempat karena Saksi hanya disuruh oleh Penggugat;
- Bahwa, upah yang Saksi peroleh dari Penggugat perharinya setiap orang mendapatkan upah sejumlah Rp120.000,00 (seratus dua puluh ribu rupiah);
- Bahwa, Saksi tidak tahu apakah sarang walet yang didirikan diatas tanah objek sengketa memiliki izin atau tidak;
- Bahwa, Saksi tidak ingat berapa usia Saksi pada saat jual beli tanah objek sengketa antara Pak Sugi dengan orang tua dari Penggugat;
- Bahwa, Saksi tahu tanda batas alam terhadap tanah objek sengketa pada tahun 1950-an;
- Bahwa, tanda batas alam dahulu dengan sekarang berbeda, untuk lebarnya sudah berkurang karena sudah dibuatkan rumah sarang burung walet;
- Bahwa, rumah sarang burung walet tersebut masuk kedalam tanah objek sengketa;
- Bahwa, orang tua dari Penggugat tidak pernah menyanggah mengenai adanya penerbitan sertifikat terhadap tanah objek sengketa;
- Bahwa, saat ini diatas tanah objek sengketa tidak ada yang mengelolanya;
- Bahwa, tidak ada yang menempati rumah diatas tanah objek sengketa;

Halaman 40 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, tanah objek sengketa terletak di Desa Segedong Kecamatan Segedong Kabupaten Mempawah;
- Bahwa, peralihan tanah antara Pak Sugi ke orang tua Penggugat seingat Saksi tahun 1953;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam Kesimpulan;

**2. Fauzi Hinduan**, memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa, saat ini Saksi berdomisili di Desa Segedong;
- Bahwa, Saksi berdomisili di Desa Segedong sejak Saksi kecil;
- Bahwa, Saksi kenal dengan Penggugat sekitar tahun 2000-an;
- Bahwa, Lim Liang Nguan adalah orang tua dari Penggugat;
- Bahwa, jarak antara rumah Saksi dengan rumah orang tua Penggugat sekitar 100 M (seratus meter);
- Bahwa, letak rumah Penggugat dan orang tuanya adalah didaerah Pasar Segedong;
- Bahwa, kegiatan yang dilakukan oleh orang tua Penggugat saat itu adalah pengelolaan kelapa;
- Bahwa, Saksi tahu dihadirkan dipersidangan ini sebagai Saksi terkait dengan sengketa tanah;
- Bahwa, letak tanah yang disengketakan berada di Jalan Jembatan Gantung persisnya berada di tepi sungai;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi dahulu yang menguasai tanah objek sengketa adalah Lim Liang Nguan karena ketika Saksi pulang sekolah teman-teman Saksi selalu mengajak Saksi untuk bermain dan minum air kelapa di tempatnya Pak Anguan;
- Bahwa, Saksi mengetahui bahwa tanah objek sengketa adalah milik Lim Liang Nguan dari orang-orang sekitar dan memang Lim Liang Nguan juga tinggal diatas tanah objek sengketa serta

Halaman 41 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/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)



mengelola kelapa diatas tanah objek sengketa;

- Bahwa, Saksi tahu ada usaha kopra diatas tanah objek sengketa;
- Bahwa, dulu diatas tanah objek sengketa ada langkau tempat untuk mengeringkan kelapa, kemudian ada pondok sebagai tempat untuk pekerja beristirahat;
- Bahwa, Saksi tidak tahu siapa yang membangun pondok dan langkau tersebut, yang Saksi tahu mendengar dari omongan orang-orang sekitar pemilik pondok dan langkau tersebut adalah Lim Liang Nguan;
- Bahwa, Saksi tidak tahu bagaimana proses peralihan tanah tersebut dari Lim Liang Nguan kepada anak-anaknya yang salah satunya adalah Penggugat;
- Bahwa, Saksi tahu terhadap tanah objek sengketa sudah memiliki sertipikat karena Saksi pernah diperlihatkan sertipikat tersebut oleh adik Penggugat;
- Bahwa, ditunjukan kepada Saksi bukti surat P-2, yang dibenarkan oleh Saksi bahwa bukti surat P-2 adalah sertipikat yang Saksi lihat;
- Bahwa, Saksi melihat sertipikat tersebut ketika Saksi menjabat sebagai Kepala Desa di Peniti Besar pada tahun 2013 sampai dengan tahun 2018, seharusnya masa jabatan Saksi 2019, namun Saksi mengundurkan diri pada tahun 2018;
- Bahwa, selama Saksi menjabat sebagai Kepala Desa, Saksi tidak pernah mendengar atau melihat di sekitar tanah objek sengketa ada kegiatan pengelolaan kelapa;
- Bahwa, Saksi hanya pernah mendengar nama Tergugat I (Liauw Lie Fui) dan Lo Sioe Njap saja, namun Saksi kenal dengan anaknya yang sehari-hari Saksi panggil dengan sebutan Alau;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi, Alau berada di Jakarta;
- Bahwa, Alau merupakan penduduk asli Segedong, namun

Halaman 42 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah lama pindah ke Jakarta;

- Bahwa, Saksi tidak tahu dimana tempat tinggal Alau di Jakarta;

- Bahwa, seingat Saksi ada bangunan, namun Saksi tidak mengetahui bangunan tersebut dipinjamkan kepada kakeknya Alau atau tidak;

- Bahwa, seingat Saksi bangunan tersebut sudah ada sebelum Saksi menjabat sebagai Kepala Desa, namun Saksi tidak tahu kapan tepatnya rumah sarang burung walet tersebut dibangun;

- Bahwa, ada 3 (tiga) bangunan bangunan rumah diatas tanah objek sengketa;

- Bahwa, sebelum Saksi menjabat sebagai Kepala Desa bangunan tersebut sudah ada;

- Bahwa, sepengetahuan Saksi bangunan didepan yang berada di pinggir sungai sudah ada sebelum tahun 1980-an;

- Bahwa, Saksi tidak tahu siapa yang membangun rumah sarang burung walet;

- Bahwa, Saksi tidak tahu kapan bukti surat P-2 tersebut terbit, Saksi hanya melihat sertifikatnya saja, tidak Saksi baca dan tidak Saksi perdalami isi sertifikat tersebut;

- Bahwa, selama Saksi mengetahui tanah objek sengketa tersebut, Saksi tidak pernah melihat Penggugat mengelola atau menempati tanah objek sengketa, Saksi hanya sering melihat Lim Liang Nguan yang menempati dan mengelola tanah objek sengketa;

- Bahwa, Saksi tidak pernah bertanya kepada Lim Liang Nguan mengenai kepemilikan tanah tersebut;

- Bahwa, Saksi tidak tahu mengenai penyerahan tanah objek sengketa dari Lim Liang Nguan kepada Penggugat;

- Bahwa, selama Saksi menjabat sebagai Kepala Desa, Penggugat tidak pernah mengurus surat-surat terkait dengan

Halaman 43 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/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

perpanjangan Hak Pakai;

- Bahwa, Penggugat tidak pernah mengurus PBB atas objek tanah tersebut;

- Bahwa, di sebelah kanannya sebelah Barat tanah objek sengketa ada tanah Lim Liang Nguan;

- Bahwa, Saksi tahu batas-batas tanah objek sengketa namun Saksi tidak tahu nama-namanya, sebelah Barat berbatasan dengan parit;

- Bahwa, yang menempati tanah masih keluarga/famili dari Lim Liang Nguan;

- Bahwa, tanah objek sengketa kosong;

- Bahwa, maksudnya 3 (tiga) bangunan itu jadi satu, ada rumah Lim Liang Nguan, ada walet didepan walet ada rumah lama milik bapaknya Alau;

- Bahwa, Saksi cukup mengenal Penggugat;

- Bahwa, yang meminta Saksi untuk menjadi Saksi pada persidangan hari ini adalah Penggugat;

- Bahwa, berdasarkan sertipikat yang Saksi lihat objek sengketa saat ini milik Penggugat;

- Bahwa, Saksi melihat sertipikat tersebut pada saat Saksi menjabat sebagai Kepala Desa, saat itu Penggugat ingin meningkatkan hak atas sertipikat tersebut, kemudian Saksi menyarankan kepada Penggugat untuk memperpanjang Sertipikat Hak Pakai atas tanah tersebut terlebih dahulu baru setelah itu ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik;

- Bahwa, Saksi tidak tahu pada saat itu diatas tanah objek sengketa ada yang menempati;

- Bahwa, Saksi tidak tahu darimana Penggugat memperoleh Sertipikat Hak Pakai tersebut;

- Bahwa, Saksi tidak ada menanyakannya kepada Penggugat

Halaman 44 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/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

karena pada saat itu Saksi tidak sanggup untuk mengurusnya, sehingga selesai pembicaraan antara Saksi dengan Penggugat;

- Bahwa, salah satu tugas Kepala Desa adalah untuk membuatkan SPT selagi tanah tersebut tidak bermasalah;

- Bahwa, pelayanan yang Saksi berikan kepada Pemohon yang ingin membuat SPT yakni pertama Saksi turun ke lapangan terlebih dahulu untuk mengecek fisiknya, kemudian Saksi mencari informasi mengenai batas-batas tanahnya;

- Bahwa, selagi tanah tersebut tidak bermasalah dan Pemohon dapat membuktikan mengenai kepemilikan tanah tersebut, maka dapat Saksi kabulkan, namun jika ada masalah terkait tanah yang dimohonkan SPT tersebut, maka Saksi tidak bisa mengabulkannya;

- Bahwa, pada waktu Saksi menjabat sebagai Kepala Desa, Saksi pernah memberikan layanan untuk berkoordinasi dengan pihak BPN terkait dengan tanah yang akan diajukan SPT-nya;

- Bahwa, Saksi tidak tahu batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa;

- Bahwa, untuk batas-batas secara pastinya, Saksi tidak mengetahuinya;

- Bahwa, pada tahun 2014 antara bulan November atau Desember, Penggugat ingin meningkatkan Sertipikat Hak Pakainya menjadi Sertipikat Hak Milik atas tanah objek sengketa;

- Bahwa, yang menyebabkan Saksi tidak menyanggupi permintaan Penggugat pada saat itu untuk membantunya meningkatkan Sertipikat Hak Pakainya menjadi Sertipikat Hak Milik atas tanah objek sengketa karena pada waktu itu Saksi tidak mampu untuk membantu Penggugat, sehingga Saksi menolak untuk membantu permintaan Penggugat, Saksi katakan kepada Penggugat daripada Saksi menyanggupinya dan Saksi tidak bisa menyelesaikannya dengan baik, lebih baik Saksi menolak dan tidak menyanggupinya;

Halaman 45 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, pada saat Pembangunan rumah sarang burung walet, Saksi tidak tahu apakah ada komplain dari pihak lain atau tidak karena pembangunan rumah sarang burung walet tersebut sebelum Saksi menjabat sebagai Kepala Desa;
- Bahwa, Saksi yakin bahwa tanah objek sengketa tersebut adalah milik Penggugat karena saat kecil Saksi sering bermain disitu dengan mengatakan kita main dan minum air kelapa ditempat Pak Anguan;
- Bahwa, tanah objek sengketa terletak di Dusun Sukadamai RT 001 RW 001 Desa Peniti Besar Kecamatan Segedong Kabupaten Mempawah;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi yang menguasai tanah objek sengketa adalah Penggugat;
- Bahwa, Penggugat tidak mengelola atau menyuruh orang lain untuk mengelola tanah objek sengketa karena merupakan tanah atau lahan kosong;
- Bahwa, pada waktu itu diatas objek sengketa ada rumah sarang burung walet;
- Bahwa, tidak ada ditanami dengan suatu tanaman;
- Bahwa, Saksi tidak tahu berapa luas tanah objek sengketa;
- Bahwa, Saksi tidak tahu batas-batasnya;
- Bahwa, Saksi tidak ada mengatakan bahwa Penggugat tidak menguasai fisik tanah objek sengketa;
- Bahwa, Penggugat berdomisili di Jakarta, namun Penggugat biasa datang ke Segedong 2 (dua) hingga 3 (tiga) kali dalam setahun;
- Bahwa, Saksi tidak tahu berapa jangka waktu Sertipikat Hak Pakai Penggugat;
- Bahwa, setelah itu, Penggugat tidak pernah datang lagi untuk menemui Saksi dan mengusulkan kembali untuk meningkatkan

Halaman 46 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/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)



Sertipikat Hak Pakai menjadi Sertipikat Hak Milik;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawaban dan bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Turunan dari Daftar Surat Keputusan Kepala Agraria Daerah Kabupaten Pontianak tanggal 31 Juli 1962, berupa fotokopi dari hasil cetak foto dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.1;
2. Fotokopi berupa foto bangunan rumah, berupa fotokopi dari hasil cetak foto dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.2;
3. Fotokopi berupa foto bangunan rumah, berupa fotokopi dari hasil cetak foto dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.3;
4. Fotokopi Surat yang dikeluarkan oleh Kecamatan Segedong Nomor: 593/97.1/Pem/2022 tanggal 28 Agustus 2022 perihal: Keterangan Garapan/Penguasaan Tanah, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.4;
5. Fotokopi Surat Permohonan tanggal 25 Agustus 2022, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 25 Agustus 2022, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.6;
7. Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan: 12546/2022 tanggal 30 Agustus 2022, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.7;

Terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I berupa fotokopi surat yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan maka dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai ketentuan Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan terhadap bukti surat yang diberi tanda bukti surat T.1, T.4, T.5 dan T.6 yang tidak diperlihatkan aslinya di persidangan maka sepanjang berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti (vide Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Tergugat I mengajukan Saksi-saksi sebagai berikut:

**1. Tjiu Ken Hua als Amat Lodi**, memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi lahir di Segedong;
- Bahwa, saat ini Saksi tinggal di Pontianak;
- Bahwa, Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I (Liauw Lie Fui) sejak masih kecil;
- Bahwa, Saksi tinggal di Segedong sejak masih kecil hingga usia Saksi sekitar 19 (sembilan belas) tahun, kemudian Saksi tinggal di Pontianak, namun selama Saksi tinggal di Pontianak Saksi masih sering datang ke Segedong;
- Bahwa, Saksi tinggal di Pasar Segedong;
- Bahwa, Saksi tahu dimana letak tanah objek sengketa, diatas tanah objek sengketa ada rumah kakek Tergugat I (Liauw Lie Fui) yang bernama Lo Sioe Njap;
- Bahwa, Saksi bertemu dengan Lo Sioe Njap sekitar tahun 1960-an;
- Bahwa, setiap hari Saksi bertemu dengan Lo Sioe Njap;
- Bahwa, rumah Lo Sioe Njap berada di pinggir sungai;
- Bahwa, dari dulu hingga saat ini rumahnya masih ada, depannya Sungai Segedong, sebelah kirinya parit kecil;
- Bahwa, Saksi tidak tahu batas-batasnya;
- Bahwa, Lim Liang Nguan adalah bapak dari Penggugat;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi saudara kandung Penggugat ada 6 (enam) atau 7 (tujuh) orang;
- Bahwa, rumah Lo Sioe Njap ada didepan, sedangkan rumah Lim Liang Nguan berada agak dibelakang;
- Bahwa, dahulu ada parit;

Halaman 48 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saat ini ada orang yang menumpang di rumah Lim Liang Nguan, namanya Asio;
- Bahwa, Saksi tidak tahu dimana letak tanah milik Penggugat;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi, Lim Liang Nguan tidak mempunyai tanah disitu;
- Bahwa, rumah Lim Liang Nguan dan Lo Sioe Njap saat ini masih ada;
- Bahwa, ditunjukkan kepada Saksi bukti surat T.2, yang dibenarkan oleh Saksi bahwa bukti surat T.2 adalah rumah dari Lo Sioe Njap;
- Bahwa, sebelum tahun 1950-an bangunan tersebut sudah ada dan hingga saat ini masih ada;
- Bahwa, rumah sarang burung wallet milik Tergugat I (Liauw Lie Fui) dan sudah berdiri sekitar 10 (sepuluh) tahun lamanya hingga saat ini bangunan tersebut masih ada;
- Bahwa, dahulu ada parit kecil, lama kelamaan paritnya hilang;
- Bahwa, di belakang rumah sarang burung walet ada parit;
- Bahwa, selama Saksi berada di Segedong, Saksi tidak pernah melihat Penggugat mengelola tanah objek sengketa;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi, Penggugat sudah lama berada di Jakarta karena Saksi sudah lama tidak bertemu dengan Penggugat dan Saksi baru bertemu dengan Penggugat pada tahun ini saat sembahyang kubur;
- Bahwa, pada saat Saksi bertemu dengan Penggugat, Penggugat tidak ada bercerita kepada Saksi mengenai tanah objek sengketa;
- Bahwa, Penggugat pindah ke Jakarta sekitar lebih dari 30 (tiga puluh) tahun;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi, Tergugat I (Liauw Lie Fui) yang menguasai tanah objek sengketa saat ini;

Halaman 49 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, bentuk penguasaan Lo Sioe Njap yang Saksi maksudkan yakni disitu Lo Sioe Njap menjual kayu;
- Bahwa, setelah Lo Sioe Njap pindah, hingga saat ini masih cucu Lo Sioe Njap yang menempatnya;
- Bahwa, Saksi menetap di Pontianak sejak tahun 1970-an;
- Bahwa, Saksi mengatakan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Tergugat I (Liauw Lie Fui) namun Saksi tidak tahu mengenai surat-menyuratnya, yang Saksi tahu dari kecil bahwa kakek dan orang tua Tergugat I (Liauw Lie Fui) tinggal diatas tanah objek sengketa;
- Bahwa, Tergugat I (Liauw Lie Fui) saat ini tinggal di Jakarta, namun jika hari libur atau Imlek Tergugat I (Liauw Lie Fui) datang ke Segedong untuk berkunjung;
- Bahwa, dulu Saksi pernah ikut orang tua menjual botol atau barang bekas, biasanya kami singgah atau mampir kerumah-rumah orang, dari situlah Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat (Liauw Lie Fui);
- Bahwa, kondisi rumahnya masih asal yang dahulu, kalau untuk jalannya sudah ada perubahan menjadi jalan aspal;
- Bahwa, dahulu rumahnya ada 1 ½ (satu setengah) pintu;
- Bahwa, ditunjukkan kepada Saksi bukti surat P-2 dan P-3, yang dibenarkan oleh Saksi bukti surat tersebut adalah letak tanah objek sengketa;
- Bahwa, Saksi tidak pernah bertanya kepada Lo Sioe Njap mengenai statusnya terhadap tanah tersebut, apakah menumpang, memiliki sendiri atau menyewa;
- Bahwa, selama proses penerbitan Sertipikat Hak Pakai terhadap tanah objek sengketa, Saksi tidak pernah mendengar ada komplain dari pihak lain, baru kali ini ada permasalahan terhadap tanah objek sengketa;
- Bahwa, Saksi tidak pernah menjadi Saksi dalam hal

Halaman 50 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerbitan SPT atau SKT yang diajukan oleh Tergugat I (Liauw Lie Fui), Saksi hanya memberikan keterangan bahwa memang benar Tergugat I (Liauw Lie Fui) tinggal diatas tanah objek sengketa;

- Bahwa, Saksi tidak tahu apa gunanya Saksi memberikan keterangan tersebut;

- Bahwa, Tergugat I (Liauw Lie Fui) tidak pernah menunjukkan kepada Saksi berupa surat lama atau alas hak lama yang berkaitan dengan tanah objek sengketa;

- Bahwa, Lo Sioe Njap kakek dari Tergugat I (Liauw Lie Fui) yang menguasai tanah objek sengketa sejak dahulu sampai dengan saat ini;

- Bahwa, tempat tinggal Saksi berdekatan dengan lokasi objek sengketa;

- Bahwa, saat ini tanah objek sengketa tidak dikelola oleh siapapun hanya ditempati oleh adik dari Tergugat I (Liauw Lie Fui) yang bernama Acu, namun kadang-kadang rumah tersebut kosong jika Acu pulang ke Jakarta;

- Bahwa, tanah objek sengketa lokasinya berada dibelakang pasar Segedong Kecamatan Segedong Kabupaten Mempawah;

- Bahwa, Saksi tidak ingat RT dan RW lokasi tanah objek sengketa;

- Bahwa, sepengetahuan Saksi, sejak tahun 1960 tidak pernah ada orang yang menggugat Tergugat I (Liauw Lie Fui) dan keluarganya terkait dengan tanah objek sengketa;

- Bahwa, rumah sarang burung wallet itu sudah ada sejak 10 (sepuluh) tahun yang lalu;

- Bahwa, tidak ada orang yang pernah menggugat terkait dengan rumah sarang burung walet tersebut;

- Bahwa, Saksi tahu mengapa Saksi dihadirkan dipersidangan ini sebagai Saksi karena Penggugat telah menggugat Tergugat I (Liauw Lie Fui) terkait dengan tanah objek sengketa;

*Halaman 51 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw*

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi ada dipanggil oleh pihak Kepolisian, namun Saksi tidak tahu siapa yang melaporkan Tergugat I (Liauw Lie Fui) ke pihak Kepolisian;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam Kesimpulan;

**2. Akhmad Yani**, memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi dihadirkan dipersidangan ini sebagai Saksi sehubungan dengan adanya sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat I (Liauw Lie Fui);
- Bahwa, Penggugat dengan Tergugat I (Liauw Lie Fui) tidak ada hubungan apa-apa, dulu Saksi adalah kepala dusun;
- Bahwa, lokasinya berada di RT 002 RW 001 Dusun Sukadamai Desa Peniti Besar Kecamatan Segedong Kabupaten Mempawah;
- Bahwa, Saksi lahir di Segedong;
- Bahwa, sejak Saksi lahir hingga saat ini Saksi masih tinggal di Segedong;
- Bahwa, jarak antara tempat tinggal Saksi dengan tanah objek sengketa sekitar 800 M (delapan ratus meter);
- Bahwa, ada bangunan diatas tanah objek sengketa;
- Bahwa, bangunan tersebut milik Tergugat I (Liauw Lie Fui);
- Bahwa, sejak Saksi kecil bangunan rumah tersebut sudah ada;
- Bahwa, ada 2 (dua) bangunan rumah;
- Bahwa, sejak Saksi sekolah bangunan rumah tersebut sudah ada dan hingga saat ini bangunan rumah tersebut masih ada;
- Bahwa, tidak ada perubahan bentuk rumah yang dulu dengan yang sekarang;
- Bahwa, Saksi tidak tahu dimana tempat tinggal Penggugat

Halaman 52 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw



saat ini;

- Bahwa, Saksi tidak pernah melihat Penggugat mengelola tanah objek sengketa;
- Bahwa, tidak ada orang lain yang pernah mengklaim atau keberatan dengan Tergugat I (Liauw Lie Fui) karena menempati atau menguasai tanah objek sengketa;
- Bahwa, yang membangun rumah sarang burung walet yang ada dibelakang adalah Tergugat I (Liauw Lie Fui) yang membangunnya;
- Bahwa, tidak ada orang yang keberatan dengan dibangunnya rumah sarang burung walet tersebut;
- Bahwa, rumah yang terakhir dibangun seingat Saksi tahun 2010;
- Bahwa, Saksi menjadi Kepala Dusun sekitar 5 (lima) tahun yang lalu;
- Bahwa, sejak kecil Saksi mengetahui bahwa yang menempati rumah yang ada diatas tanah objek sengketa adalah Lo Sioe Njap;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi, didepannya ada rumah, dibelakang ada kandang babi;
- Bahwa, Saksi tidak pernah melihat orang memasang pagar dan baliho, yang Saksi lihat pagar dan balihonya sudah terpasang dan Saksi tidak tahu siapa yang memasangnya;
- Bahwa, Saksi kenal dengan Tergugat II (Kasdik C, A.Md.Kep.) yang merupakan Kepala Desa setempat;
- Bahwa, antara Tergugat I (Liauw Lie Fui) dengan Tergugat II (Kasdik C, A.Md.Kep.) tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa, Tergugat I (Liauw Lie Fui) tidak sering datang ke kantor desa karena Tergugat I (Liauw Lie Fui) tinggal di Jakarta;
- Bahwa, Tergugat I (Liauw Lie Fui) yang menguasai tanah objek sengketa saat ini;

Halaman 53 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi tidak tahu alas hak yang dimiliki oleh Tergugat I (Liauw Lie Fui) terhadap tanah objek sengketa;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi ada upaya dari Tergugat I (Liauw Lie Fui) untuk meningkatkan hak atas kepemilikan tanah objek sengketa karena Tergugat I (Liauw Lie Fui) pernah menceritakannya kepada Saksi;
- Bahwa, Saksi tidak tahu apakah ada juru ukur dari BPN yang datang ke lokasi objek sengketa atau tidak;
- Bahwa, Saksi tidak tahu berapa luas tanah objek sengketa;
- Bahwa, Saksi lahir tahun 1967;
- Bahwa, sekitar tahun 1970-an, diatas tanah objek sengketa ada rumah dan kandang babi;
- Bahwa, diatas tanah objek sengketa ada bongkar muat kelapa namun tidak setiap hari;
- Bahwa, Saksi tidak tahu siapa yang melakukan kegiatan bongkar muat kelapa tersebut;
- Bahwa, Saksi mengenal para pihak dalam perkara ini hanya sebatas tanah objek sengketa tempat Saksi bermain;
- Bahwa, Saksi tidak pernah bertanya mengenai kepemilikan rumah dan tanah objek sengketa, yang Saksi dengar dari orang-orang sekitar bahwa rumah dan tanah tersebut adalah milik kakek Tergugat I (Liauw Lie Fui);
- Bahwa, Saksi tidak pernah melihat alas hak atas tanah objek sengketa yang dimiliki oleh kakek Tergugat I (Liauw Lie Fui), sepengetahuan Saksi tanah objek sengketa adalah milik kakek Tergugat I (Liauw Lie Fui);
- Bahwa, Saksi tidak pernah mendengar atau menanyakan kepada perangkat desa lainnya terkait surat yang dimiliki oleh tanah objek sengketa yang terdaftar di negara atau BPN;
- Bahwa, pernah ada pengajuan permohonan untuk penerbitan

Halaman 54 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



sertipikat atas tanah objek sengketa melalui perangkat desa;

- Bahwa, ditunjukkan kepada Saksi bukti surat P-9, yang dibenarkan oleh Saksi bahwa tanda tangannya adalah tanda tangan Saksi namun nama disebelah tanda tangan Saksi bukan nama Saksi, Saksi tidak tahu apakah itu salah cetak atau tidak;
- Bahwa, Saksi pernah menandatangani surat seperti itu;
- Bahwa, Saksi tidak pernah ganti nama menjadi Syaifuddin;
- Bahwa, bukti surat P-9 pernah dibuat;
- Bahwa, Saksi tidak tahu ada kesalahan penulisan nama Saksi, namun Saksi tahu mengenai isi surat tersebut dan Saksi ada membubuhkan tanda tangan Saksi;
- Bahwa, isi surat tersebut adalah mengenai kepemilikan rumah Tergugat I (Liauw Lie Fui);
- Bahwa, yang meminta Saksi untuk menandatangani surat tersebut adalah Tergugat I (Liauw Lie Fui);
- Bahwa, ada 2 (dua) orang yang menjadi Saksi dalam surat tersebut yakni Saksi dan Tjiu Ken Hua alias Amat Lodi;
- Bahwa, ditunjukkan kepada Saksi bukti surat P-5, yang mana Saksi tidak tahu mengenai bukti surat tersebut;
- Bahwa, ditunjukkan kepada Saksi bukti surat P-4, yang mana Saksi tidak tahu mengenai bukti surat tersebut;
- Bahwa, Saksi kenal dengan Ahui;
- Bahwa, Saksi tidak tahu bahwa pada tanggal 9 Agustus 2022 ada peristiwa pemasangan patok batas tanah di wilayah dusun Saksi;
- Bahwa, Saksi tidak tahu apa kegunaan surat yang Saksi tanda tangani tersebut (bukti surat P-9);
- Bahwa, sepengetahuan Saksi tanah objek sengketa adalah milik kakek Tergugat I (Liauw Lie Fui);

Halaman 55 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi tidak pernah menanyakan kepada Tergugat I (Liauw Lie Fui) atau kakeknya mengenai bangunan rumah yang ada diatas tanah objek sengketa, apakah dibangun sendiri oleh Tergugat I (Liauw Lie Fui) atau kakeknya atau ditumpangkan atau dikontrakkan;
- Bahwa, Saksi tidak tahu ada rumah atau bangunan yang dikontrakkan di wilayah dusun Saksi atau tidak;
- Bahwa, lokasinya berada di RT 002 RW 001 Dusun Sukadamai Kecamatan Segedong Kabupaten Mempawah;
- Bahwa, yang menguasai tanah objek sengketa saat ini adalah Tergugat I (Liauw Lie Fui) yang menguasai tanah objek sengketa saat ini;
- Bahwa, selama Tergugat I (Liauw Lie Fui) yang menguasainya, tidak ada pihak atau orang lain yang keberatan;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawaban dan bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat yang dikeluarkan oleh Kecamatan Segedong Nomor: 593/97.1/Pem/2022 tanggal 28 Agustus 2022 perihal: Keterangan Garapan/Penguasaan Tanah, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Surat Permohonan tanggal 25 Agustus 2022, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 25 Agustus 2022, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 25 Agustus 2022, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 25 Agustus 2022, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.II-5;

Terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II berupa fotokopi surat yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan maka dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti

Halaman 56 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw



yang sah sesuai ketentuan Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan terhadap bukti surat yang diberi tanda bukti surat T.II-5 yang tidak diperlihatkan aslinya di persidangan maka sepanjang berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti (vide Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008);

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Tergugat II mengajukan Saksi sebagai berikut:

**1. Mawardi**, memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi tinggal di Kelapa Tinggi;
- Bahwa, jarak antara tempat tinggal Saksi dengan lokasi tanah objek sengketa sekitar 3 KM (tiga kilometer);
- Bahwa, antara Penggugat dengan Tergugat I (Liauw Lie Fui) ada masalah terkait dengan masalah tanah yang berada di RT 002 RW 001 Dusun Sukadamai Kecamatan Segedong Kabupaten Mempawah;
- Bahwa, berdasarkan hasil verifikasi dari desa dan karena jarak objek sengketa tidak jauh dari kantor desa tempat Saksi bekerja sekitar 200 M (dua ratus meter), saat ini yang menggunakan dan memanfaatkan tanah objek sengketa adalah Tergugat I (Liauw Lie Fui);
- Bahwa, Saksi dan pihak desa belum mengetahui apa dasarnya Tergugat I (Liauw Lie Fui) menguasai tanah objek sengketa sampai pada bulan Juni Tergugat I (Liauw Lie Fui) datang ke kantor desa untuk meminta bantuan kepada kantor desa membuat surat pernyataan penguasaan fisik atas tanah yang dikuasainya, kemudian Tergugat I (Liauw Lie Fui) langsung datang menghadap Tergugat II (Kasdik C, A.Md., Kep.) dan Tergugat II (Kasdik C, A.Md., Kep.) menjelaskan persyaratan yang diperlukan dalam pelayanan untuk pembuatan surat pernyataan tanah karena Tergugat I (Liauw Lie Fui) menyatakan akan melakukan pendaftaran atas tanah yang dikuasainya yang salah satu syaratnya adalah harus mendapatkan surat pernyataan fisik tanah yang diketahui oleh Kepala Desa Peniti



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Besar karena objek tanah berada dalam wilayah administrasi Desa Peniti Besar, selang beberapa hari, Tergugat I (Liauw Lie Fui) menyampaikan beberapa berkas yang menjadi persyaratan yang telah disampaikan oleh Tergugat II (Kasdik C, A.Md., Kep.) sebelumnya, Saksi dan pihak desa juga menyampaikan bahwa selain persyaratan dalam bentuk administrasi Saksi dan pihak desa juga akan melakukan pengecekan lokasi di lapangan untuk mengetahui kebenaran dari surat pernyataan yang didalamnya menyatakan bahwa Tergugat I (Liauw Lie Fui) menguasai fisik atas bidang tanah yang dimohonkan oleh Tergugat I (Liauw Lie Fui) kepada Saksi dan pihak desa;

- Bahwa, sepengetahuan Saksi pada saat pengajuan yang disampaikan oleh Tergugat I (Liauw Lie Fui) ke pihak desa, Saksi dan pihak desa tidak mengetahui bahwa ada tanah Penggugat di sekitar objek sengketa, Saksi dan pihak desa baru mengetahuinya pada tanggal 5 September 2022, itupun Saksi dan pihak desa ketahui karena Saksi dan pihak desa kedatangan tamu yang mengaku sebagai Kuasa Hukum dari Penggugat karena tamu tersebut sempat Saksi dan pihak desa suruh untuk mengisi buku tamu dan ia menyebutkan namanya Andi Harun/Advokat, Saksi dan pihak desa mengetahui yang bersangkutan adalah kuasa dari Penggugat karena ia membawa surat kuasa, pada saat itulah kuasanya menunjukkan bahwa SPT yang telah dilegalisir oleh kepala desa ada pemiliknya berdasarkan Sertipikat Hak Pakai No. 995 atas nama Lim Tio Kwang dan berakhir masa berlakunya pada tahun 1990;

- Bahwa, Saksi dan pihak desa tidak mengetahui secara pasti apakah lokasi tanah milik Penggugat dengan Tergugat I (Liauw Lie Fui) sama karena Saksi dan pihak desa tidak dibekali untuk melakukan pengecekan titik koordinat berdasarkan sertipikat;

- Bahwa, Tergugat I (Liauw Lie Fui) datang menghadap ke Kades pada akhir Juli, namun untuk tanggal pastinya Saksi sudah lupa, Tergugat I (Liauw Lie Fui) datang menghadap Kades dan langsung menyampaikan permohonannya bahwa ia ingin di fasilitasi untuk membuat SPT atas penguasaan fisik sebidang tanah yang dikuasi olehnya, kemudian Kades menyampaikan persyaratan agar

Halaman 58 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Saksi dan pihak desa bisa membantunya membuat surat penguasaan fisik sebidang tanah yaitu berupa KTP dari Pemohon, KTP 2 (dua) orang Saksi, surat asal usul yang menyatakan tentang riwayat kepemilikan tanah, sket lokasi yang menyatakan tentang luas dan batas tanah tersebut, selanjutnya beberapa hari kemudian Saksi dipanggil oleh Kades dan Saksi menyampaikan bahwa berkas-berkas tersebut telah disampaikan oleh Tergugat I (Liauw Lie Fui) pada awal bulan Agustus, kemudian pada tanggal 8 Agustus pihak desa memfasilitasi untuk melakukan pengecekan fisik lokasi karena surat pernyataan yang masuk dibuat adalah mengenai penguasaan fisik otomatis Saksi dan pihak desa tidak serta merta percaya dan Saksi dan pihak desa pun melakukan pengecekan fisik ke lokasi apakah benar fisik lokasi dikuasai oleh Tergugat I (Liauw Lie Fui) atau tidak, pada saat itu desa memfasilitasi dan mengundang Tergugat I (Liauw Lie Fui) selaku Pemohon dan juga tetangga yang menjadi batas-batas tanah tersebut karena menurut Tergugat I (Liauw Lie Fui) tanah yang berbatasan dengan miliknya adalah tanah almarhum orang tua Penggugat sehingga salah satu dari perwakilan dari Penggugat yakni Halim Wijaya, kemudian pihak desa mengundang kedua belah pihak tersebut untuk melihat patok-patok seperti yang disarankan oleh Kades pada saat Tergugat I (Liauw Lie Fui) mengajukan permohonan yakni Pemohon harus menentukan patok-patok supaya pada saat pemerintah desa melakukan pengecekan lokasi di lapangan dapat mengetahui apakah fisik yang diajukan oleh Pemohon tersebut benar dikuasai atau tidak;

- Bahwa, surat yang disampaikan pada tanggal 8 Agustus kepada Halim Wijaya tersebut bukan surat undangan untuk mediasi;
- Bahwa, Kuasa Penggugat datang ke kantor desa pada tanggal 5 September 2022;
- Bahwa, pada saat pengajuan SPT dari Tergugat I (Liauw Lie Fui) kepada desa sampai pada tanggal 8 Agustus, tidak ada arsip di desa berkaitan dengan tanah yang diklaim oleh Penggugat bahwa ia memiliki Hak Pakai atas tanah tersebut;
- Bahwa, tidak ada arsip di desa berkaitan dengan tanah yang

Halaman 59 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw



diklaim oleh Penggugat bahwa ia memiliki Hak Pakai;

- Bahwa, pihak dari Penggugat datang ke desa and melampirkan Hak Pakai tersebut bukan setelah ada undangan, tanggal 8 Agustus Saksi dan pihak desa membuat undangan untuk dihadiri tanggal 9 Agustus, tapi Kuasa Penggugat menyampaikan Sertipikat Hak Pakai tersebut pada tanggal 5 September selang beberapa hari Kuasa Penggugat tersebut menyampaikan Sertipikat Hak Pakai, Saksi dan pihak desa mendapatkan undangan dari Polres untuk mengklarifikasi mengenai tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa, Saksi tahu mengenai surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat I (Liauw Lie Fui) di desa yang katanya ada kesalahan penulisan dari nama Akhmad Yani, ada kesalahan pengetikan nama Akhmad Yani;
- Bahwa, ditunjukkan kepada Saksi bukti surat T.4, yang mana bukti surat tersebut yang pada saat itu setelah ditanda tangani dan saat Saksi akan mengarsipkannya ada kesalahan penulisannya, kemudian Saksi sampaikan kepada Tergugat II (Kasdik C, A.Md., Kep.), lalu Saksi dan pihak desa melakukan perbaikan dari yang semula tertulis Syaifudin menjadi Akhmad Yani;
- Bahwa, yang sebenarnya menandatangani surat tersebut, adalah Akhmad Yani;
- Bahwa, surat tanggal 8 Agustus 2022 mengundang beberapa pihak, yakni hanya 2 (dua) orang karena di sebelah Timur dan Utaranya berbatasan dengan parit serta Selatannya dengan sungai;
- Bahwa, batas dengan Penggugat disebelah barat;
- Bahwa, 2 (dua) orang yang diundang tersebut Saksi tidak tahu hadir semuanya atau tidak karena Saksi tidak ikut kelapangan;
- Bahwa, tanggal 9 Agustus pihak diundang ke kantor desa untuk berkumpul di kantor desa, namun karena yang diundang tidak ramai, Kades langsung menuju ke lokasi;
- Bahwa, Saksi tidak ikut hadir karena pada saat itu Saksi

*Halaman 60 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw*



sedang ada pelayanan di kantor, yang hadir dari pihak desa adalah Tergugat II (Kasdik C, A.Md., Kep.) selaku Kepala Desa dan Saksi Akhmad Yani selaku Kepala Dusun Sukadamai;

- Bahwa, mereka turun ke lokasi sekitar jam 10-an;
- Bahwa, Saksi tidak tahu jam berapa selesainya karena Saksi sudah turun ke Mempawah;
- Bahwa, info yang Saksi dengar dari Tergugat II (Kasdik C, A.Md., Kep.) selaku Kades, saat di lokasi ada perwakilan dari pihak Penggugat yakni Halim Wijaya, Tergugat II (Kasdik C, A.Md., Kep.) selaku Kades dan Saksi Akhmad Yani selaku Kepala Dusun;
- Bahwa, menurut cerita Tergugat II (Kasdik C, A.Md., Kep.), ada protes/komplain dari pihak Penggugat dan mengklaim bahwa tanah yang akan diterbitkan SPT tersebut adalah milik Penggugat berdasarkan sertipikat, namun karena klaim tersebut hanya bersifat spekulasi tanpa menyampaikan bukti tertulisnya, banyak orang yang mengklaim tanahnya ketika Saksi dan pihak desa akan menerbitkan SPT sehingga Saksi dan pihak desa harus menerima bukti-bukti yang menjadi dasar bagi Saksi dan pihak desa untuk Saksi dan pihak desa sampaikan kepada pihak Pemohon, jika Saksi dan pihak desa tidak mempunyai dasar untuk menolak bisa saja pihak Pemohon berasumsi bahwa Saksi dan pihak desa memihak salah satu orang;
- Bahwa, setiap ada berkas yang masuk maupun sanggahan yang disampaikan dalam bentuk tertulis, pasti akan Saksi dan pihak desa arsipkan;
- Bahwa, karena tidak ada sanggahan secara tertulis dari pihak Penggugat maka SPT tersebut diterbitkan pada tanggal 22 Agustus, penandatanganan oleh para pihak tanggal 25 Agustus dan dilegalisir oleh Kades pada tanggal 28 Agustus;
- Bahwa, Saksi pernah dipanggil oleh pihak Kepolisian, dalam hal undangan untuk klarifikasi terkait dengan tanah objek sengketa ini;
- Bahwa, undangan tersebut setelah SPT terbit dan setelah Advokat Andi Harun datang ke kantor desa;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, yang diundang adalah Tergugat II (Kasdik C, A.Md., Kep.) karena posisi Saksi pada saat itu adalah Kasi Pemerintahan yang juga memiliki kewenangan di bidang pertanahan, jadi Saksi diminta oleh Tergugat II (Kasdik C, A.Md., Kep.) untuk ikut serta dan mendampingi;
- Bahwa, pada saat dikantor Polisi, Saksi tidak ikut diperiksa, hanya Tergugat II (Kasdik C, A.Md., Kep.) saja selaku Kepala Desa;
- Bahwa, hanya 1 (satu) kali di BAP oleh Polres Mempawah;
- Bahwa, yang membuat pengaduan tersebut adalah Penggugat melalui Kuasa Hukumnya;
- Bahwa, sampai dengan saat ini Saksi dan pihak desa tidak ada mendapatkan berita apakah pengaduan tersebut masih berlanjut atau sudah dihentikan;
- Bahwa, Saksi menjabat sebagai Kasi Pemerintahan sejak tahun 2020, sebelumnya Saksi menjabat sebagai Sekretaris Desa sejak tahun 2017 sampai dengan tahun 2019, kemudian Saksi mengundurkan diri, Saksi menjadi Perangkat Desa sudah selama 14 (empat belas) tahun;
- Bahwa, sebelumnya Saksi menjabat sebagai Kepala Dusun;
- Bahwa, selama 14 (empat belas) tahun menjabat sebagai Perangkat Desa, sampai dengan saat ini Saksi tidak kenal dengan Penggugat;
- Bahwa, bukti yang dibawa oleh Andi Harun adalah Sertipikat Hak Pakai No. 995 atas nama Lim Tio Kwang;
- Bahwa, sertipikat tersebut terbit tahun 1980 dan berakhir tahun 1990;
- Bahwa, pada waktu Andi Harun datang, Saksi tidak tahu apa maksud kedatangannya karena Andi Harun langsung menghadap ke Kades;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi, selama 14 (empat belas) tahun menjabat sebagai Perangkat Desa, Penggugat tidak pernah datang

Halaman 62 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw



untuk meminta beberapa persyaratan guna memperpanjang atau meningkatkan Hak Pakainya yang sudah berakhir pada tahun 1990 tersebut;

- Bahwa, Penggugat tidak pernah terdaftar sebagai wajib pajak PBB;
- Bahwa, Saksi pernah mendatangi lokasi objek sengketa, karena biasanya pada malam hari Saksi sering memancing di sekitar lokasi objek sengketa;
- Bahwa, diatas tanah objek sengketa ada bangunan rumah hunian dan bangunan rumah permanen dalam bentuk sarang burung walet;
- Bahwa, Saksi melihat ada bangunan tersebut sekitar 7 (tujuh) hingga 8 (delapan) tahun yang lalu dan masih ada hingga saat ini;
- Bahwa, ditunjukkan kepada Saksi bukti surat T.2 dan T.3, yang mana bukti surat tersebut adalah benar bangunan yang ada diatas tanah objek sengketa;
- Bahwa, sebelah Barat tanah objek sengketa adalah tanah milik almarhum orang tua Penggugat;
- Bahwa, Saksi tidak tahu apakah tanah milik almarhum orang tua Penggugat sudah ada surat-menyuratnya atau belum;
- Bahwa, tanah milik almarhum orang tua Penggugat tidak pernah membayar PBB ke kantor desa;
- Bahwa, syarat untuk penerbitan SPT, yang pertama adalah adanya penguasaan fisik di lokasi dan tanahnya, yang kedua asal muasal surat yang menceritakan riwayat tanah tersebut, yang ketiga adanya 2 (dua) orang Saksi yang mengetahui perihal perolehan tanah yang dimohonkan tersebut, yang keempat adalah KTP dari Pemohon;
- Bahwa, asal muasal itu seperti girik atau sejenisnya yang menerangkan riwayat, namun seperti surat yang disampaikan oleh Tergugat I (Liauw Lie Fui) berupa fotokopi Surat Hak Pakai No. 1358 seingat Saksi, walaupun surat tersebut secara legalitas dan sahnya





dimata hukum, Saksi dan pihak desa anggap sudah tidak berlaku karena merupakan Hak Pakai yang tidak diperpanjang dan tidak dilakukan pembaharuan sehingga surat tersebut tidak Saksi dan pihak desa anggap sebagai asal usul dari tanah tersebut karena tanah tersebut Saksi dan pihak desa anggap telah hapus secara hukum dan tanah tersebut menjadi tanah negara, sehingga yang menjadi dasarnya adalah penguasaan fisik;

- Bahwa, permohonan diajukan di awal bulan Juli, dilengkapi berkasnya di awal bulan Agustus dan ditandatangani akhir bulan Agustus, kurang lebih prosesnya 1 (satu) bulan;
- Bahwa, Saksi dan pihak desa tidak ada kapasitas untuk melakukan pengukuran karena pihak Pemohon menyampaikan untuk melakukan pendaftaran tanah di BPN dan yang memiliki kewenangan untuk melakukan pengukuran adalah BPN karena ini surat pernyataan mengenai penguasaan fisik objek tanah maka sepenuhnya adalah tanggung jawab dari yang membuat pernyataan, Saksi dan pihak desa hanya melakukan pengecekan ke lapangan untuk menentukan apakah penguasaan fisik tersebut benar-benar ada di lapangan dan apakah tanahnya memang ada, hanya itu saja;
- Bahwa, didalam SPT tersebut ada tertulis mengenai luas tanahnya yang hanya berdasarkan keterangan dari Pemohon saja;
- Bahwa, Saksi dan pihak desa mengacu kepada PP Nomor 24 Tahun 1997;
- Bahwa, selain PP Nomor 24 Tahun 1997, tidak ada bentuk aturan secara khusus di desa, namun Saksi dan pihak desa berpedoman kepada PP Nomor 24 Tahun 1997;
- Bahwa, tidak ada suatu aturan atau petunjuk atau pelatihan dari Pemkab atau Pemprov mengenai tata cara pembuatan SPT;
- Bahwa, Saksi tidak pernah mengikuti suatu pelatihan terkait dengan pembuatan SPT;
- Bahwa, aturan yang Saksi ingat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 terkait dengan pembuatan SPT adalah bahwa pemerintah desa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan salah satu panitia adjudikasi dalam proses pendaftaran tanah;

- Bahwa, Saksi sudah lupa pasal atau bab berapa pengaturan mengenai hal tersebut;

- Bahwa, Saksi tidak ada melakukan pengukuran terhadap tanah yang dimohonkan pembuatan SPT;

- Bahwa, Saksi selaku Kaspem pernah mendampingi Kades untuk melakukan pengukuran namun hal tersebut dalam rangka Prona;

- Bahwa, bukan Saksi yang melakukan pengukuran karena Saksi dan pihak desa tidak dibekali dengan perlengkapan untuk melakukan pengukuran;

- Bahwa, Saksi tidak ada memiliki kewenangan untuk melakukan pengukuran;

- Bahwa, orang yang membuat SPT biasa hadir/biasa juga tidak hadir karena SPT isinya berupa surat penguasaan tanah dan sepenuhnya menjadi tanggung jawab si pembuat pernyataan, dan tugas Saksi dan pihak desa hanya melakukan pengecekan sesuai atau tidaknya dengan isi surat pernyataan karena adanya legalisasi dari Kades;

- Bahwa, di sebelah Selatan objek ada sungai, di sebelah Barat ada tanah yang menurut Tergugat I (Liauw Lie Fui) adalah tanah almarhum orang tua Penggugat, sebelahnya ada parit dan diatas tanah objek sengketa ada bangunan rumah hunian serta dibelakangnya ada bangunan rumah sarang burung walet;

- Bahwa, usia Saksi saat ini 46 (empat puluh enam) tahun, Saksi lahir tahun 1978;

- Bahwa, Saksi tahu gambaran situasi objek sengketa sejak Tergugat (Liauw Lie Fui) meminta SPT ke kantor desa pada tahun 2022;

- Bahwa, sebelumnya Saksi tidak tahu gambaran situasi diatas

Halaman 65 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah objek sengketa dan Saksi juga tidak mengetahui mengenai asal usul tanah objek sengketa, Saksi dihadirkan dipersidangan ini hanya untuk menjelaskan mengenai proses pembuatan SPT yang dimohonkan oleh Tergugat I (Liauw Lie Fui) mulai dari pembuatannya hingga legalisasi oleh Kades;

- Bahwa, Saksi hanya menyaksikan Tergugat II (Kasdik C, A.Md., Kep.) turun dari kantor desa ke lapangan, namun Saksi tidak menyaksikan keadaan dilapangan apakah saksi Akhmad Yani turun ke lapangan atau tidak;

- Bahwa, sepengetahuan Saksi, pemberitahuan undangan batas patok, sebelum SPT diterbitkan;

- Bahwa, menurut informasi dari Tergugat II (Kasdik C, A.Md., Kep.) keadaan dilapangan pada tanggal 9 Agustus bahwa ada keberatan yang disampaikan oleh perwakilan dari Penggugat, mereka mengklaim bahwa tanah yang dimohonkan SPT oleh Tergugat I (Liauw Lie Fui) adalah milik Penggugat berdasarkan sertifikat, namun keberatan yang dilakukan oleh pihak Penggugat tersebut sampai dengan legalisasinya dari Kades tidak pernah disampaikan yang menjadi dasar keberatan atau bukti tertulisnya dari pihak Penggugat, keberatan tersebut disampaikan hanya bersifat spekulasi saja;

- Bahwa, Saksi tidak tahu bagaimana prosesnya hingga akhirnya Tergugat II (Kasdik C, A.Md., Kep.) selaku Kades melegalisasi SPT tersebut. Tergugat II (Kasdik C, A.Md., Kep.) melegalisasi SPT tersebut karena keberatan yang disampaikan oleh Penggugat hanya berdasarkan spekulasi tanpa menyampaikan apa yang menjadi dasar pengklaiman tanah tersebut;

- Bahwa, terkait dengan adanya komplain dari pihak Penggugat, aparat desa tidak pernah mencoba melakukan mediasi terhadap kedua belas pihak;

- Bahwa, ditunjukkan kepada Saksi bukti surat P-2, yang mana bukti surat tersebut ditunjukkan oleh Kuasa Penggugat di kantor desa;

- Bahwa, Kuasa Penggugat menyampaikan surat tersebut pada

*Halaman 66 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 5 September, sementara SPT diterbitkan dan dilegalisasi pada bulan Agustus, SPT tersebut adalah salah satu syarat untuk mengajukan pendaftaran tanah ke BPN untuk mendapatkan sertifikat, tentunya pendaftaran SPT tersebut melalui beberapa tahapan/proses, Saksi dan pihak desa tidak ada melakukan tindakan administratif apapun setelah melihat dokumen yang ditunjukkan oleh Kuasa Penggugat;

- Bahwa, tidak ada dilakukan rapat oleh pihak desa sebelum melakukan legalisasi terkait dengan adanya keberatan dari pihak Penggugat karena Saksi dan pihak desa menanggapi klaim tersebut hanya bersifat spekulasi dan tidak ada bukti yang disampaikan kepada Saksi dan pihak desa terkait dengan keberatan tersebut;
- Bahwa, Saksi menjelaskan bahwa terhadap tanah Hak Pakai jika tidak diperpanjang maka akan hapus dengan sendirinya, Saksi bisa menjelaskan seperti itu karena ada termuat didalam PP Nomor 18 Tahun 2021, disitu dijelaskan bahwa Hak Pakai berjangka waktu harus diperpanjang paling lambat 2 (dua) tahun sebelum masa berakhirnya dan boleh dilakukan pembaharuan paling lambat 2 (dua) tahun setelah masa berakhirnya, apabila Hak Pakai tersebut tidak diperpanjang atau diperbaharui, maka Hak Pakai tersebut hapus dan tanah kembali kepada negara dan dalam penguasaan negara secara langsung;
- Bahwa, Saksi dan pihak desa di kantor desa tidak berwenang untuk memutus hal tersebut, yang mempunyai kewenangan tersebut adalah BPN, karena ini prosesnya pendaftaran dan tidak semua pendaftaran bisa terpenuhi syarat-syaratnya di BPN, di BPN juga akan dilakukan verifikasi kembali oleh petugasnya dengan melakukan pengecekan ke lapangan, SPT merupakan salah satu bukti petunjuk untuk pendaftaran tanah dan SPT bukan merupakan bukti kepemilikan hak;
- Bahwa, pada saat itu sudah ada penetapan dari BPN yang menyatakan bahwa Hak Pakai milik Penggugat tersebut sudah dihapuskan, namun Saksi mengacu kepada PP Nomor 18 meskipun tanah tersebut tidak ada penetapan posisi Saksi dan pihak desa disini hanya untuk mendaftarkan, yang perlu Saksi tegaskan disini surat SPT

Halaman 67 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dilegalisasi oleh Kades itu Saksi dan pihak desa didasarkan pada tanah negara, baik itu Hak Pakai maupun Hak Milik ataupun bukan merupakan barang atau asset pemerintah;

- Bahwa, dalam Undang-Undang Pokok Agraria, apa saja yang menjadi alas hak yang Saksi ketahui surat semacam girik, SPT, SKT dan sejenisnya;
- Bahwa, dalam hal penerbitan Sertipikat Hak Pakai yang Saksi sampaikan, Saksi tidak mengetahui apa yang menjadi dasar alas hak untuk penerbitannya, Saksi baru mengetahui Sertipikat Hak Pakainya pada tanggal 5 September setelah diterbitkannya legalisasi SPT oleh Kades;
- Bahwa, Saksi dan pihak desa tidak menganggap adanya permasalahan, karena sudah menjadi hal yang biasa munculnya spekulasi di masyarakat, namun jika spekulasi tersebut tidak didukung dengan adanya buki-bukti yang menjadi dasar untuk meyakinkan Saksi dan pihak desa, Saksi dan pihak desa menganggap itu bukan suatu permasalahan;
- Bahwa, Saksi tidak ada memanggil para pihak yang keberatan tersebut;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawaban dan bantahannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Pakai No. 995 atas nama Pemegang Hak Lim Tio Kwang, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi Surat perihal: Permohonan Pengukuran dan Pemetaan Kadastral tanggal 30 Agustus 2022, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda TT-2;
3. Fotokopi Surat Tanda Bukti Setoran Nomor: 641/P/B/M/1980 tanggal 24 November 1980, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda TT-3;

Halaman 68 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat berupa fotokopi surat yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan maka dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai ketentuan Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 26 Juli 2024 terhadap tanah obyek sengketa dengan hasil selengkapannya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang yang untuk singkatnya dianggap telah termuat dalam uraian Putusan ini;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan Kesimpulan pada tanggal 8 Agustus 2024 yang selengkapannya dilampirkan dalam Berita Acara Sidang yang untuk singkatnya dianggap telah termuat dalam uraian Putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang akan diajukan lagi dan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah untuk menjatuhkan Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini maka segala sesuatu yang terurai dalam Berita Acara Sidang dalam perkara ini dianggap termuat dan menjadi bagian tak terpisahkan dari Putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan Jawabannya, Tergugat I mengajukan eksepsi pada pokoknya mengenai gugatan Penggugat kurang pihak, *legal standing* (kedudukan hukum) Penggugat dalam perkara *a quo* sudah tidak sah lagi menurut hukum dan Surat Kuasa Khusus yang tidak memenuhi syarat formil;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan Jawabannya, Tergugat II mengajukan eksepsi pada pokoknya menyatakan menolak seluruh dalil-dalil eksepsi Penggugat angka 10 (sepuluh) dan 15 (lima belas) yang mana alasan Penggugat tersebut adalah tidak berdasar;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan Jawabannya, Turut Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya mengenai gugatan Penggugat kabur (*Obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan satu persatu sebagai berikut:

Halaman 69 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw



**Ad.1. *Legal standing* (kedudukan hukum) Penggugat dalam perkara *a quo* sudah tidak sah lagi menurut hukum;**

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam Jawabannya juga telah menguraikan bahwa *legal standing* Penggugat dalam perkara *a quo* sudah tidak sah lagi menurut hukum karena obyek gugatan perkara *aquo* adalah sebidang tanah dengan sertifikat hak pakai No: 995/Desa Peniti Besar tanggal 25 November 1980 yang masa berlakunya sampai dengan tanggal 1 September 1990 luas : 1.064 m<sup>2</sup> atas nama : Lim Tio Kwang (Penggugat) yang berdasarkan fakta hukum sertifikat hak pakai (obyek sengketa) terhitung mulai tanggal 1 September 1990 s/d 2024 (perkara *aquo*) dan atau ±34 (tiga puluh empat) tahun lamanya sengaja tidak dilakukan perpanjangan oleh Penggugat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak/Sekarang Kabupaten Mempawah dan padahal berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 pasal 50 ayat (1) menyatakan "*Pemegang hak pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, dalam jangka waktu I (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak pakai kepada pihak lain yang memenuhi syarat.*" Dan Pasal 50 ayat (2) menyatakan "*Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum*". Bahwa oleh karena itu berdasarkan pasal 50 ayat (1) dan ayat (2) tersebut, maka Penggugat bukanlah lagi pemilik dan tidak mempunyai hak lagi atas tanah obyek sengketa ini dan Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum yang sah sebagai Penggugat dalam perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Repliknya menyatakan PENGUGAT menolak secara tegas dalil EKSEPSI TERGUGAT I pada poin angka 4 : 4.1, 4.2, dan angka 5 sepanjang menyangkut dalil TERGUGAT I yang menyatakan *Legal Standing* (kedudukan hukum) PENGUGAT sudah tidak sah lagi bertindak sebagai PENGUGAT dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa, TERGUGAT I mengakui dalam dalilnya, Sertipikat Hak Pakai No.995/Desa Peniti Besar tanggal 25 November 1980, dengan luas 1.062 M2, adalah tercatat atasnama LIM TIO KWANG. Dengan demikian, TERGUGAT I sebetulnya masih sangat sadar bahwa PENGUGAT adalah satu-satunya Subjek Hukum yang masih sah yang memiliki hak dan kepentingan atas objek bidang tanah *in casu*, terlebih objek bidang tanah milik PENGUGAT tersebut masih dibukukan dan terdaftar di Kantor Pertanahan Mempawah;



- Bahwa, sangat premature dan keliru bila dalil TERGUGAT I yang merujuk pada ketentuan Pasal Pasal 50 (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah kemudian ditafsirkan sendiri terhadap objek yang telah berakhir pencatatan secara administrative dapat diambil alih pihak lain tanpa prosedur ataupun hak eks pemegang hak hilang begitu saja karena sesuai ketentuan Pasal 50 ayat (1) PP 18/2021 yang dijadikan rujukan oleh TERGUGAT I secara tegas disebutkan unsur wajib harus ada perbuatan hukum terlebih dahulu berupa melepas atau mengalihkan hak, Singkatnya, Sertipikat hak pakai yang masih terdaftar dan dibukukan di Kantor Pertanahan Mempawah atasnama PENGGUGAT tidak bisa serta merta beralih kepemilikan kepada pihak lain tanpa ada suatu perbuatan hukum berupa pangalihan/pelepasan hak terlebih dahulu;
- Bahwa, pada Pasal 37 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah ("PP No. 18/2021"). Pasal tersebut pada intinya mengatur bahwa bagi bekas pemegang hak dapat diberikan prioritas atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara apabila telah dipenuhi seluruh persyaratan;
- Bahwa, mengenai siapa Subjek Hukum yang berhak menggugat, seorang PENGGUGAT haruslah memiliki hubungan dan kepentingan;
- Bahwa, dalam perkara *in casu* terhadap kepentingan PENGGUGAT atas objek bidang tanah yang disengketakan, sudah sangat jelas dan terang PENGGUGAT uraikan dalam Posita dan Petitum gugatan. Dalil ini sejalan dengan ketentuan Pasal 163 HIR yang berbunyi: "*Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebut suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu*";

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut Tergugat I menanggapi dalam Duplik yang pada pokoknya menyatakan menolak seluruh Replik Penggugat mulai Poin 1 s/d 7, kecuali ada hal – hal yang di akui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa berkaitan dalil eksepsi Tergugat I yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing* tersebut, Majelis Hakim akan pertimbangkan sebagai berikut:



Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I yang pada pokoknya mengenai Penggugat tidak memiliki *legal standing* adalah mengenai apakah Penggugat memiliki suatu urgensi/kepentingan hukum sehingga muncul hubungan hukum secara langsung yang mendasari seseorang berhak dan beralasan menurut hukum mengajukan gugatan kepada orang lain. Untuk itu, Majelis Hakim akan menguraikan apa arti penting hubungan hukum dan mengapa perlu diuraikan secara jelas dalam posita surat gugatan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 142 Rbg dan asas *process doelmatigheid* (kepentingan beracara) sebagaimana termuat dalam Pasal 8 *Reglement of de Rechtsvordering* (RV), Majelis Hakim berpendapat bahwa suatu surat gugatan harus diformulasikan secara jelas dan berkesinambungan mulai dari uraian lengkap identitas pihak-pihak, *fundamentum petendi* (posita) dan tuntutan yang dimohonkan (petitum);

Menimbang, bahwa dalam Hukum Acara Perdata dikenal 2 (dua) teori tentang penyusunan surat gugatan atau cara-cara mengajukan tuntutan hak, yaitu:

- a. *Substantierungs theorie*, yaitu gugatan tidak cukup hanya menyebutkan dasar hukum yang menjadi tuntutan, tetapi harus disebutkan kejadian-kejadian nyata yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi dasar gugatan itu dan menjadi sebab timbulnya peristiwa hukum tersebut (*feitelijk gronden*);
- b. *Individualiserings theorie*, yaitu suatu gugatan cukup disebutkan kejadian atau peristiwa-peristiwa yang menunjukkan adanya hubungan hukum yang menjadi dasar tuntutan (*feitelijk gronden*), tanpa harus menyebutkan dasar atau sejarah terjadinya hubungan tersebut, karena hal ini dapat dikemukakan dalam sidang-sidang yang akan datang dan disertai dengan pembuktian;

Menimbang, bahwa berdasarkan *individualiserings theorie* tersebut, suatu gugatan yang diajukan ke Pengadilan setidaknya-tidaknya harus menunjukkan adanya hubungan hukum yang menjadi dasar suatu tuntutan. Untuk mengetahui hubungan hukum Para Pihak dalam perkara *a quo*, maka Majelis Hakim perlu terlebih dahulu mengetahui pokok permasalahan Para Pihak dalam perkara *a quo* dan selanjutnya menentukan apakah ada hubungan hukum yang mendasari Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati uraian dalil posita surat gugatan secara komprehensif, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa pada pokoknya permasalahan perkara *a quo* mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan



oleh Tergugat I dan Tergugat II. Penggugat mendalilkan bahwa hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat I lahir karena adanya sengketa kepemilikan atas sebidang tanah. Penggugat mendalilkan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) terhadap Penggugat karena telah menguasai, menempati dan mengelola tanah objek sengketa seolah-olah Tergugat I adalah pemilik yang sah atas objek sengketa *a quo* yang terletak di belakang Pasar Segedong, Desa Peniti Besar, kecamatan Segedong (sebelumnya bernama Kecamatan Siantan), Kabupaten Mempawah (sebelumnya bernama Kabupaten Pontianak), Propinsi Kalimantan Barat dengan luas 1.064 M<sup>2</sup>. Disisi lain Penggugat juga mendalilkan bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah atas tanah objek sengketa *a quo* berdasarkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 995/Desa Peniti Besar, dengan luas 1.064 M<sup>2</sup>, tanggal 26 Nopember 1980 atas nama pemegang hak Lim Tio Kwang (Penggugat) (vide bukti surat P-2 dan bukti surat P-3);

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti surat P-2 dan P-3 tersebut, Majelis Hakim mengetahui bahwa pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Bukti surat P-2 merupakan Sertipikat Hak Pakai Nomor 995 Desa Peniti Besar atas nama Pemegang Hak Lim Tio Kwang tanggal 26 Nopember 1980 dengan luas  $\pm 1.064 \text{ M}^2$ , yang mana berdasarkan bukti surat P-2 tersebut Penggugat adalah pemegang hak pakai atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* sejak tanggal 26 November 1980;
- b. Bukti surat P-3 berupa bundel warkah atas penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 995 Desa Peniti Besar atas nama Pemegang Hak Lim Tio Kwang tanggal 26 Nopember 1980 dengan luas  $\pm 1.064 \text{ M}^2$ , yang mana berdasarkan bukti surat P-3 tersebut diketahui bahwa penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 995 Desa Peniti Besar atas nama Pemegang Hak Lim Tio Kwang tanggal 26 Nopember 1980 dengan luas  $\pm 1.064 \text{ M}^2$  karena adanya permohonan hak dari Penggugat sendiri atas sebidang tanah yang letaknya di Jalan Pasar Segedong, Kelurahan Peniti Besar, Kecamatan Siantan, Kabupaten Pontianak dengan luas 1064 M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa Hak Pakai yang didalilkan oleh Penggugat sebagai dasar kepemilikan Penggugat terhadap objek sengketa, berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikannya atau dalam perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini;

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai hak pakai ini lebih lanjut diatur dalam ketentuan Pasal 49 sampai dengan Pasal 63 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang diperoleh dari persesuaian antara bukti surat bertanda P-3 dan P-4 diketahui bahwa Penggugat dengan Surat Permohonan tanggal 19 Januari 1980 telah mengajukan Permohonan Hak Pakai atas tanah negara yang berlokasi di Jalan Pasar Segedong Kelurahan Peniti Besar Kecamatan Siantan Kabupaten Pontianak dengan luas 1064 M<sup>2</sup> yang mana permohonan Penggugat tersebut kemudian dikabulkan oleh pihak yang berwenang yakni Gubernur Kepala Daerah Propinsi Kalimantan Barat pada tanggal 2 September 1980 dengan keputusan memberikan Hak Pakai kepada Penggugat untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhadap tanah yang terletak di Jalan/Desa Pasar Segedong/Peniti Besar Kecamatan Siantan Kabupaten Pontianak Propinsi Kalimantan Barat, yang mana terhadap Keputusan tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Pakai Nomor 995 Desa Peniti Besar atas nama Pemegang Hak Lim Tio Kwang tanggal 26 Nopember 1980 dengan luas  $\pm$  1.064 M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta hukum tersebut maka Hak Pakai yang diperoleh oleh Penggugat atas tanah objek sengketa merupakan hak pakai atas tanah negara dengan jangka waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat (1) dan Pasal 51 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, yang mana jangka waktu yang diberikan kepada Penggugat adalah selama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal 2 September 1980 sampai dengan tanggal 1 September 1990;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan habisnya jangka waktu Hak Pakai maka dapat dilakukan perpanjangan untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh tahun) sebagaimana ketentuan Pasal 52 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Terhadap Hak Pakai yang telah habis masa berlakunya dapat diperpanjang dan diperbarui atas permohonan pemegang hak yang memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 55 ayat (1)

Halaman 74 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang mana terhadap permohonan perpanjangan jangka waktu hak pakai dapat diajukan sesuai dengan tujuan pemberian hak atau paling lambat sebelum jangka waktu hak pakai berakhir sedangkan terhadap permohonan pembaruan hak pakai diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu hak pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 56 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Sedangkan Hak Pakai yang habis masa berlakunya dan tidak dilakukan perpanjangan maupun pembaruan menjadi penyebab hapusnya hak pakai tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 61 huruf a Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas dihubungkan dengan fakta bahwa Hak Pakai yang dimiliki oleh Penggugat atas tanah objek sengketa telah habis masa berlakunya pada tanggal 1 September 1990 dan berdasarkan rangkaian pemeriksaan di persidangan serta alat-alat bukti yang dihadirkan Para Pihak tidak ada yang menunjukkan adanya perpanjangan Hak Pakai oleh Penggugat maka Majelis Hakim menilai bahwa Hak Pakai yang dimiliki oleh Penggugat atas objek sengketa telah hapus;

Menimbang, bahwa oleh karena Hak Pakai yang didalilkan Penggugat menjadi dasar kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa telah hapus, maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak dilandasi suatu hubungan hukum yang jelas karena alat bukti yang diajukan Penggugat tidak cukup mampu meneguhkan dalil adanya kepentingan hukum Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, oleh karena itu eksepsi Tergugat I mengenai *Legal standing* (kedudukan hukum) Penggugat dalam perkara *a quo* sudah tidak sah lagi menurut hukum, beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan karena telah menyebabkan gugatan pihak Penggugat dalam perkara *a quo* mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi Tergugat I yang pada pokoknya adalah mengenai Penggugat tidak memiliki *legal standing* beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut materi eksepsi lainnya;

## Dalam Pokok Perkara

Halaman 75 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan pada bagian dalam eksepsi dan sepanjang relevan, maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I yang telah dipertimbangkan pada bagian eksepsi dikabulkan, maka sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2895 K/Pdt/1995, tanggal 30 Agustus 1996, dalam kaidah hukumnya menyatakan, "karena eksepsi Tergugat dianggap tepat dan beralasan menurut hukum, maka Pengadilan tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai gugatan Penggugat dan selanjutnya gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dinyatakan telah dikabulkan, maka pemeriksaan pokok perkara tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 192 Rbg, Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Memperhatikan, ketentuan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah dan Pasal 142 *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura* (RBg), Pasal 8 *Reglement op de Rechtsvordering* (RV), dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I;

### Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Halaman 76 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw



2. Membebaskan Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp3.235.000,00 (tiga juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah, pada hari Kamis tanggal 29 Agustus 2024, oleh kami, Yeni Erlita, S.H. sebagai Hakim Ketua, Abdurrahman Masdiana, S.H., M.H., M.Han. dan Inggit Mukti Setyaningrum, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Mpw tanggal 12 Februari 2024. Putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 5 September 2024 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi Para Hakim Anggota tersebut dan Marlin Yustitia Vika, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Mempawah, serta telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Abdurrahman Masdiana, S.H., M.H., M.Han.

Yeni Erlita, S.H.

Inggit Mukti Setyaningrum, S.H.  
Panitera Pengganti,

Marlin Yustitia Vika, S.H.

**Rincian Biaya Perkara:**

- Pendaftaran	: Rp	30.000,00
- Biaya Administrasi Proses Perkara	: Rp	75.000,00
- Panggilan	: Rp	560.000,00
- PNBP Panggilan	: Rp	40.000,00
- Persidangan Setempat	: Rp	2.500.000,00
- PNBP Persidangan Setempat	: Rp	10.000,00
- Meterai	: Rp	10.000,00
- Redaksi	: Rp	10.000,00 +
Jumlah		Rp3.235.000,00

(tiga juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah)

