



PUTUSAN

Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nama THIAN DJUK FEN, tempat/Tgl Lahir : Singkawang, 31 Agustus 1967, Pekerjaan Karyawan Swasta, alamat : Jalan Hijas Nomor A2, RT.003/RW. 017, Kelurahan Benua Melayu Darat Kecamatan Pontianak Selatan Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat

Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada HASANI,S.E.,S.H.,M.H., HIANBY,S.E.,S.H.,M.H., & Rekan, Anggota Ikadin Pontianak beralamat di Jalan Sulawesi No. 5A Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 17 Oktober 2022 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singkawang

Dalam hal ini disebut sebagai -----PENGGUGAT :

Lawan

Nama : WELLY FARY, tempat/Tgl Lahir : 13-04-1990, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan : Indonesia Beralamat Jalan G.M. Situt Nomor 16 A, RT.005/RW.002, Kelurahan Pasiran Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada HERIYADI,S.H, Pekerjaan Advokat/Pengacara berkantor di Jalan Veteran Gg.Berkah No.45 Kelurahan Roban Kecamatan Singkawang Tengah Kota Singkawang Provinsi Kalimantan Barat, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 2 November 2022 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singkawang

Dalam hal ini disebut sebagai -----TERGUGAT :

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singkawang dalam Register Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 30 November 2020 Penggugat dengan Tergugat

berdasarkan kronologis dari Penggugat (Thian Djuk Fen), atas jual beli tanah dengan Tergugat (Welly Fary) berminat dan beberapa kali mendatangi ke Penggugat untuk memohon, agar sebidang tanah hak milik Penggugat yang telah Bersertipikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau, dengan surat ukur tanggal 01-12-2005 Nomor: 1626/Sedau/2005, seluas 65.300 M² (enam puluh lima ribu tiga ratus meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Singkawang tertanggal 13 Desember 2006 dan Tercatat atas nama Thian Djuk Fen (Penggugat), yang terletak di Desa Sedau, Kecamatan Singkawang Selatan, Kota Singkawang, Provinsi Kalimantan Barat, supaya dapat dijual kepada Tergugat;

2. Bahwa pada tanggal 5 Desember 2022 karena merasa adanya Itikad dan niat baik dari Tergugat, maka Penggugat menyetujui dan sepakati, akan menjual kepada Tergugat dengan harga Rp.200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) per Hektar atau (± Rp.1,3 milyar).
3. Bahwa pada hari Selasa, tanggal 8 Desember 2020, Pukul 14.30 Wib, Tergugat mengajak Penggugat untuk bersama-sama datang ke kantor notaris Sudarsono Ginting, S.H., M.Kn. yang telah ditunjuk oleh Tergugat untuk membuat Akta Perjanjian.
4. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Nomor : 3 Tanggal 08-12-2020, di buat dihadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H., M.Kn. telah terjadi kesepakatan sebagai berikut :
 - a. Bahwa Tergugat telah membayar secara tunai Rp. 300,000,000.- (tiga ratus juta rupiah) dihadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H., M.Kn., kepada Penggugat sebagai uang panjar/uang dimuka atas rencana pembelian tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau, dengan surat ukur tanggal 01-12-2005 Nomor : 1626/Sedau/2005, seluas 65.300 M², dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Singkawang tertanggal 13 Desember 2006 dan Tercatat atas nama Thian Djuk Fen (Penggugat) yang yang terletak di Desa Sedau, Kecamatan Singkawang Selatan, Kota Singkawang, Provinsi Kalimantan Barat;
 - b. Bahwa jika Tergugat membatalkan pembelian tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau, dengan surat uku r tanggal 01-12-

Halaman 2 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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/putusan/1626/Sedau/2005, seluas 65.300 M², dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Singkawang tertanggal 13 Desember 2006 dan Tercatat atas nama Thian Djuk Fen (Penggugat) tersebut, maka uang panjar/uang dimuka dari Tergugat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dianggap Hangus.

- c. Bahwa jika Penggugat yang membatalkan penjualan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau, dengan surat ukur tanggal 01-12-2005 Nomor: 1626/Sedau/2005, seluas 65.300 M², dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Singkawang Tertanggal 13 Desember 2006 dan Tercatat atas nama Thian Djuk Fen (Penggugat), maka Penggugat akan mengganti kepada Tergugat sebesar Rp.600.000.000,- (Enam ratus juta rupiah).
- d. Bahwa jika Sertipikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau, dengan surat ukur tanggal 01-12-2005 Nomor: 1626/Sedau/2005, seluas 65.300 M² dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Singkawang Tertanggal 13 Desember 2006 dan Tercatat atas nama Thian Djuk Fen (Penggugat) tersebut diketahui ada bermasalah, maka Penggugat akan mengembalikan kepada Tergugat secara utuh uang panjar/uang dimuka yang telah diterima sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
5. Bahwa ternyata setelah sejak dibuatnya Akta Perjanjian tanggal 08-12-2020, maka dilakukanlah proses Validasi atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau, dikarena adanya pemekaran wilayah Sedau menjadi Sijangkung, maka terjadi perubahan sebelumnya Sertipikat Hak Milik Nomor 2919/Sedau, dengan surat ukur tanggal 01-12-2005 Nomor: 1626/Sedau/2005, seluas 65.300 M² (enam puluh lima ribu tiga ratus meter persegi) atas nama THIAN DJUK FEN yang terletak di Jalan Pertanian Kali Asin Dalam, Kelurahan Sedau, Kecamatan Singkawang Selatan, Kota Singkawang, telah menjadi Nomor 4382/2006 dengan surat ukur Nomor: 01983/Sijangkung/2021, seluas 65.300 M² (enam puluh lima ribu tiga ratus meter persegi) atas nama THIAN DJUK FEN yang terletak di Jalan Pertanian Kali Asin Dalam, Kelurahan Sijangkung, Kecamatan Singkawang Selatan, Kota Singkawang;

Halaman 3 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id. Bahwa untuk memastikan kebenaran atas perubahan Nomor Sertipikat Hak Milik tersebut, maka Penggugat mengajukan permohonan pengukuran ulang atas sertipikat perubahan dari Nomor 2919/Sedau menjadi Nomor 4382/2006 tersebut dan dibuktikan dengan Berita Acara Pengukuran Ulang oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Nasional Kota Singkawang, Provinsi Kalimantan Barat dengan Nomor : 22/BAPU-14.09/IV/2021 tanggal 02 Juni 2021;

7. Bahwa dengan dikeluarkannya Berita Acara Pengukuran Ulang oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Nasional Kota Singkawang, Provinsi Kalimantan Barat dengan Nomor : 22/BAPU-14.09/IV/2021 Tanggal 02 Juni 2021, maka Notaris Sudarsono Ginting, S.H., M.Kn., menyatakan bahwa secara *Legal Standing* dan sah Penggugat selaku pemilik tanah, telah memenuhi semua persyaratan sebagai Penjual sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian nomor: 3 Tanggal 08-12-2020.
8. Bahwa Notaris Sudarsono Ginting, S.H., M.Kn., menyatakan proses Akta Jual Beli sudah dapat dilakukan antara Tergugat (Selaku Pembeli) dan Penggugat (Selaku Penjual), akan tetapi Tergugat selaku pembeli sampai dengan saat ini tidak menunjukkan Itikad Baik dan telah Ingkar Janji (Wansprestasi) untuk melakukan pembayaran pelunasan kepada Penggugat, sesuai yang tercantum dalam Akta Perjanjian nomor: 3 Tanggal 08-12-2020 ;
9. Bahwa Tergugat membuat alasan yang mengada-ada dan menganggap Penggugat telah melakukan Penipuan Jual beli tanah tersebut, sehingga Tergugat tidak melakukan kewajibannya dengan pelunasan jual beli kepada Penggugat terhadap Sertipikat Hak Tanah Nomor 2919/Sedau dan serta tidak mengakui adanya perubahan dengan Nomor sertifikat 4382/2006, akibat dari pemekaran wilayah sedau menjadi Sijangkung;
10. Bahwa Notaris Sudarsono Ginting, S.H., M.Kn., dan Penggugat sudah berusaha berulang kali menjelaskan kepada Tergugat, bahwa perubahan atas nomor Sertipikat Hak Tanah nomor 2919/Sedau dan sekarang telah menjadi nomor 4382/2006 adalah akibat dari adanya pemekaran wilayah Sedau menjadi Sijangkung dan tidak akan mempengaruhi ukuran tanah sesuai dengan yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik nomor sebelumnya (Sertipikat nomor 2919/Sedau;

Halaman 4 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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, maka sebagai gugat Tergugat telah layak dan patut telah melakukan perbuatan Ingkar janji/Wanprestasi, yakni tidak memenuhi kewajiban dalam melakukan pembayaran pelunasan kepada Penggugat (Thian Djuk Fen) berdasarkan yang telah diatur dalam Akta Perjanjian tersebut, sehingga Penggugat mengalami kerugian;

12. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah seringkali melakukan upaya hukum dengan melakukan teguran secara lisan dan memberikan Surat Teguran (somasi) dan serta menemui untuk mengadakan pertemuan mediasi kepada Tergugat untuk segera melaksanakan prestasinya, akan tetapi hasilnya Tergugat tetap tidak menunjukkan i'tikad baik untuk melakukan prestasinya hingga saat gugatan a quo didaftarkan;
13. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang kuat dan beralasan, Tergugat akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara a quo dan oleh karenanya mohon untuk menghukum Tergugat dengan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
14. Bahwa dengan telah secara sah dan meyakinkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi), maka telah patut dan adil apabila Tergugat dihukum untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan segala uraian dalil-dalil dalam posita gugatan Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Singkawang untuk memanggil Tergugat pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu, guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat demi hukum Akta Perjanjian Nomor : 3 Tanggal 08-12-2020, di buat dihadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H., M.Kn antara Penggugat dan Tergugat;
3. Menetapkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi dengan tidak dilaksanakan prestasi atas kewajibannya sesuai perjanjian;

Halaman 5 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Menghukum Tergugat untuk melanjutkan Akta Perjanjian Nomor : 3

Tanggal 08-12-2020 yang di buat dihadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H., M.Kn dengan membayar sisa pembayaran atas jual beli tanah kepada Penggugat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau dan telah berubah Sertipikat Hak Milik Nomor 4382/2006, dengan surat ukur tanggal 01-12-2005 Nomor: 1626/Sedau/2005, seluas 65.300 M2, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673, pemilik atas nama Thian Djuk Fen (Penggugat) dengan harga Rp.200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) per Hektar atau (\pm Rp.1,3 milyar);

5. Menghukum Tergugat apabila melakukan membatalkan Jual Beli tersebut, sesuai dengan dalam Akta Perjanjian Perjanjian Nomor : 3 Tanggal 08-12-2020, pada pasal 1 yang di buat dihadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H., M.Kn, maka uang panjar/uang dimuka dari Tergugat sebesar Rp.300,000,000.- (Tiga ratus juta rupiah) dianggap Hangus;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verset*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap kuasanya dan Tergugat menghadap Kuasanya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk BEHINDS JEFRI TULAK.S.H.,M.H Hakim pada Pengadilan Negeri Singkawang sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, dan terhadap gugatan tersebut oleh Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dalam surat Gugatannya ;

Halaman 6 dari 47 Putusan Perdana Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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

Memang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Hukum tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut

DALAM KONVENSI:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil – dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali apa yang telah diakui secara tegas oleh Tergugat dalam jawaban ini.
2. Bahwa sebagaimana Akta Perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H.,M.Kn Notaris di Singkawang telah membuat Akta Perjanjian No. 3 Tanggal 8 Desember 2020 yang mana isi Perjanjian adanya pengakuan Penggugat memiliki sedidang tanah dengan : Sertifikat Hak Milik No. 2919/Sedau, dengan surat ukur tanggal 1 Desember 2005 No. 1626/Sedau/2005 seluas 65.300 M² (Enam Puluh Lima Ribu Tiga Ratus Meter Persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 14.09.05.01.01673 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Singkawang tanggal 13 Desember 2006 tercatat atas nama Thian Djuk Fen yang terletak di :
 - Provinsi : Kalimantan Barat
 - Kota : Singkawang
 - Kecamatan : Singkawang Selatan
 - Kelurahan : Sedau
3. Bahwa Akta Perjanjian No. 3 Tanggal 8 Desember 2020 telah secara tegas dan disepakati oleh Pihak Pertama (Penggugat) dan Pihak Kedua (Tergugat) yaitu Perjanjian atas Sertifikat Hak Milik No. 2919/Sedau dengan surat ukur tanggal 01 desember 2005 Nomor : 1626/Sedau/2005, seluas 65.300 M² (Enam Puluh Lima Ribu Tiga Ratus Meter Persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 14.09.05.01.01673 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Singkawang tanggal 13 Desember 2006 tercatat atas nama Thian Djuk Fen (Penggugat) yang terletak di Sedau, Kecamatan Singkawang Selatan, Kota Singkawang, Provinsi Kalimantan Barat, sebagaimana yang tertuang di dalam Posita 1, 2, 3, dan 4. a, b, c dan d dalam gugatan Penggugat adalah merupakan pokok yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Nomor : 3 tanggal 8 Desember 2020 dan telah di tandatangani oleh kedua belah pihak yang mengikatkan dirinya tersebut.
4. Bahwa sertifikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau dengan Luas 65.300 M² atas nama Thian Djuk Fen, Penerbitan Sertifikat 13 Desember 2006,

Halaman 7 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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 juga telah pengaduan pengecekan pada Kantor Badan Pertanahan Kota Singkawang pada tanggal 4 Maret 2016 dengan keterangan pada halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya "Telah Diperiksa Dan Sesuai Dengan Daftar Di Kantor Pertanahan", dari pengecekan tersebut telah jelas bahwa di tahun 2016 baik Nomor Sertifikat, NIB, Luas Tanah, dan Penerbitan Sertifikat tidak terdapat perubahan apapun atas Sertifikat yang di Perjanjikan dalam Akta Perjanjian Nomor : 3 tanggal 08-12-2020 tersebut.

5. Bahwa apa yang di uraikan oleh Penggugat dalam Posita 5, 6 dan 7 gugatannya adalah merupakan fakta kebohongan Penggugat untuk membenarkan keinginannya memaksa Tergugat untuk melaksanakan Prestasi sebagaimana dalam Akta Perjanjian yang di buat dan telah cacat Hukum, karena sudah tidak sesuai lagi dengan isi Perjanjian yang di sepakati yaitu :

- Bahwa Perjanjian yang di sepakati adalah Sertifikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 14.09.05.01.01673 atas nama Thian Djuk Fen, Surat Ukur Nomor : 1626/Sedau/2005 seluas 65.300 M² , Penerbitan Sertifikat tanggal 13 Desember 2006, tetapi yang di mintakan untuk di dilaksanakan Akta Jual Beli (AJB) oleh Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik Nomor : 4382/Sijangkung dengan Nomor Identifikasi Bidang(NIB) 14.09.05.03.04134 atas nama Thian Djuk Fen, Surat Ukur Nomor : 1983/Sijangkung/2021 luas 65.300 M² , Penerbitan Sertifikat tanggal 13 Desember 2006, yang tidak pernah di tuangkan dalam satu Surat Keputusan, sebab Penerbitan Sertifikat Nomor : 4382/Sijangkung telah bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Pasal 22 Ayat (1) dan Pasal 9 Ayat (1) huruf a, b dan c, karena setelah di buat surat ukur baru di daftarkan Haknya, sehingga Sertifikat Hak Milik 4382/Sijangkung telah cacat administrasi dan cacat Hukum.

Bahwa sejak berdirinya Kota Administratif Singkawang pada tanggal 21 Juni 2001 dan telah di resmikan oleh Menteri Dalam Negeri di Jakarta pada tanggal 17 Oktober 2001 atas nama Presiden Republik Indonesia serta pemekaran Kecamatan Tujuh Belas menjadi Kecamatan Singkawang Timur, Kecamatan Singkawang Selatan, Kecamatan Singkawang Utara berdasarkan Perda Nomor 2 Tahun 2003 yang di Undangkan pada tanggal 11 April 2003, Kecamatan Singkawang Selatan terdiri dari empat Kelurahan yaitu : a. Kelurahan Sedau, b. Kelurahan Sagatani, c. Kelurahan Sijangkung; dan d. Kelurahan Pangmilang.

Halaman 8 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Bahwa sebagaimana diuraikan Kelurahan tersebut batas-batas Wilayah antara Kelurahan Sedau dengan Kelurahan Sijangkung tidak pernah mengalami perubahan Batas Wilayah hingga sekarang ini.

6. Bahwa kebohongan Penggugat terlihat dari berubahnya letak Tanah, Nomor Sertifikat, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dan Luas yang di tunjuk oleh Penggugat tidak sesuai dengan Tanah yang di akui miliknya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2919/Sedau atas nama Thian Djuk Fen dengan luas 65.300 M². Penerbitan tanggal 13 Desember 2006.

Bahwa berdasarkan Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor : 22/BAPU-14.09/IV/2021 tanggal 2 Juni 2021 pada hari Rabu yang di mohonkan oleh Penggugat (Thian Djuk Fen) adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 4382/2006 dengan Surat Ukur Nomor 01983/Sijangkung/2021, luas 65.300 M², sedangkan Luas Bidang Tanah hasil Penunjukan oleh Penggugat sebagai Pihak Kedua (Thian Djuk Fen) adalah 86.760 M² lebih besar dari Sertifikat Hak Milik Nomor 4382/2006, sehingga di sini nampak dengan jelas Penggugat tidak dapat menunjukan batas tanahnya seluas 65.300 M² dengan pasti. Hal ini adalah yang menjadi pokok masalah karena Pemilik Tanah (Penggugat) tidak dapat menunjukan secara pasti patok tanda batas-batas tanah miliknya seluas 65.300 M² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau sebagaimana yang di perjanjikan dalam Akta Perjanjian Nomor : 3 tanggal 8 Desember 2020 dan Penggugat pada waktu pengukuran ulang tidak dapat menghadirkan para pihak tanah yang berbatasan dengan Penggugat (Berita Acara Pengukuran Ulang tersebut di atas) Poin 2 huruf a. Hal ini telah melanggar isi dari Perjanjian yang di buat, sehingga sangat jelas Penggugat yang telah melakukan perbuatan melawan Hukum dengan tidak menepati isi dari Perjanjian yang telah di sepakati.

Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata syarat sah suatu Perjanjian yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
2. Cakap untuk membuat perikatan,
3. Suatu hal tertentu,
4. Suatu sebab yang halal.

Bahwa berdasarkan uraian di atas syarat sah perjanjian tidak terpenuhinya dalam Akta Perjanjian Nomor : 3 tanggal 8 Desember 2020 yaitu : -" suatu hal tertentu dan sebab yang halal" yang telah di langgar oleh Penggugat,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. maka Penggugat dapat menunjukan patok tanda batas yang pasti tanah yang di akui miliknya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2919/Sedau, luas 65.300 M². Penerbitan Sertifikat tanggal 13 Desember 2006, kemudian letak kedudukan tanah di Sijangkung membuat ketidak adanya kepastian, sehingga membuat Perjanjian semacam ini menjadi cacat Hukum dan batal demi Hukum karena apa yang di Perjanjikan tidak sesuai dengan kenyataan di lapangan.

Bahwa kesepakatan dalam Akta Perjanjian Nomor : 3 tanggal 8 Desember 2020, yaitu pokok dalam Perjanjian telah jelas Sertifikat Hak Milik 2919/Sedau luas 65.300 M² tanggal Penerbitan Sertifikat 13 Desember 2006, sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4382/2006 yang terletak di Sijangkung luas 65.300 M². Penerbitan Sertifikat tanggal 13 Desember 2006 tidak pernah sama sekali di perjanjikan dan di tuangkan dalam Akta Perjanjian tersebut.

Bahwa pencoretan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau menjadi Hak Milik Nomor : 4382/2006 yang terletak di Jalan Pertanian Kaliasin Dalam, Kelurahan Sijangkung Kecamatan Singkawang Selatan, Surat Ukur Nomor : 01983/Sijangkung/2021 adalah cacat administrasi dan telah melanggar Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Pasal 22 Ayat (1) : "Bagi bidang-bidang tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 9 Ayat (1) huruf a, b dan c yang sudah di ukur serta di Petakan dalam Peta pendaftaran, di buat Surat Ukur untuk keperluan Pendaftaran Haknya ". Jika mengacu pada ketentuan tersebut, maka jelas Sertifikat Hak Milik 4382/Sijangkung adalah cacat administrasi hal ini di sebabkan telah melanggar ketentuan pasal tersebut di atas, karena Sertifikat lebih dahulu terbit dari gambar ukur. Bahwa legal standing Penggugat atas Sertifikat 4382/2006 Sijangkung yang sama sekali tidak pernah di Perjanjikan dalam Akta Perjanjian Nomor : 3 tanggal 8 Desember 2020 adalah tidak memenuhi syarat, sehingga apa yang di Perjanjikan dengan Legal Standing yang di akui Penggugat tidak sesuai dan tidak memenuhi syarat sebagaimana yang di perjanjikan dan yang paling pokok adalah Nomor Identifikasi Bidang(NIB) tidak dapat di rubah ini telah diatur dalam Pasal 9 Ayat (3) dan Ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor : 1 Tahun 2021, Perjanjian yang demikian adalah cacat hukum dan batal demi Hukum, sehingga berdasarkan uraian di atas maka Posita 5, 6 dan 7 gugatan Penggugat patut di tolak.

Halaman 10 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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 Penggugat telah memenuhi isi Akta Perjanjian Nomor : 3 tanggal 8 Desember 2020 di sebabkan karena pokok masalah adalah Penggugat tidak dapat menunjukan patok tanda batas tanah yang diakui miliknya, seluas 65.300 M² dengan pasti, kemudian Sertifikat yang akan di buatn Akta jual beli tidak sesuai dengan isi Perjanjian yaitu Sertifikat Hak Milik 2919/Sedau, sedangkan yang akan di Akta Jual Beli Sertifikat Hak Milik Nomor : 4382/Sijangkung, Gambar Ukur terbit pada tahun 2021 serta yang paling penting adalah Nomor Identifikasi Bidang(NIB) sesuai dengan aturan tidak boleh di rubah tetapi atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau telah berubah semua dan pada saat Pengukuran Ulang pihak-pihak yang berbatasan langsung tidak dapat di hadirkan oleh Penggugat dan Penerbitan Sertifikat telah melanggar ketentuan serta tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Pasal 22 Ayat (1), batas Wilayah antara Sedau dan Sijangkung tidak pernah ada perubahan dan tidak pernah Kelurahan Sedau menjadi Kelurahan Sijangkung sejak di mekarkan berdasarkan Perda Kota Singkawang Nomor ; 2 Tahun 2003 Pasal 5 Ayat (1) dan Pasal 4 Ayat (3), sehingga Posita 8, 9 dan 10 Penggugat patut untuk di tolak.
8. Bahwa yang sebenarnya telah melakukan wanprestasi adalah Penggugat sendiri dengan melanggar isi dari Akta Perjanjian Nomor : 3 tanggal 8 Desember 2020 dengan berubahnya apa yang di perjanjikan tanpa pernah memberitahukan terlebih dahulu kepada Tergugat, sehingga Penggugat yang tidak memiliki itikat baik dengan memaksakan kehendaknya kepada Tergugat untuk memenuhi perjanjian yang tidak sesuai dengan apa yang di perjanjikan, perbuatan Penggugat tersebut merupakan perbuatan yang melawan Hukum dan sangat-sangat merugikan Tergugat, karena selama ini Penggugat telah menikmati hasil Uang Panjar sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) yang di terima dari Perjanjian yang di buat, sedangkan Tergugat tidak dapat menguasai dan menikmati tanah yang telah di panjar kepada Penggugat sebagaimana yang di perjanjikan, karena tidak sesuai dalam Akta Perjanjian yang di buat, perbuatan Penggugat tersebut telah melawan Hukum karena merugikan Tergugat, gugatan Penggugat pada Posita 11 dan 12 yang demikian patut untuk di tolak.
9. Bahwa jelas-jelas Penggugat sendiri yang mempunyai itikat buruk dalam melaksanakan isi Perjanjian yang di buat, karena apa yang di

Halaman 11 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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 sesuai dengan kenyataan di lapangan, di mana

Penggugat tidak dapat menunjukkan patok-patok tanda batas tanah yang di akui miliknya seluas 65.300 M² dengan pasti, tidak ada tanda tangan pemilik tanah berbatasan dan Pemilik tanah berbatasan tidak pernah hadir dalam pengukuran ulang yang di lakukan oleh Penggugat dan Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4382/Sijangkung juga terdapat cacat administrasi dan cacat hukum yang mana antara Penerbitan Sertifikat tanggal 13 Desember 2006, sedangkan Gambar Ukur di terbitkan tahun 2021 dengan letak tanah di Sijangkung, hal ini telah bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Pasal 22 Ayat (1), Peraturan Menteri Agraria Nomor : 01 Tahun 2021 Pasal 9 Ayat 1 adalah tidak patut Penggugat meminta Dwangsom kepada Tergugat dari uraian di atas, maka patut Posita 13 dan 14 gugatan Penggugat untuk di tolak.

10. Bahwa yang paling Pokok lagi antara posita dan petitum sebagaimana posita 1 dan 4 a, b, c, dan d bertolak belakang dengan isi petitum Posita 4 gugatan Penggugat yang menyebutkan dalam posita 1 dan 4a, 4b, dan 4c Sertifikat Hak Milik 2919/Sedau, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 14.09.05.01.01673, dalam petitum Posita 4 Sertifikat Hak Milik Nomor : 4382/Sijangkung, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 14.09.05.01.01673, sama dengan NIB Hak Milik Nomor : 2919/Sedau tidak sesuai dengan NIB yang dimiliki Sertifikat Hak Milik Nomor : 4382/Sijangkung yaitu NIB : 14.09.05.03.04134, sehingga gugatan yang demikian patut di tolak.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian Tergugat di atas, maka telah sepatutnya Tergugat Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim dapat memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Konpensi :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat tidak melakukan wanprestasi ;
3. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan Hukum ;
4. Menyatakan perubahan Sertifikat Hak Milik Nomor ; 2919/Sedau, Thian Djuk Fen, dengan surat ukur Nomor : 1626/Sedau/2005 tanggal 1 Desember 2005, luas 65.300 M² dengan Nomor Indentifikasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673 tanggal penerbitan 13 Desember 2006 menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor : 4382/2006 dengan Surat Ukur Nomor : 1983/Sijangkung Nomor Identifikasi Bidang (NIB)

Halaman 12 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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 atas nama Thian Djuk Fen, luas 65.300 M² tanggal penerbitan, 13 Desember 2006, bertentangan dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor : 1 Tahun 2021 dan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 dan tidak sesuai dengan isi Akta Perjanjian Nomor : 3 tanggal 8 Desember 2020, Akta Perjanjian yang demikian adalah cacat Hukum dan batal demi Hukum

5. Menghukum dan memerintahkan Penggugat untuk mengembalikan uang panjar sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) kepada Tergugat secara utuh dan seketika setelah putusan diucapkan.
6. Menolak uang paksa (dwaangsom) yang dimohonkan oleh Penggugat;
7. Menolak putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum Verset, banding maupun kasasi.
8. Menghukum Penggugat untuk membayar perkara yang timbul dalam perkara ini.

II. Dalam Rekonvensi

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi menolak seluruh dalil-dalil yang di ajukan Tergugat Rekonvensi dalam gugatan konvensinya.
2. Bahwa apa yang telah Penggugat Rekonvensi uraikan dalam jawaban pada konvensi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam rekonvensi ini.
3. Bahwa bermula Penggugat Rekonvensi berminat membeli sebidang tanah milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Kelurahan Sedau dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 14.09.05.01.01673 atas nama Thian Djuk Fen, surat ukur Nomor : 1626/Sedau/2005 tanggal 01-12-2005, Luas 65.300 M² Penerbitan sertifikat pada tanggal 13 Desember 2006.
4. Bahwa keinginan Penggugat Rekonvensi direalisasikan dalam bentuk Akta Perjanjian Nomor : 3 tanggal 8 Desember 2020 di hadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H. ,M.Kn Notaris di Singkawang atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau dengan surat ukur tanggal 1 Desember 2005 Nomor : 1626/Sedau/2005, luas 56.300 M² (Enam Puluh Lima Ribu Tiga Ratus Meter Persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 14.09.05.01.01673 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Singkawang tanggal 13 Desember 2006 tercatat atas nama Thian Djuk Fen, terletak di :
 - Provinsi : Kalimantan Barat
 - Kota : Singkawang

Halaman 13 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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 Singkawang Selatan

- Kelurahan : Sedau

5. Bahwa pada saat di tandatanganinya Akta Perjanjian Nomor : 3 tanggal 8 Desember 2020 di hadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H. ,M.Kn Notaris di Singkawang, telah di serahkan oleh Penggugat Rekonvensi uang panjar sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) sebagaimana yang telah di akui oleh Tergugat Rekonvensi dalam gugatan konvensinya pada posita 4 huruf a yang menyebutkan bahwa Tergugat telah membayar secara tunai Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) di hadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H. ,M.Kn, kepada Penggugat sebagai uang panjar/uang muka atas rencana pembelian tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau, dengan surat ukur tanggal 01-12-2005 Nomor : 1626/Sedau/2005, seluas 65.300 M² , dengan Nomor Identasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673 yang di keluarkan oleh Kantor Badan Pertahanan Kota Singkawang tertanggal 13 Desember 2006 dan tercatat atas nama Thian Djuk Fen (Penggugat) yang terletak di Desa Sedau, Kecamatan Singkawang Selatan, Kota Singkawang, Provinsi Kalimantan Barat ;

Bahwa Akta Perjanjian tersebut menjadi bukti bahwa Penggugat Rekonvensi telah melaksanakan kewajibannya atas apa yang telah di sepakati.

6. Bahwa Akta Perjanjian Nomor : 3 tanggal 8 Desember 2020 setelah dilakukan panjar uang muka oleh Penggugat Rekonvensi, kewajiban dari penjual yaitu Tergugat Rekonvensi menunjukkan batas-batas tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau dan baru pada tanggal 15 Maret 2021 Tergugat Rekonvensi mengajukan permohonan ukur ulang atas Sertifikat yang di perjanjikan, jika di hitung dari penerimaan uang panjar pada tanggal 8 Desember 2020 dengan di ajukan permohonan ukur ulang yang di mohonkan oleh Tergugat Rekonvensi, maka terdapat selisih waktu 3 Bulan lebih, baru Tergugat Rekonvensi mengajukan permohonan ukur ulang kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Singkawang. Kemudian hasil dari ukur ulang sesuai dengan Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor : 22/BAPU-14.09/IV/2021 tanggal 2 Juni 2021, baru diketahui oleh Penggugat Rekonvensi setelah kurang lebih Bulan September 2021 setelah Penggugat Rekonvensi mendapatkan foto copy Berita Acara Ukur Ulang dan Sertifikat dari Notaris Sudarsono Ginting, S.H. ,M.Kn Notaris di Singkawang.

Halaman 14 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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. Bahwa setelah Penggugat Rekonvensi melihat dan membaca surat-surat yang di terima, Penggugat Rekonvensi sangat terkejut atas perubahan Sertifikat Hak Milik 2919/2006 Sedau menjadi 4382/Sijangkung 2006 yang selama ini di tutup-tutupi oleh Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi selalu memaksa Penggugat Rekonvensi untuk melaksanakan Akta Jual Beli yang nyata-nyata telah bertentangan di dalam Akta Perjanjian Nomor : 3 Tanggal 8 Desember 2020 tersebut

7. Bahwa dari hasil ukur ulang yang dimohonkan oleh Tergugat Rekonvensi adalah Sertifikat Hak Milik Nomor : 4382/2006 atas nama Thian Djuk Fen surat ukur Nomor : 01983/Sijangkung/2021, luas 65.300 M² yang terletak di Jalan Pertanian Kaliasin Dalam, Kelurahan Sijangkung, Kecamatan Singkawang Selatan, Kota Singkawang.

Bahwa ternyata tanah yang di ukur terdapat Over load (kelebihan) luas di dalam Sertifikat Hak Milik : 4382/Sijangkung Surat Ukur 01983/Sijangkung/2021, luas 65.300M², atas nama THIAN DJUK FEN, sedangkan dari hasil penunjukan batas yang di tunjuk oleh Tergugat Rekonvensi menjadi 86.760 M².

Bahwa dalam Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor : 22/BAPU-14.09/IV/2021 tanggal 02 Juni 2021 pada poin 2 menyebutkan : Bahwa pengukuran ulang di peroleh dengan hasil sebagai berikut : antara lain,

- a. Bahwa pada saat pengukuran ulang bidang tanah ini dilaksanakan, Pihak Kedua tidak dapat menghadirkan para pihak berbatasan.
- b. Adapun tetangga batas dari bidang yang di mohon pengukuran ulang adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Bun Fui Fui (Tidak Hadir Saat Pengukuran)
 - Sebelah Timur : Thian Djuk Fen
 - Sebelah Selatan : Agustinus Nurdiansyah (Tidak Hadir Saat Pengukuran)
 - Sebelah Barat : Josefa Nurdiansyah (Tidak Hadir Saat Pengukuran)
- c. Bahwa setelah dilakukan pengolahan, penggambaran dan pemataan dari data hasil pengukuran lapangan , di dapatkan hasil sebagai berikut :
 - Luas bidang tanah hasil penunjukkan batas oleh Pihak Kedua adalah 86.760 M², Lebih besar dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 4382/2006, dengan luas 65.300 M².
 - Terdapat perbedaan bentuk bidang tanah (gambar sket lokasi terlampir);

Halaman 15 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Bahwa perubahan sertifikat yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi selama ini tidak pernah diberitahukan kepada Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi hanya selalu mendesak Penggugat Rekonvensi melaksanakan akta jual beli padahal tidak sesuai dengan isi Akta Perjanjian Nomor : 3, tanggal 08 Desember 2020, sedangkan ternyata telah terdapat pelanggaran dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dengan tidak memberitahukan perubahan – perubahan baik bentuk maupun letak serta secara administrasi telah terjadi perubahan keseluruhan, sehingga sertifikat Hak Milik : 2919/Sedau dengan surat ukur tanggal 01-12-2005 Nomor : 1626/Sedau/2005, seluas 65.300 M² dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 14.09.05.01.01673 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Singkawang tertanggal 13 Desember 2006, tercatat atas nama THIAN DJUK FEN telah tidak sesuai lagi dengan sertifikat yang dimintakan untuk dibuat akta jual beli tersebut.

8. Bahwa mengacu pada Akta Perjanjian Nomor : 3, tanggal 08 Desember 2020 pasal 3 menyebutkan :
 - a. Jika sertifikat tersebut diatas bermasalah, maka Pihak Pertama akan mengembalikan uang panjar sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) yang telah diterima kepada Pihak Kedua.
 - b. Jika proses Akta Jual beli tidak bisa dilakukan, maka pengembalian uangnya akan diserahkan utuh sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) selambat – lambatnya 2 (dua) hari sejak Pihak Kedua memberitahukannya kepada Pihak Pertama.
- Bahwa telah terjadi perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dengan tidak mentaati isi dari Akta Perjanjian Nomor : 3 tanggal 8 Desember 2020, sebab Sertifikat Hak Milik Nomor : 4382/Sijangkung sebagaimana yang tertuang di dalam Berita Acara Pengukuran Ulang, tidak termasuk di dalam perjanjian yang di buat di hadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H.,M.Kn Notaris di Singkawang, sehingga perjanjian yang demikian adalah cacat Hukum dan batal demi Hukum.
- Bahwa perubahan sertifikat menjadi masalah, sehingga sesuai dengan Akta perjanjian Nomor : 3 tanggal 08 Desember 2020 pada Pasal 3, Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk mengembalikan uang panjar sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) yang telah di terimanya kepada Penggugat Rekonvensi, tetapi hal ini tidak di lakukan

Halaman 16 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id, malah memaksa Penggugat Rekonvensi untuk melaksanakan isi perjanjian yang tidak sesuai itu.

9. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi merupakan perbuatan melawan Hukum yang telah merugikan Penggugat Rekonvensi, karena tidak dapat mengusahakan tanah yang di perjanjikan di sebabkan karena perbuatan melawan hukum yang di lakukan oleh Tergugat Rekonvensi dengan merubah Sertifikat, merubah Nomor Identifikasi Bidang (NIB), merubah kedudukan yang telah bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor ; 24 Tahun 1997 Pasal 22 Ayat (1) yang menyebutkan : “Bagi bidang-bidang tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a b dan c yang sudah di ukur serta di petakan dalam peta pendaftaran, di buat Surat ukur untuk keperluan pendaftaran Haknya”. Kemudian pelanggaran dan perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, terlihat adanya pelanggaran Peraturan Menteri Agraria Nomor : 1 tahun 2021 Pasal 9 ayat (1) menyebutkan : “ Setiap bidang tanah yang sudah di tetapkan batas-batanya baik dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun Sporadik di beri Nomor Identifikasi bidang tanah” . Ayat (3) Menyebutkan: “Nomor Identifikasi tanah merupakan Nomor Referensi yang di gunakan dalam setiap tahap kegiatan pendaftaran tanah”. Ayat (4) Menyebutkan: “ Apabila terjadi pemekaran wilayah Desa/Kelurahan atau Kecamatan, Nomor Identifikasi Bidang tanah sebagaimana di maksud pada Ayat (3) tidak berubah”. Jika di lihat dari adanya perubahan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor : 4382/Sijangkung, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah dari NIB : 14.09.05.01.01673 menjadi NIB : 14.09.05.03.04134 adalah telah melanggar Peraturan tersebut di atas, sehingga sertifikat tersebut menjadi cacat, apalagi tidak ada di atur dalam Akta Perjanjian Nomor : 3 Tanggal 8 Desember 2020, maka berakibat Perjanjian tersebut menjadi batal demi Hukum. Perbuatan Tergugat Rekonvensi yang demikian tergolong merupakan perbuatan melawan Hukum yang berakibat timbulnya kerugian bagi Penggugat Rekonvensi, sehingga sangatlah beralasan Penggugat rekonvensi menuntut ganti kerugian kepada Tergugat Rekonvensi karena tidak dapat menguasai dan mengolah tanah sesuai dengan Akta Perjanjian tersebut.
10. Bahwa kerugian Penggugat Rekonvensi jika di hitung dari penerimaan panjar uang muka sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) yaitu pada tanggal 8 Desember 2020 sampai dengan gugatan ini di

Halaman 17 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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 Negeri Singkawang, terdapat 23 (Dua puluh Tiga)

Bulan, Penggugat Rekonvensi tidak dapat menikmati apa yang di perjanjikan. Bahwa jika uang tersebut di buat untuk usaha dan perputaran perdagangan dengan keuntungan rata-rata 15% per bulan, maka dapat di hitung hasil dari perputaran usaha/dagang yaitu $15\% \times 23 \text{ Bulan} \times \text{Rp. } 300.000.000,- = \text{Rp. } 1.035.000.000,-$ (Satu Milyar Tiga Puluh Lima Juta Rupiah), kerugian yang di timbulkan oleh Tergugat Rekonvensi akibat dari uang panjar yang tidak bisa di nikmati oleh Penggugat Rekonvensi.

11. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata "Tiap Perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Bahwa selain Tergugat Rekonvensi dirugikan secara materil juga secara immateril Penggugat dirugikan akibat diajukannya proses hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dengan mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri, sehingga menyita waktu, tenaga serta menjadi sorotan di mata sesama pelaku usaha / pedagang yang atas perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi dirugikan secara immateril yang tidak dapat dihitng secara ekonomi, akan tetapi untuk kepastian perhitungan kerugian dapat diperkirakan oleh Penggugat Rekonvensi secara global yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) kerugian immateril yang di derita oleh Penggugat Rekonvensi.
12. Bahwa Gugatan Rekonvensi yang Penggugat Rekonvensi ajukan didukung atas bukti yuridis dan bukti surat, maka telah sangat wajar Penggugat Rekonvensi merasa khawatir Tergugat Rekonvensi akan lalai melaksanakan isi putusan nantinya, sehingga Penggugat Rekonvensi Mohon agar Tergugat Rekonvensi di hukum membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap harinya, jika Tergugat Rekonvensi lalai dalam melaksanakan isi putusan ini.
13. Bahwa berdasarkan uraian Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi di atas, maka telah jelas Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, maka adalah patut Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan Uraian dalam Gugatan Rekonvensi di atas, maka Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Rekonvensi diajukan kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili Perkara ini dapat memberikan putusan sebagai berikut :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
- Menyatakan perubahan Sertifikat Hak Milik Nomor ; 2919/Sedau, Thian Djuk Fen, dengan surat ukur Nomor : 1626/Sedau/2005 tanggal 1 Desember 2005, luas 65.300 M² dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673 tanggal penerbitan 13 Desember 2006 menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor : 4382/2006 dengan Surat Ukur Nomor : 1983/Sijangkung Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 14.09.05.03.04134 atas nama Thian Djuk Fen, luas 65.300 M² tanggal penerbitan, 13 Desember 2006, bertentangan dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor : 1 Tahun 2021 dan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 dan tidak sesuai dengan isi Akta Perjanjian Nomor : 3 tanggal 8 Desember 2020, adalah Akta Perjanjian tersebut menjadi cacat Hukum dan batal demi Hukum
- Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang panjar sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) seketika setelah putusan diucapkan.
- Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp. 1.035.000.000,- (Satu Milyar Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) seketika setelah putusan diucapkan.
- Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian immateril yang dialami Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) seketika setelah putusan diucapkan.
- Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap harinya atas keterlambatan Tergugat Rekonvensi dalam melaksanakan isi putusan.
- Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang bahwa atas jawaban dari Kuasa Hukum Tergugat maka Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 4 Januari 2023 dan atas Replik dari Penggugat maka Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan Duplik tanggal 11 Januari 2023 ;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil gugatannya Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

Halaman 19 dari 47 Putusan Perdana Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan BUKTI SURAT PENGUGAT :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Thian Djuk Fen, telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P.1;
2. Fotocopy Kartu Keluarga, telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P.2 ;
3. Fotocopy Akta Perjanjian, telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan salinannya selanjutnya diberi tanda P.3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik, telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan Fotocopynya selanjutnya diberi tanda P.4 ;
5. Fotocopy sertifikat Hak Milik, telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P.5 ;
6. Fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang, telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P.6 ;
7. Fotocopy Surat Keterangan, telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda P.7 ;
8. Fotocopy Surat pernyataan, telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda P.8 ;
9. Fotocopy Surat somasi/Peringatan, telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P.9 ;
10. Fotocopy Surat somasi/Peringatan telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P.10 ;
11. Fotocopy foto, telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda P.11 ;
12. Fotocopy transkrip percakapan melalui Whatsapp telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda P.12 ;

Halaman 20 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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

13. Fotocopy foto, telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda P.13 ;

14. Fotocopy foto telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda P.14 ;

15. Fotocopy foto, telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda P.15 ;

16. Fotocopy Surat Undangan / Permintaan Klarifikasi, telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P.16 ;

17. Fotocopy Ploting di Lokasi, telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan scan gambar selanjutnya diberi tanda P.16 ;

Menimbang, bahwa terhadap foto copy surat-surat bukti diatas, setelah dicocokkan ternyata cocok dan sesuai dengan aslinya dan sesuai dengan fotocopy nya dan telah dilegalisir serta telah bermeterai cukup, maka oleh karenanya dapat diterima sebagai bukti surat ;

Menimbang, bahwa guna untuk mendukung pembuktian dalil dan gugatannya tersebut, di samping telah mengajukan bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan Saksi yang telah memberi keterangan sebagai berikut:

1. Saksi BUN MUI CUK di bawah sumpah / Janji di depan persidangan, telah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengerti di hadirkan kedepan persidangan berhubungan dengan permasalahan tanah Penggugat ;
- Bahwa Saksi tinggal di rumah yang mana rumah tersebut berada diatas tanah milik Penggugat ;
- Bahwa Saksi bersama dengan suami Saksi sudah tinggal di tanah milik Penggugat sejak tahun 2011 sampai dengan saat ini ;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa selama tinggal oleh Penggugat tidak pernah meminta uang sewa atau pun bayaran apapun kepada Saksi dan suami Saksi hanya Saksi dan suami pernah sekitar 3 (tiga) tahun membantu untuk membayarkan Pajak Bumi Bangunan (PBB) di objek tanah hak milik Penggugat;

Halaman 21 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan tugas dari suami Saksi adalah menjaga kebun milik Penggugat ;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah Penggugat tidak tahu ukuran tanah tersebut
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa pernah melihat Petugas dari Badan Pertanahan nasional Kota Singkawang tahun 2020 yang melakukan pengukuran ulang di tanah milik Penggugat namun Saksi tidak mengikuti Pengukuran ulang tersebut ;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi ini baik Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi di kesimpulan ;

2. Saksi Dr SETYO UTOMO,S.HM.Hum: di bawah sumpah / Janji di depan persidangan, telah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah Ahli dalam perkara ini ;
- Bahwa ahli menerangkan ahli bekerja sebagai Dosen di Fakultas Hukum Universitas Panca Bhakti dan juga menjadi Dosen mata kuliah Hukum Pertanahan di Program Magister Hukum di Universitas Tanjung Pura Pontianak ;
- Bahwa Ahli menerangkan Seseorang pejabat PPAT/Notaris berkewajiban untuk memeriksa dan mengecek kembali Sertipikat lama untuk dilakukan Validasi oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Singkawang, sebelum dilakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB), agar data yang ada di Sertipikat Hak Milik tersebut dengan data fisik dilapangan objek tanah sudah sesuai dan benar-benar valid
- Bahwa data yang ada di Sertipikat bisa di ubah/di coret oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat terutama Nomor Sertipikat serta Nomor Induk Bidang (NIB) tanah bisa dicoret/ diubah oleh pihak pejabat yang berwenang yakni Kantor Badan Pertanahan, dalam hal apabila terjadi adanya perubahan pemekaran wilayah, dari wilayah kelurahan lama berubah menjadi Kelurahan baru, atau disesuaikan dengan Kode Wilayah masing-masing, selain itu contohnya kalau hak tanggungan tanah telah berpindah keorang lain karena ada jual beli maka naman hak tanggungannya bisa diubah dan itu sah menurut aturannya
- Bahwa Tentang Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik pada Pasal 9 ayat 3 dan 4

Halaman 22 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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 Nomor Induk Bidang (NIB) Tanah tidak bisa berubah dan apabila mengaju pada Pasal 2 ayat 4 diberlakukan secara bertahap yang ditetapkan oleh Menteri dan tidak berlaku secara seluruhnya dan berdasarkan Pasal 20 yang berbunyi pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik ini mulai berlaku Januari 2021, karena permohonan pendaftaran tanah yang sudah diterima dan dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan, maka Nomor Induk Bidang (NIB) Tanah bisa di ubah di coret dengan kondisi wilayah pemekaran yang baru, sesuai dengan kode wilayah masing-masing

- Bahwa Menurut ahli Perubahan Nomor Induk Bidang (NIB) milik Penggugat sudah tepat dan benar, karena dilakukan permohonan pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Kota Singkawang pada saat sebelum berlaku Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik
- Bahwa menurut ahli apabila ada didalam pengukuran ulang balik batas terdakt atau ditemukan ada kelebihan luas tanah dari sebelumnya maka bisa saja dikembalikan kenegara dan menurut saya itulah pentingnya ketika ada pengukuran ulang harus hadir pemilik tanah yang berbatasan supaya tidak ada permasalahan dikemudian hari
- Bahwa Terkait telah keluar Berita Acara Pengukuran Ulang dari kantor Badan Pertanahan Kota Singkawang milik Penggugat adalah sudah tepat, untuk dilakukan Akta Jual Beli (AJB) oleh para pihak pembeli dan penjual yang akan dibuat oleh Notaris/PPAT, dengan alasan apabila sebagai berikut :
 1. Bahwa Objek tanah milik Penggugat **tidak bergeser dan berubah.**
 2. Bahwa berdasarkan Plotingan bidang tanah Kantor Badan Pertanahan Kota Singkawang **tidak bertumpang tindih.**
 3. Bahwa Ukuran Luas tanah **sudah sesuai dengan data di Sertipikat**, walaupun adanya kelebihan luas tanah pada saat ukur ulang
- Bahwa apabila ditemukan fisik dilapangan setelah Pengukuran Ulang oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Singkawang, ternyata ditemukan terjadi kelebihan luas tanah, dan itu akan menjadi

Halaman 23 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id bagi pembeli maupun pemilik tanah, sehingga bisa dilakukan permohonan pendaftaran Sertipikat baru

- Bahwa sesuai dengan Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan Permen No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, apabila para pihak yang berbatasan tidak hadir setelah di undang padasaat pengukuran ulang yang di mohonkan Penggugat, maka Berita Acara dalam pengukuran tersebut di tuliskan atau dicantumkan dengan tidak hadirnya para pihak yang berbatasan dengan objek tanah Pemohon. Dan tetap dilanjutkan untuk proses pengukuran dengan keluar Berita Acara Pengukuran Ulang dari Kantor Pertanahan setempat
- Bahwa menurut ahli ada 3 hal yang bisa membatalkan perjanjian yakni :
 1. Ada kekhilafan dari para pihak,
 2. Para pihak salah satu di paksa,
 3. Adanya penipuan dari salah satu para pihak. Maka perjanjian bisa di batalkan
- Bahwa terkait dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata, maka perjanjian itu berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat bagi Para Pihak, sehingga pihak Ketiga atau pihak di luar perjanjian tidak bisa ikut campur dari perjanjian yang telah disepakati Para Pihak
- Bahwa tentang Wanprestasi tidak disebutkan batas waktu dalam isi perjanjian, maka para pihak wajib untuk melaksanakan perjanjian, dan apabila dari salah satu para pihak tidak melaksanakan hak dan kewajibannya dan tidak melaksanakan prestasi secara otomatis itu merupakan Wanprestasi, sehingga dari salah pihak yang merasa dirugikan, maka dapat lakukan Somasi/Peringatan secara lisan maupun tertulis kepada pihak yang tidak melaksanakan hak dan kewajibannya dan prestasinya
- Bahwa validasi merupakan suatu kewajiban dalam melaksanakan jual beli, menurut saya validasi yang dilakukan oleh PPAT adalah merupakan kewajiban sebelum dilakukan notaris PPAT membuat Akta Jual Beli (AJB) sebab untuk mengetahui apakah data sesuai dengan sertifikat atau tidak
- Bahwa di Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan Permen No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Halaman 24 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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 kalau validasi itu tidak membatalkan suatu perjanjian antara para pihak
- Bahwa wanprestasi itu tidak berlaku harus ada somasi
- Bahwa ketidak keakuratan beda ukuran sertifikat lama dengan ukur ulang yang bertanggung jawab adalah juru ukur dari BPN atau pejabat berwenang dari BPN
- Bahwa NIB didalam sertifikat bisa berubah menyesuaikan dengan NIB yang ada dan NIB yang lama bisa dicoret dan NIB berlaku terhadap sertifikat elektronik, juga, perubahan NIB berdasarkan Peraturan Menteri Agraria yang berlaku secara bertahap mulai Januari 2021
- Bahwa menurut pendapat ahli dan aturan yang berlaku penetapan batas-batas tanah/patok-patok pemilik yang berbatasan langsung harus hadir
- Bahwa menurut ahli terhadap batas tanah kelebihan sepanjang pengukuran sesuai dengan batas yang ada dikehendaki kelebihan itu, tetapi harus sesuai dengan data fisik yang ada disertifikat
- Bahwa menurut pendapat ahli sepanjang sesuai dengan data fisik dan tidak menyimpang, ukurannya tidak sama dengan sertifikat lama kelebihan luas sepanjang tidak ada yang berkeberatan itu sah-sah saja
- Bahwa menurut ahli apabila dari hasil ukur ulang terdapat tumpang tindih yaitu sertifikat Pemohon (THIAN DJUK FEN) dengan sertifikat berbatasan langsung milik WANIDATI, maka harus diselesaikan terlebih dahulu
- Bahwa hal-hal yang membatalkan perjanjian yaitu paksaan (dwang), kekhilafan (dwaling), penipuan (bedrog)
- Bahwa sipemilik tanah wajib mengetahui batas-batas tanahnya, jika pemilik tanah tidak dapat menunjukan patok tanda batas tanah miliknya dan tidak mengetahui batas-batas sesuai dengan sertifikat yang dimilikinya itu adalah masalah
- Bahwa menurut pendapat ahli jika berita acara ukur ulang lebih dari sertifikat sepanjang tidak ada yang berkeberatan itu tidak ada masalah, jika ada yang berkeberatan itu adalah masalah;

Halaman 25 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Ahli ini baik Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi di kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

BUKTI SURAT TERGUGAT

1. Fotocopy Akta Perjanjian, telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T – 1 ;
2. Fotocopy Kwitansi telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T– 2 ;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik, telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda T– 3 ;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik, telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T– 4 ;
5. Fotocopy Surat Mohon Penjelasan ditujukan kepada Lurah Sedau, telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T– 5
6. Fotocopy Surat Mohon Penjelasan ditujukan kepada Heriyadi & Rekan, telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T– 6 ;
7. Fotocopy Mohon Penjelasan ditujukan kepada Lurah Sijangkung, telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T– 7 ;
8. Fotocopy Surat Penjelasan ditujukan kepada Heriyadi & Rekan, telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T– 8 ;
9. Fotocopy Surat Berita Acara Pengukuran Ulang, telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T– 9 ;
10. Fotocopy Surat Mohon Penjelasan, telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T– 10 ;
11. Fotocopy Surat Kementerian Agraria Dan tata Ruang/Badan Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Singkawang No.KU.01.02/26-

Halaman 26 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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 telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T – 11 ;

12. Fotocopy Sertifikat Hak Milik, telah dilegalisir, dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T– 12 ;

Menimbang, bahwa terhadap foto copy surat-surat bukti diatas, setelah dicocokkan ternyata cocok dan sesuai dengan aslinya dan sesuai dengan fotocopy nya dan telah dilegalisir serta telah bermeterai cukup, maka oleh karenanya dapat diterima sebagai bukti surat ;

Menimbang, bahwa guna untuk mendukung pembuktian dalil dan gugatannya tersebut, di samping telah mengajukan bukti surat, Kuasa Tergugat juga telah mengajukan saksi yang telah memberi keterangan sebagai berikut :

1. Saksi NGUI KIM KIAN di bawah sumpah / Janji di depan persidangan, telah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengerti di hadapan kedepan persidangan berhubungan dengan masalah antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa awalnya saksi tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat, Saksi barulah mengetahui pada saat Tergugat meminta bantuan kepada Saksi untuk ikut pada saat Pengukuran ulang tanah yang di lakukan oleh Petugas Badan Pertanahan nasional Kota Singkawang ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut adalah milik dari orang tua Penggugat yang mana telah di serahkan / di berikan kepada Penggugat ;
- Bahwa Saksi menerangkan pada saat Pengukuran ulang beberapa Saksi batas yang tanahnya berbatasan dengan tanah Penggugat juga ikut salah satunya adalah sdr Siat Lie yang mana tanahnya berbatasan dengan tanah penggugat di sebelah timur ;
- Bahwa Saksi menerangkan nama asli dari Siat Lie adalah Wanidati ;
- Bahwa sepengetahuan saksi permasalahan yang muncul adalah tanah milik Penggugat tumpang tindih dengan tanah milik Wanidati bagian Timur;

Halaman 27 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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 mengetahui secara jelas berapa luas tanah milik Siat Lie yang masuk ke tanah Milik Penggugat ;

- Bahwa diperlihatkan bukti T-12, Saksi menunjukkan posisi tanah yang Penggugat yang masuk ditanah Siat Lie
- Bahwa Penggugat menjual tanah kepada Tergugat dan telah dipanjar sebesar Rp. 300.000.000 (Tiga Ratus Juta Rupiah)
- Bahwa pada saat ukur ulang dilapangan penunjuk batas adalah Penggugat dan hasil ukur ulang ternyata lebih besar dari Sertifikat milik Penggugat.dimana disertifikat 6,5 Ha tapi ketika diukur ulang lagi menjadi 8 Ha
- Bahwa Saksi ikut pengukuran ulang sebagai Mantan Ketua RT yang di minta oleh Tergugat (Welly Fary)
- Bahwa tidak tahu ada kegiatan pengukuran yang kedua, saya hanya ikut yang pertama
- Bahwa yang menunjuk batas-batas tanah adalah dari Penggugat dan Saksi lihat batas-batas tanahnya ada juga yang sudah ada patoknya dari semen dan ada juga yang tidak ada
- Bahwa Saksi mengetahui asal tanah Penggugat dari orang tuanya
- Bahwa Saksi tidak tahu tindakan sdr Siat Lie karena tanahnya tumpang tindih
- Bahwa batas-batas tanah Penggugat adalah :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Bun Fui-Fui;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Agustinus Nurdiansyah;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Josefa Nurdiansyah;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Thian Djuk Fen (Tanah lebih milik Penggugat

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi ini baik Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi di kesimpulan ;

2. Saksi YUSRIN,S.H di bawah sumpah / Janji di depan persidangan, telah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengerti di hadapan kedepan persidangan berhubungan dengan masalah jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat setelah ada gugatan;
- Bahwa Saksi pernah menjabat sebagai Sekretaris Desa di Kelurahan Sijangkung pada tahun 2000 sampai tahun 2005 ;

Halaman 28 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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 menerangkan selama Saksi menjabat tidak mengetahui Penggugat memiliki tanah di wilayah Sijangkung yang saksi tahu hanyalah yang memiliki tanah di wilayah tersebut adalah Bong Tet dan kemudian di jualkan oleh Bong Tet kepada Wanidati ;

- Bahwa saksi menerangkan tanah milik Wanidati ada sertifikatnya;
- Bahwa Saksi kenal dengan saudari WANIDATI adalah warga dikelurahan Sijangkung, Saksi diminta oleh WANIDATI untuk mengurus tanah miliknya yang tumpang tindih dengan Saudara THIAN DJUK FEN
- Bahwa saksi mengetahui adanya pengukuran ulang yang di lakukan oleh Petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Singkawang dan hasilnya adalah tanah milik Wanidati pada bagian barat tumpang tindih dengan tanah milik Penggugat di bagian timur ;
- Bahwa setelah pengukuran ulang ternyata Berita Acara ukur ulang yang dimohonkan oleh WANIDATI tidak dapat terbit disebabkan karena Penggugat yaitu THIAN DJUK FEN yang berbatasan langsung tidak mau tanda tangan
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti T-9 dan T-12 ;
- Bahwa Saksi kenal Notaris Sudarsono Ginting S.H.,M.Kn, karena ada beberapa kali mengurus sesuatu di Notaris tersebut
- Bahwa ketika Saksi mengurus Keterangan Waris di Notaris Sudarsono Ginting, SH.,MKn, di Singkawang, saya diminta oleh Notaris Ginting untuk menyelesaikan soal tumpang tindih tanah milik THIAN DJUK FEN, pada saat itu Notaris Ginting langsung menelpon saudara THIAN DJUK FEN dan minta kepada saya untuk berbicara kepada THIAN DJUK FEN, hanya beberapa kata saja THIAN DJUK FEN tetap tidak mau menyelesaikan dan saya sempat bertanya kepada Notaris Ginting bagaimana dengan jual beli tanah milik Penggugat tersebut dan dijawab Notaris Ginting bahwa jual beli tidak bisa terlaksana karena adanya tumpang tindih dari tanah tersebut
- Bahwa tumpang tindih ini terjadi karena adanya dua Sertifikat dalam satu bidang tanah sehingga terjadi tumpang tindih (*Overlapping*), ada sebagian yang terkena
- Bahwa ketika adanya pengukuran ulang di tanah Penggugat oleh

Halaman 29 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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 Singkawang, Saksi tidak ikut dan tidak tahu

- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya suatu perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat di Notaris Ginting
- Bahwa Saksi tidak tahu isi perjanjian antara Penggugat dan Tergugat

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi ini baik Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi di kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui secara jelas tentang keberadaan tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah sengketa dimaksud dan hasil pemeriksaan setempat pada tanggal 10 Februari 2023 dan sudah secara lengkap tertuang dalam Berita Acara Persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam perkara ini, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat telah mengajukan Kesimpulan masing masing tertanggal 21 Maret 2023 ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lain lagi, kecuali mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatunya yang berkaitan dengan perkara ini cukup dengan mengingat pada Berita Acara, dipandang sebagai bagian integral yang tidak terpisahkan (*een en ondeelbaar*), dan turut pula dipertimbangkan dalam putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA DALAM KONVENS

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat adalah sebagaimana gugatan penggugat tertanggal 25 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singkawang ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati surat gugatan Penggugat dihubungkan dengan jawaban Tergugat, Replik yang di sampaikan oleh Penggugat serta Duplik yang di sampaikan oleh Tergugat maka dapatlah disimpulkan bahwa yang menjadi pokok perkara adalah sebagai berikut :

Halaman 30 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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 Penggugat dan Tergugat telah terikat dalam perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Notaris dan telah di tuangkan dalam Akta Perjanjian Nomor : 3 Tanggal 08-12-2020 ;
- Bahwa yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah tanah yang telah Bersertipikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau, dengan surat ukur tanggal 01-12-2005 Nomor: 1626/Sedau/2005, seluas 65.300 M² (enam puluh lima ribu tiga ratus meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Singkawang tertanggal 13 Desember 2006 dan Tercatat atas nama Thian Djuk Fen (Penggugat) ;
- Bahwa kemudian oleh Tergugat merasa keberatan dengan sertifikat hak milik milik Penggugat yang mana menurut tergugat Penerbitan Sertifikat Nomor : 4382/Sijangkung telah bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Pasal 22 Ayat (1) dan Pasal 9 Ayat (1) huruf a, b dan c, karena setelah di buat surat ukur baru di daftarkan Haknya, sehingga Sertifikat Hak Milik 4382/Sijangkung telah cacat administrasi dan cacat Hukum ;

Menimbang bahwa sebagai pedoman, diberikan oleh pasal 1865 B.W. bahwa Barang siapa yang mengajukan peristiwa-peristiwa atas mana ia mendasarkan sesuatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu; sebaliknya barang siapa yang mengajukan peristiwa-peristiwa guna pembantahan hak orang lain, diwajibkan juga membuktikan peristiwa-peristiwa itu ;

Menimbang bahwa didalam persidangan Penggugat telah mengajukan 17 (tujuh belas) bukti surat dan 2 (dua) orang saksi untuk menguatkan gugatan yang penggugat ajukan sedangkan Tergugat telah mengajukan 12 (dua belas) bukti surat dan 2 (dua) orang saksi untuk menguatkan dalil bantahannya ;

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim melihat ada tidaknya perbuatan Wanprestasi yang terjadi sebelumnya Majelis Hakim akan menilai terlebih dahulu sah atau tidaknya perjanjian jual beli antara Penggugat dan tergugat ;

Menimbang bahwa untuk sahnya suatu perjanjian maka sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara diperlukan 4 syarat yaitu :

1. Sepakat mereka untuk mengingatkan dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;

Halaman 31 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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 ;

4. Suatu sebab yang halal ;

Menimbang bahwa 4 (empat) syarat suatu perjanjian bisa dikatakan sah apabila telah terpenuhi semua 4 (empat) kriteria diatas oleh karena itu apabila semua syarat diatas telah terpenuhi maka perjanjian itu bisa dikatakan sah ;

Menimbang bahwa apabila perjanjian telah memenuhi kriteria diatas maka perjanjian tersebut adalah sah dan secara otomatis maka mempunyai konsekuensi secara hukum sebagaimana disebutkan dalam pasal 1338 KUHPerdata yakni perjanjian yang telah sah berlaku sebagai Undang – Undang bagi para pihak dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak dan harus dilakukan dengan itikad yang baik pula ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat yang telah diajukan oleh Penggugat dan Tergugat khususnya dalam Bukti P-3 dan bukti T-1 mengenai Akta perjanjian jual beli yang di lakukan oleh Penggugat dan Tergugat dengan obyek nya sebidang tanah Bersertipikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau, dengan surat ukur tanggal 01-12-2005 Nomor: 1626/Sedau/2005, seluas 65.300 M² (enam puluh lima ribu tiga ratus meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Singkawang tertanggal 13 Desember 2006 dan Tercatat atas nama Thian Djuk Fen (Penggugat) yang di buat di hadapan Notaris yang mana disebutkan dalam surat perjanjian ini bahwa pada tanggal 8 Desember 2020 bahwa Penggugat dan Tergugat telah melakukan suatu proses / perjanjian jual beli sebidang tanah Bersertipikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau, dengan surat ukur tanggal 01-12-2005 Nomor: 1626/Sedau/2005, seluas 65.300 M² (enam puluh lima ribu tiga ratus meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Singkawang, yang mana dalam pembuatan perjanjian jual beli tersebut baik Penggugat maupun Tergugat telah menyetujuinya point – point yang termuat dalam Akta Perjanjian tersebut dan berdasarkan Fakta yang terungkap di depan persidangan bahwa vdalam pembuatan surat perjanjian ini tidak ada paksaan ataupun tekanan dari pihak luar membuatnya dengan keadaan yang baik dan sadar serta dengan Itikad yang baik oleh karenanya Majelis Hakim menilai bahwa sudah ada perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat dan juga menurut Pasal 1330 KUH Perdata orang yang tidak cakap dalam membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa,

Halaman 32 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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 mahkamah agung republik indonesia

menilai bahwa Penggugat dan tergugat adalah orang yang cakap hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas Majelis Hakim menilai bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat serta telah dituangkan dalam Akta perjanjian jual beli (bukti P-3 dan Bukti T-1) adalah sah secara hukum ;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian diatas terlihat bahwa memang ada perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara terperinci petitum dari gugatan Penggugat ;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim menilai atau mempertimbangkan terlebih dahulu Petitum point ke 3 dalam gugatan Penggugat Menetapkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi dengan tidak dilaksanakan prestasi atas kewajibannya sesuai perjanjian dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang bahwa dalam dunia perdata dikenal asas kebebasan berkontrak Asas ini mengandung pengertian bahwa setiap orang dapat mengadakan perjanjian apapun juga, baik yang telah diatur dalam undang-undang, maupun yang belum diatur dalam undang-undang (lihat Pasal 1338 KUHPdt) ;

Menimbang bahwa Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
2. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
4. Menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.

Menimbang bahwa dalam bukti P-3 dan bukti T-1 yang diperlihatkan dan dijadikan bukti surat oleh Penggugat danTergugat yang mana dalam Akta Perjanjian tersebut di terangkan bahwa Penggugat telah menjualkan sebidang tanah Bersertipikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau, dengan surat ukur tanggal 01-12-2005 Nomor: 1626/Sedau/2005, seluas 65.300 M² (enam puluh lima ribu tiga ratus meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan

Halaman 33 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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 Mahkamah Agung tanggal 13 Desember 2006 dan Tercatat atas nama Thian Djuk Fen (Penggugat) kepada Tergugat dan sebagai tanda jadi atau uang panjar yang telah di berikan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.300.000.000 (tiga ratus juta) rupiah(bukti T-2) dari Nilai Nominal yang di sepakati sebesar $\pm 1,3$ Milyar Rupiah ;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di depan persidangan bahwa selanjutnya oleh Tergugat meminta agar di lakukan Pengukuran Ulang terhadap tanah milik Penggugat yang termuat dalam sertifikat hak milik Nomor 2919 dan permohonan tersebut oleh Tergugat di layangkan kepada Badan Kantor Pertanahan Nasional Kota Singkawang dan akhirnya berdasarkan Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor 22/BAPU-14.09/IV/2021 dan ternyata pada saat Pengukuran ulang inilah ada perbedaan bentuk tanah yang tertera dalam sertifikat Hak Milik Nomor 1626 atas nama Penggugat dengan keadaan pada saat Pengukuran ulang yang mana di sebelah bagian timur tanah Penggugat ternyata tumpang tindih dengan sertifikat milik seseorang yang bernama Wanidati pada bagian barat sedangkan dengan tanah milik Penggugat di bagian timur oleh karena berdasarkan hal ini lah maka oleh Tergugat membatalkan Perjanjian yang telah di sepakati dengan alasan bahwa adanya perbedaan tanah milik Penggugat yang tercantum dalam sertifikat hak milik Nomor 2919 ;.

Menimbang bahwa perjanjian jual beli yang Penggugat dan Tergugat lakukan adalah dilakukan secara sadar tanpa adanya paksaan serta Penggugat serta tergugat sadar apa konsekuensi dari perjanjian jual beli tersebut adalah bahwa akan adanya perpindahan kepemilikan sebidang tanah Bersertipikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau, dengan surat ukur tanggal 01-12-2005 Nomor: 1626/Sedau/2005, seluas 65.300 M² (enam puluh lima ribu tiga ratus meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Singkawang tertanggal 13 Desember 2006 dan Tercatat atas nama Thian Djuk Fen (Penggugat) yang menjadi obyek dalam proses jual beli dari tangan tangan penggugat sebagai pemilik tanah tersebut akan berpindah kepada Tergugat selaku orang yang membeli tanah tersebut ;

Menimbang bahwa perjanjian dianggap sah dan mengingat secara penuh bagi para pihak yang membuatnya sejauh perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan prinsip – prinsip hukum yang berlaku dan tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum oleh karenanya perjanjian tersebut akan bersifat mengikat (pasal 1338 KUHPerdara) ;

Halaman 34 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang bahwa di depan persidangan Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-12 dan salah satunya adalah Akta Perjanjian jual beli yang di lakukan oleh Penggugat dan Tergugat di hadapan Notaris yang mana di dalam Akta tersebut termuat beberapa point yang mana antara lain bahwa pada Pasal 1 di terangkan bahwa apabila pihak kedua (tergugat) membatalkan perjanjian maka uang panjar sebesar Rp.300.000.000 (tiga ratus juta) rupiah dianggap hangus dan juga pada pasal 3 point a di terangkan bahwa apabila sertifikat hak milik Penggugat bermasalah maka pihak pertama akan mengembalikan uang panjar sebesar Rp.300.000.000 (tiga ratus juta) rupiah dan pada point c pada Pasal 3 di sebutkan bahwa sisa uang pelunasan akan di serahkan kepada pihak pertama pada saat Penandatanganan akta jual beli ;

Menimbang bahwa dari pasal – pasal yang di disebutkan di atas yang tertera dalam Akta Perjanjian Jual beli (bukti Bukti P-3 dan bukti T-1) dapat terlihat bahwa memang kedua belah pihak memang telah mengingatkan dirinya dalam suatu perjanjian dan hal ini di lakukan secara sadar dan tanpa paksaan dari siapapun oleh karenanya maka berdasarkan hal ini maka menurut Hemat Majelis Hakim perjanjian yang telah di buat oleh Penggugat dan Tergugat mengikat bagi kedua belah pihak dan juga segala perubahan ataupun pembatalan perjanjian ini haruslah di sertai dengan alasan yang menurut Hukum dapat di pertanggung jawabkan ;

Menimbang bahwa di dalam persidangan oleh Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti surat nomor T-10 yang berisikan tentang pihak Tergugat memohon penjelasan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional; Kota Singkawang mengenai adanya berita acara pengukuran ulang (bukti T-9 dan P-6) yang mana menerangkan bahwa adanya Perubahan atau adanya tumpang tindih tanah milik Penggugat di bagian timur dengan tanah seseorang yang bernama Wanidati dan atas surat yang di layangkan oleh Tergugat kemudian oleh Badan Pertanahan Kota Singkawang mengeluarkan surat penjelasan (bukti T-11) yang menerangkan bahwa berita acara Pengukuran ulang memang adalah produk yang di dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Singkawang namun setelah di cermati secara seksama surat ini ternyata tidak ada tertulis ataupun terlampir yang menyampaikan bahwa sertifikat milik Penggugat yakni sertifikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau, dengan surat ukur tanggal 01-12-2005 Nomor: 1626/Sedau/2005, seluas 65.300 M² (enam puluh lima ribu tiga ratus meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673

Halaman 35 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Singkawang tertanggal 13 Desember 2006 atas nama Penggugat adalah sertifikat yang cacat hukum atau pun sertifikat yang tidak benar atau sertifikat yang salah, sehingga sertifikat itu masih sertifikat yang sah dan berlaku ;

Menimbang bahwa di depan persidangan oleh Kuasa Tergugat juga telah menghadirkan saksi – saksi yang telah di dengar keterangannya di bawah sumpah salah satunya adalah saksi Yusrin,S.H yang mana menerangkan bahwa saksi Yusrin mengetahui adanya pengukuran ulang yang di lakukan oleh Petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Singkawang dan hasilnya adalah tanah milik Wanidati pada bagian barat tumpang tindih dengan tanah milik Penggugat di bagian timur namun yang menjadi pertanyaan yakni seandainya memang Sdr Wanidati merasa keberatan tanahnya tumpang tindih dengan tanah milik Penggugat mengapa oleh Kuasa Tergugat tidak menghadirkan yang bersangkutan untuk memberikan keterangan di depan persidangan dan juga dari awal perkara ini bergulir sampai dengan akan di putus ternyata tidak ada fakta persidangan yang menerangkan atau memperlihatkan bahwa Wanidati mengajukan gugatan kepada Penggugat karena merasa hak nya diambil oleh Penggugat ;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta – fakta yang tertuang diatas maka dalil Tergugat yang menyatakan bahwa sertifikat milik Penggugat bermasalah sehingga tidak ingin lagi melanjutkan perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah hal yang sangat tidak mendasar menurut hukum karena sampai dengan saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor 2919/Sedau, dengan surat ukur tanggal 01-12-2005 Nomor: 1626/Sedau/2005, seluas 65.300 M² (enam puluh lima ribu tiga ratus meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Singkawang tertanggal 13 Desember 2006 atas nama Penggugat adalah masih merupakan sertifikat hak milik yang sah menurut hukum oleh karenanya tidak dapat menjadi alasan bagi Tergugat untuk membatalkan perjanjian jual beli yang telah di lakukan oleh Penggugat dan Tergugat, oleh karena berdasarkan hal ini maka Majelis Hakim menilai bahwa Akta Perjanjian Nomor : 3 Tanggal 08-12-2020, di buat dihadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H., M.Kn antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan mengikat demi hukum oleh karenanya maka pihak yang menyepakatinya wajib untuk tunduk pada perjanjian yang telah di buat nya, serta karena sejak tahun 2020 sejak perjanjian ini di buat oleh Penggugat dan Tergugat dan akhirnya pada tanggal 2 Juni tahun 2021 sejak

Halaman 36 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan kehakiman yang mengukuhkan ulang ternyata sampai dengan saat ini oleh Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya yang tertera dalam perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat maka Perbuatan Tergugat dapatlah di kategorikan sebagai perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi, dimana dikuatkan dengan bukti P-9 dan P-10 mengenai Somasi/peringatan yang di tujuan pada Tergugat untuk melaksanakan perjanjiannya, sehingga Penggugat sudah memperingati Tergugat untuk melaksanakan perjanjiannya namun tidak ditanggapi oleh Tergugat, oleh karenanya berdasarkan hal ini maka Petitum point ke 2, point ke-3 serta point ke 4 dalam gugatan Penggugat patut untuk di kabulkan ;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum point 5 Tentang menghukum Tergugat apabila melakukan membatalkan Jual Beli tersebut, sesuai dengan dalam Akta Perjanjian Perjanjian Nomor : 3 Tanggal 08-12-2020, pada Pasal 1 yang di buat dihadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H., M.Kn, maka uang panjar/uang dimuka dari Tergugat sebesar Rp.300,000,000.- (Tiga ratus juta rupiah) dianggap hangus, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang bahwa oleh karena Petitum point ke 4 dalam gugatan Penggugat telah di kabulkan yang mana konsekuensinya adalah Tergugat harus menyelesaikan sisa pembayaran kepada Penggugat maka petitum pada point ke 5 dalam gugatan Penggugat patut di nyatakan di tolak ;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum point 6 Tentang Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*versef*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang bahwa terhadap petitum point ke 6 Majelis Hakim menilai bahwa permintaan dari Penggugat sangat tidak beralasan hukum oleh karenanya patut dinyatakan petitum point ke 6 dalam gugatan Penggugat patut di nyatakan di tolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas karena hanya sebagian saja dari petitum gugatan Penggugat yang dikabulkan maka Majelis Hakim hanya mengabulkan sebagian dan menolak untuk selebihnya ;

DALAM REKONVENS

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mengajukan gugatan balik/ gugatan rekonvensi yang pada pokoknya penggugat rekonvensi/ tergugat konvensi adalah sebagai berikut :

Halaman 37 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat Rekonvensi menolak seluruh dalil-dalil yang di ajukan Tergugat Rekonvensi dalam gugatan konvensinya.

2. Bahwa apa yang telah Penggugat Rekonvensi uraikan dalam jawaban pada konvensi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam rekonvensi ini.
3. Bahwa bermula Penggugat Rekonvensi berminat membeli sebidang tanah milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Kelurahan Sedau dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 14.09.05.01.01673 atas nama Thian Djuk Fen, surat ukur Nomor : 1626/Sedau/2005 tanggal 01-12-2005, Luas 65.300 M² Penerbitan sertifikat pada tanggal 13 Desember 2006.
4. Bahwa keinginan Penggugat Rekonvensi direalisasikan dalam bentuk Akta Perjanjian Nomor : 3 tanggal 8 Desember 2020 di hadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H. ,M.Kn Notaris di Singkawang atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau dengan surat ukur tanggal 1 Desember 2005 Nomor : 1626/Sedau/2005, luas 56.300 M² (Enam Puluh Lima Ribu Tiga Ratus Meter Persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 14.09.05.01.01673 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Singkawang tanggal 13 Desember 2006 tercatat atas nama Thian Djuk Fen, terletak di :
 - Provinsi : Kalimantan Barat
 - Kota : Singkawang
 - Kecamatan : Singkawang Selatan
 - Kelurahan : Sedau
5. Bahwa pada saat di tandatanganinya Akta Perjanjian Nomor : 3 tanggal 8 Desember 2020 di hadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H. ,M.Kn Notaris di Singkawang, telah di serahkan oleh Penggugat Rekonvensi uang panjar sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) sebagaimana yang telah di akui oleh Tergugat Rekonvensi dalam gugatan konvensinya pada posita 4 huruf a yang menyebutkan bahwa Tergugat telah membayar secara tunai Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) di hadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H. ,M.Kn, kepada Penggugat sebagai uang panjar/uang muka atas rencana pembelian tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau, dengan surat ukur tanggal 01-12-2005 Nomor : 1626/Sedau/2005, seluas 65.300 M² , dengan Nomor Identasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673 yang di dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertahanan Kota Singkawang tertanggal 13

Halaman 38 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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
Desember 2006 dan tercatat atas nama Thian Djuk Fen (Penggugat) yang terletak di Desa Sedau, Kecamatan Singkawang Selatan, Kota Singkawang, Provinsi Kalimantan Barat ;

Bahwa Akta Perjanjian tersebut menjadi bukti bahwa Penggugat Rekonvensi telah melaksanakan kewajibannya atas apa yang telah di sepakati.

6. Bahwa Akta Perjanjian Nomor : 3 tanggal 8 Desember 2020 setelah dilakukan panjar uang muka oleh Penggugat Rekonvensi, kewajiban dari penjual yaitu Tergugat Rekonvensi menunjukkan batas-batas tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau dan baru pada tanggal 15 Maret 2021 Tergugat Rekonvensi mengajukan permohonan ukur ulang atas Sertifikat yang di perjanjikan, jika di hitung dari penerimaan uang panjar pada tanggal 8 Desember 2020 dengan di ajukan permohonan ukur ulang yang di mohonkan oleh Tergugat Rekonvensi, maka terdapat selisih waktu 3 Bulan lebih, baru Tergugat Rekonvensi mengajukan permohonan ukur ulang kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Singkawang. Kemudian hasil dari ukur ulang sesuai dengan Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor : 22/BAPU-14.09/IV/2021 tanggal 2 Juni 2021, baru diketahui oleh Penggugat Rekonvensi setelah kurang lebih Bulan September 2021 setelah Penggugat Rekonvensi mendapatkan foto copy Berita Acara Ukur Ulang dan Sertifikat dari Notaris Sudarsono Ginting, S.H. ,M.Kn Notaris di Singkawang.

Bahwa setelah Penggugat Rekonvensi melihat dan membaca surat-surat yang di terima, Penggugat Rekonvensi sangat terkejut atas perubahan Sertifikat Hak Milik 2919/2006 Sedau menjadi 4382/Sijangkung 2006 yang selama ini di tutup-tutupi oleh Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi selalu memaksa Penggugat Rekonvensi untuk melaksanakan Akta Jual Beli yang nyata-nyata telah bertentangan di dalam Akta Perjanjian Nomor : 3 Tanggal 8 Desember 2020 tersebut

7. Bahwa dari hasil ukur ulang yang dimohonkan oleh Tergugat Rekonvensi adalah Sertifikat Hak Milik Nomor : 4382/2006 atas nama Thian Djuk Fen surat ukur Nomor : 01983/Sijangkung/2021, luas 65.300 M² yang terletak di Jalan Pertanian Kaliasin Dalam, Kelurahan Sijangkung, Kecamatan Singkawang Selatan, Kota Singkawang.

Bahwa ternyata tanah yang di ukur terdapat Over load (kelebihan) luas di dalam Sertifikat Hak Milik : 4382/Sijangkung Surat Ukur 01983/Sijangkung/2021, luas 65.300M², atas nama THIAN DJUK FEN,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Sedangkan hasil pengukuran menunjukan batas yang di tunjuk oleh Tergugat Rekonvensi menjadi 86.760 M².

Bahwa dalam Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor : 22/BAPU-14.09/IV/2021 tanggal 02 Juni 2021 pada poin 2 menyebutkan : Bahwa pengukuran ulang di peroleh dengan hasil sebagai berikut : antara lain,

- a. Bahwa pada saat pengukuran ulang bidang tanah ini dilaksanakan, Pihak Kedua tidak dapat menghadirkan para pihak berbatasan.
- b. Adapun tetangga batas dari bidang yang di mohon pengukuran ulang adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Bun Fui Fui (Tidak Hadir Saat Pengukuran)
- Sebelah Timur : Thian Djuk Fen
- Sebelah Selatan : Agustinus Nurdiansyah (Tidak Hadir Saat Pengukuran)
- Sebelah Barat : Josefa Nurdiansyah (Tidak Hadir Saat Pengukuran)

c. Bahwa setelah dilakukan pengolahan, penggambaran dan pemetaan dari data hasil pengukuran lapangan , di dapatkan hasil sebagai berikut :

- Luas bidang tanah hasil penunjukkan batas oleh Pihak Kedua adalah 86.760 M², Lebih besar dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 4382/2006, dengan luas 65.300 M².
- Terdapat perbedaan bentuk bidang tanah (gambar sket lokasi terlampir)

Bahwa perubahan sertifikat yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi selama ini tidak pernah diberitahukan kepada Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi hanya selalu mendesak Penggugat Rekonvensi melaksanakan akta jual beli padahal tidak sesuai dengan isi Akta Perjanjian Nomor : 3, tanggal 08 Desember 2020, sedangkan ternyata telah terdapat pelanggaran dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dengan tidak memberitahukan perubahan – perubahan baik bentuk maupun letak serta secara administrasi telah terjadi perubahan keseluruhan, sehingga sertifikat Hak Milik : 2919/Sedau dengan surat ukur tanggal 01-12-2005 Nomor : 1626/Sedau/2005, seluas 65.300 M² dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 14.09.05.01.01673 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Singkawang tertanggal 13 Desember 2006, tercatat atas nama THIAN DJUK FEN telah

Halaman 40 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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
maksudnya dengan sertifikat yang dimintakan untuk dibuat akta jual beli tersebut.

8. Bahwa mengacu pada Akta Perjanjian Nomor : 3, tanggal 08 Desember 2020 pasal 3 menyebutkan :
 - a. Jika sertifikat tersebut diatas bermasalah, maka Pihak Pertama akan mengembalikan uang panjar sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) yang telah diterima kepada Pihak Kedua.
 - b. Jika proses Akta Jual beli tidak bisa dilakukan, maka pengembalian uangnya akan diserahkan utuh sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) selambat – lambatnnya 2 (dua) hari sejak Pihak Kedua memberitahukannya kepada Pihak Pertama.
 - Bahwa telah terjadi perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dengan tidak mentaati isi dari Akta Perjanjian Nomor : 3 tanggal 8 Desember 2020, sebab Sertifikat Hak Milik Nomor : 4382/Sijangkung sebagaimana yang tertuang di dalam Berita Acara Pengukuran Ulang, tidak termasuk di dalam perjanjian yang di buat di hadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H.,M.Kn Notaris di Singkawang, sehingga perjanjian yang demikian adalah cacat Hukum dan batal demi Hukum.
 - Bahwa perubahan sertifikat menjadi masalah, sehingga sesuai dengan Akta perjanjian Nomor : 3 tanggal 08 Desember 2020 pada Pasal 3, Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk mengembalikan uang panjar sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) yang telah di terimanya kepada Penggugat Rekonvensi, tetapi hal ini tidak di lakukan oleh Tergugat Rekonvensi, malah memaksa Penggugat Rekonvensi untuk melaksanakan isi perjanjian yang tidak sesuai itu.
9. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi merupakan perbuatan melawan Hukum yang telah merugikan Penggugat Rekonvensi, karena tidak dapat mengusahakan tanah yang di perjanjikan di sebabkan karena perbuatan melawan hukum yang di lakukan oleh Tergugat Rekonvensi dengan merubah Sertifikat, merubah Nomor Identifikasi Bidang (NIB), merubah kedudukan yang telah bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor ; 24 Tahun 1997 Pasal 22 Ayat (1) yang menyebutkan : “Bagi bidang-bidang tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a b dan c yang sudah di ukur serta di petakan dalam peta pendaftaran, di buat Surat ukur untuk keperluan pendaftaran Haknya”.

Halaman 41 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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 dan perbuatan melawan Hukum yang dilakukan

oleh Tergugat Rekonvensi, terlihat adanya pelanggaran Peraturan Menteri Agraria Nomor : 1 tahun 2021 Pasal 9 ayat (1) menyebutkan : “ Setiap bidang tanah yang sudah di tetapkan batas-batanya baik dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun Sporadik di beri Nomor Identifikasi bidang tanah” . Ayat (3) Menyebutkan: “Nomor Identifikasi tanah merupakan Nomor Referensi yang di gunakan dalam setiap tahap kegiatan pendaftaran tanah”. Ayat (4) Menyebutkan: “ Apabila terjadi pemekaran wilayah Desa/Kelurahan atau Kecamatan, Nomor Identifikasi Bidang tanah sebagaimana di maksud pada Ayat (3) tidak berubah”. Jika di lihat dari adanya perubahan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor : 4382/Sijangkung, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah dari NIB : 14.09.05.01.01673 menjadi NIB : 14.09.05.03.04134 adalah telah melanggar Peraturan tersebut di atas, sehingga sertifikat tersebut menjadi cacat, apalagi tidak ada di atur dalam Akta Perjanjian Nomor : 3 Tanggal 8 Desember 2020, maka berakibat Perjanjian tersebut menjadi batal demi Hukum. Perbuatan Tergugat Rekonvensi yang demikian tergolong merupakan perbuatan melawan Hukum yang berakibat timbulnya kerugian bagi Penggugat Rekonvensi, sehingga sangatlah beralasan Penggugat rekonvensi menuntut ganti kerugian kepada Tergugat Rekonvensi karena tidak dapat menguasai dan mengolah tanah sesuai dengan Akta Perjanjian tersebut.

10. Bahwa kerugian Penggugat Rekonvensi jika di hitung dari penerimaan panjar uang muka sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) yaitu pada tanggal 8 Desember 2020 sampai dengan gugatan ini di ajukan ke Pengadilan Negeri Singkawang, terdapat 23 (Dua puluh Tiga) Bulan, Penggugat Rekonvensi tidak dapat menikmati apa yang di perjanjikan. Bahwa jika uang tersebut di buat untuk usaha dan perputaran perdagangan dengan keuntungan rata-rata 15% per bulan, maka dapat di hitung hasil dari perputaran usaha/dagang yaitu $15\% \times 23 \text{ Bulan} \times \text{Rp. } 300.000.000,- = \text{Rp. } 1.035.000.000,-$ (Satu Milyar Tiga Puluh Lima Juta Rupiah), kerugian yang di timbulkan oleh Tergugat Rekonvensi akibat dari uang panjar yang tidak bisa di nikmati oleh Penggugat Rekonvensi.
11. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata “Tiap Perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain,

Halaman 42 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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 yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Bahwa selain Tergugat Rekonvensi dirugikan secara materil juga secara immateril Penggugat dirugikan akibat diajukannya proses hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dengan mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri, sehingga menyita waktu, tenaga serta menjadi sorotan di mata sesama pelaku usaha / pedagang yang atas perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi dirugikan secara immateril yang tidak dapat dihitung secara ekonomi, akan tetapi untuk kepastian perhitungan kerugian dapat diperkirakan oleh Penggugat Rekonvensi secara global yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) kerugian immateril yang di derita oleh Penggugat Rekonvensi.

12. Bahwa Gugatan Rekonvensi yang Penggugat Rekonvensi ajukan didukung atas bukti yuridis dan bukti surat, maka telah sangat wajar Penggugat Rekonvensi merasa khawatir Tergugat Rekonvensi akan lalai melaksanakan isi putusan nantinya, sehingga Penggugat Rekonvensi Mohon agar Tergugat Rekonvensi di hukum membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap harinya, jika Tergugat Rekonvensi lalai dalam melaksanakan isi putusan ini.
13. Bahwa berdasarkan uraian Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi di atas, maka telah jelas Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, maka adalah patut Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan Uraian dalam Gugatan Rekonvensi di atas, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili Perkara ini dapat memberikan putusan sebagai berikut :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
- Menyatakan perubahan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau, Thian Djuk Fen, dengan surat ukur Nomor : 1626/Sedau/2005 tanggal 1 Desember 2005, luas 65.300 M² dengan Nomor Indentifikasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673 tanggal penerbitan 13 Desember 2006 menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor : 4382/2006 dengan Surat Ukur Nomor: 1983/Sijangkung Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 14.09.05.03.04134 atas nama Thian Djuk Fen, luas 65.300 M² tanggal penerbitan, 13 Desember

Halaman 43 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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.2006, yang bertentangan dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor : 1 Tahun 2021 dan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 dan tidak sesuai dengan isi Akta Perjanjian Nomor : 3 tanggal 8 Desember 2020, adalah Akta Perjanjian tersebut menjadi cacat Hukum dan batal demi Hukum

- Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang panjar sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) seketika setelah putusan diucapkan.
- Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp. 1.035.000.000,- (Satu Milyar Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) seketika setelah putusan diucapkan.
- Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian immateril yang dialami Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) seketika setelah putusan diucapkan.
- Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap harinya atas keterlambatan Tergugat Rekonvensi dalam melaksanakan isi putusan.
- Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum dari Gugatan Penggugat Rekonvensi / tergugat Konvensi sebagai berikut :

Menimbang bahwa dalam dunia perdata, seorang yang merasa bahwa haknya dilanggar dan menarik orang / badan hukum, yang dirasa melanggar adalah hak dari seseorang yang merasa bahwa kepentingannya telah dilanggar sehingga ia mengajukan suatu gugatan ke pengadilan untuk memperjuangkan kepentingannya tersebut, hal ini pun terjadi kepada Penggugat Konvensi / tergugat Rekonvensi yang telah mengajukan gugatan kepada Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi ;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati secara teliti yang menjadi pokok dari gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi yakni mengenai Menyatakan perubahan Sertifikat Hak Milik Nomor ; 2919/Sedau, Thian Djuk Fen, dengan surat ukur Nomor : 1626/Sedau/2005 tanggal 1 Desember 2005, luas 65.300 M² dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673 tanggal penerbitan 13 Desember 2006 menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor : 4382/2006 dengan

Halaman 44 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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

putus: Surat Ukur Nomor : 1983/Sijangkung Nomor Identifikasi Bidang (NIB)

14.09.05.03.04134 atas nama Thian Djuk Fen, luas 65.300 M² tanggal penerbitan, 13 Desember 2006, bertentangan dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor : 1 Tahun 2021 dan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 dan tidak sesuai dengan isi Akta Perjanjian Nomor : 3 tanggal 8 Desember 2020, adalah Akta Perjanjian tersebut menjadi cacat Hukum dan batal demi Hukum

Menimbang bahwa mengenai gugatan Rekonvensi yang di ajukan oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi Majelis menilai bahwa karena dalam Petitum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah di kabulkan dan menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi Menyatakan sah dan mengikat demi hukum Akta Perjanjian Nomor : 3 Tanggal 08-12-2020, di buat dihadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H., M.Kn antara Penggugat dan Tergugat serta Menetapkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi dengan tidak dilaksanakan prestasi atas kewajibannya sesuai perjanjian dan juga Menghukum Tergugat untuk melanjutkan Akta Perjanjian Nomor : 3 Tanggal 08-12-2020 yang di buat dihadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H., M.Kn dengan membayar sisa pembayaran atas jual beli tanah kepada Penggugat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau dan telah berubah Sertipikat Hak Milik Nomor 4382/2006, dengan surat ukur tanggal 01-12-2005 Nomor: 1626/Sedau/2005, seluas 65.300 M², dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673, pemilik atas nama Thian Djuk Fen (Penggugat) dengan harga Rp.200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) per Hektar atau (± Rp.1,3 milyar) sehingga otomatis Majelis Hakim menilai petitum dalam gugatan rekonvensi yang di sampaikan oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi patutlah dinyatakan di tolak untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVSI

Menimbang bahwa karena Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi sebagai pihak yang dikalahkan, maka kepada Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dengan berpedoman pada Pasal 181 HIR / 192 R.Bg, Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensi yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Menimbang bahwa terhadap bukti – bukti lain yang telah dihadirkan

Halaman 45 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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 Penggugat yang tidak di pertimbangkan dalam pertimbangan diatas maka patut pula dinyatakan untuk dikesampingkan ;

Mengingat ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, Pasal 1338 KUHPdata Pasal 181 HIR / 192 R.Bg serta peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

I. DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan sah dan mengikat demi hukum Akta Perjanjian Nomor Tanggal 08-12-2020, di buat dihadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H., M.Kn antara Penggugat dan Tergugat;
- Menetapkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi dengan tidak dilaksanakan prestasi atas kewajibannya sesuai perjanjian;
- Menghukum Tergugat untuk melanjutkan Akta Perjanjian Nomor : 3 Tanggal 08-12-2020 yang di buat dihadapan Notaris Sudarsono Ginting, S.H., M.Kn dengan membayar sisa pembayaran atas jual beli tanah kepada Penggugat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2919/Sedau dan telah berubah Sertipikat Hak Milik Nomor 4382/2006, dengan surat ukur tanggal 01-12-2005 Nomor: 1626/Sedau/2005, seluas 65.300 M2, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 14.09.05.01.01673, pemilik atas nama Thian Djuk Fen (Penggugat) dengan harga Rp.200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) per Hektar atau (± Rp.1,3 milyar);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

II. DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.396.000,- (satu juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) ;

Halaman 46 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw

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 Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singkawang pada hari Rabu tanggal 12 April 2023 oleh kami RINI MASYITHAH, S.H., M.Kn., selaku Ketua Majelis Hakim, JOHN MALVINO SEDA NOA WEA, S.H., dan CHANDRAN ROLADICA LUMBANBATU, S.H., M.H., selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada Senin tanggal 17 April 2023 oleh Ketua Majelis Hakim, dengan didampingi Hakim – Hakim Anggota serta dibantu oleh ADIE TIRTO, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Singkawang dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat dalam persidangan secara elektronik ;

HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

JOHN MALVINO SEDA NOA WEA, S.H

RINI MASYITHAH, S.H., M.Kn

CHANDRAN ROLADICA LUMBANBATU, S.H., M.H

PANITERA PENGANTI

ADIE TIRTO, S.H

Perincian biaya perkara

Daftar :	30.000
Proses :	75.000
Penggandaan :	21.000
Biaya panggilan :	360.000
PNBP panggilan :	20.000
Biaya pemb.pelaksanaan PS :	110.000
Pemeriksaan setempat+PNBP:	760.000
Meterai :	10.000
<u>Redaksi :</u>	<u>10.000</u>
Jumlah	1.396.000

Halaman 47 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Skw