



**PUTUSAN**  
**Nomor 24/Pdt.G/2021/PN.Ptk**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Pontianak yang mengadili perkara-perkara perdata Gugatan pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan dalam perkara Gugatan antara:

**H. AGUSNADI H. USMAN**, Tempat/tanggal lahir Pontianak 13 Maret 1957, laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan PNS, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat Jalan Gusti Hamzah Nomor 179 Rt. 004, Rw. 010, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak;

Dalam hal ini diwakili Kuasanya yaitu **ARRY SAKURIANTO, S.H**, dan **EKA AMIRZA, S.H**, Pekerjaan Advokat/Pengacara, Peradi berkewarga negaraan Indonesia, beralamat kantor Hukum Advokat/ Pengacara **ARRY SAKURIANTO, S.H & Rekan** di Jalan Tanjung Raya II, Nomor 88, Lt 2, Kelurahan Saigon, Kecamatan Pontianak Timur, Kota Pontianak. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**M E L A W A N :**

1. **NURDIN H. USMAN**, Tempat/tanggal lahir, Pontianak 22 - 12 - 1960, Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jalan Gusti Hamzah Rt. 004, Rw. 010, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**.

2. **KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK**, Alamat Jalan Jendral Ahmad Yani Nomor 1, Kota Pontianak.

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Irwandi, SH, Kartini Elisabet Purba, S.H., MKn, Widy Febria dan Ya' Muhammad Arie Rachmadi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**..

Pengadilan Negeri Tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa, Penggugat dalam telah mengajukan surat gugatan yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak, yang diterima dengan nomor Register: 24/Pdt.G/2021/PN Ptk, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat adalah merupakan saudara kandung Abang dan Adik.
2. Bahwa Penggugat, pada tahun 2012 persisnya tanggal 20 Desember 2012, Penggugat ada membeli 3 (tiga) bidang tanah dengan Tergugat, masing-masing telah memiliki alas Hak Sertifikat Milik Sebagai berikut:
  - 2.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 13606/Sungai Jawi Dalam, atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 5 Nopember 2010, Surat ukur tanggal 11 Agustus 2010 Nomor 33367/Sungai Jawi Dalam/2010, luas 187 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Jerendang, RT.001, Rw.009 Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak.
  - 2.2. Sertifikat Hak Milik Nomor 9727/Sungai Jawi Dalam atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 7 Desember 1996, Surat ukur tanggal 29 September 1996 Nomor 5303/1996, luas 202 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Gusti Hamzah, RT. 004 Rw. 010, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak.
  - 2.3. Sertifikat Hak Milik Nomor 9721/Sungai Jawi Dalam, atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 4 Januari 1997, Surat ukur 17 September 1996 Nomor 5297/1996, luas 943 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Jarendang Rt.001, Rw.009, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Potianak Barat, Kota Pontianak.
3. Bahwa pembelian ketiga bidang tanah tersebut di dilakukan dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat dengan harga sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dibayar lunas.
4. Bahwa setelah jual beli dilakukan dibawah tangan dengan bukti kwitansi pembayaran lunas tertanggal 20 Desember 2012, uang diterima oleh Tergugat dan ketiga Surat Sertifikat Hak Milik tersebut diserahkan Tergugat kepada Penggugat masing-masing;
  - 4.1 Sertifikat Hak Milik Nomor 13606/Sungai Jawi Dalam, atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 5 Nopember 2010, Surat ukur tanggal 11 Agustus 2010 Nomor 33367/Sungai Jawi Dalam/2010, luas 187 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Jerendang, RT.001, Rw.009 Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak.
  - 4.2 Sertifikat Hak Milik Nomor 9727/Sungai Jawi Dalam atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 7 Desember 1996, Surat ukur tanggal 29 September 1996 Nomor 5303/1996, luas 202 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Gusti Hamzah, RT. 004

**Halaman 2 dari 22 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Ptk**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rw. 010, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak.

- 4.3 Sertifikat Hak Milik Nomor 9721/Sungai Jawi Dalam, atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 4 Januari 1997, Surat ukur 17 September 1996 Nomor 5297/1996, luas 943 m<sup>2</sup>, terletak tanggal, di Jalan Jarendang Rt.001, Rw.009, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Potianak Barat, Kota Pontianak.
5. Bahwa mengingat Tergugat pada waktu itu sibuk suka pergi keluar kota kerjanya, jadi belum sempat diurus untuk melakukan balik nama dari nama Tergugat ke Penggugat.,
6. Bahwa mengingat jual beli tersebut telah lama selanjutnya Penggugat mencari Tergugat untuk melakukan proses balik nama kepemilikan ketiga bidang tanah tersebut, namun keberadaan Tergugat yang semula beralamat Jalan Gusti Hamzah Rt. 004, Rw. 010, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak. Namun hingga sekarang ini tidak diketahui keberadaannya maupun tempat tinggalnya sehingga oleh karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya maka Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama terhadap tanah dan bangunan tersebut tanpa kehadiran Tergugat.
7. Bahwa untuk kepentingan sebagaimana tersebut posita 4 diatas maka Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Pontianak agar mendapatkan pernyataan bahwa jual beli tanah dan bangunan sah dilakukan antara Penggugat dan Tergugat serta mendapat izin untuk melakukan proses balik nama, tetapi ketiga sertifikat hak milik masih melekat atas nama Tergugat, maka terlebih dahulu harus adanya putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pembeli yang sah atas tanah berikut bangunan rumah tersebut diatasnya.
8. Bahwa untuk kepentingan sebagaimana poin 7 diatas maka Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pontianak agar mendapatkan pernyataan bahwa jual beli yang dilakukan dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum serta mendapat izin untuk melakukan proses balik nama di kantor Turut Tergugat.
9. Bahwa Penggugat mohon kiranya agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;

Berdasarkan alasan-alasan yang Penggugat uraikan diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pontianak Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat menetapkan hari sidang dan

**Halaman 3 dari 22 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Ptk**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memanggil kedua belah pihak yang berperkara dan memohon agar dapat memutuskan perkara ini sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan dengan kwitansi tertanggal 12 Desember 2020 dan Pembayaran lunas beserta penyerahan Surat sertifikat Hak Milik Ke 3 ( tiga bidang ) Tanah;
  - 2.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 13606/Sungai Jawi Dalam, atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 5 Nopember 2010, Surat ukur tanggal 11 Agustus 2010 Nomor 33367/Sungai Jawi Dalam/2010, luas 187 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Jerendang, RT.001, Rw.009 Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak.
  - 2.2. Sertifikat Hak Milik Nomor 9727/Sungai Jawi Dalam atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 7 Desember 1996, Surat ukur tanggal 29 September 1996 Nomor 5303/1996, luas 202 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Gusti Hamzah, RT. 004 Rw. 010, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak.
  - 2.3. Sertifikat Hak Milik Nomor 9721/Sungai Jawi Dalam, atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 4 Januari 1997, Surat ukur 17 September 1996 Nomor 5297/1996, luas 943 m<sup>2</sup>, terletak tanggal, di Jalan Jarendang Rt.001, Rw.009, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Potianak Barat, Kota Pontianak, adalah sah menurut Hukum.
3. Menyatakan memberikan izin kepada Penggugat (H.AGUSNADI H USMAN) untuk melakukan proses balik nama kepemilikan atas ke 3 (tiga) bidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya antara lain:
  - 3.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 13606/Sungai Jawi Dalam, atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 5 Nopember 2010, Surat ukur tanggal 11 Agustus 2010 Nomor 33367/Sungai Jawi Dalam/2010, luas 187 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Jerendang, RT.001, Rw.009 Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak.
  - 3.2. Sertifikat Hak Milik Nomor 9727/Sungai Jawi Dalam atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 7 Desember 1996, Surat ukur tanggal 29 September 1996 Nomor 5303/1996, luas 202 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Gusti Hamzah, RT. 004 Rw. 010, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak.
  - 3.3. Sertifikat Hak Milik Nomor 9721/Sungai Jawi Dalam, atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 4 Januari 1997, Surat ukur 17 September 1996 Nomor

**Halaman 4 dari 22 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Ptk**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5297/1996, luas 943 m<sup>2</sup>, terletak tanggal, di Jalan Jarendang Rt.001, Rw.009, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Potianak Barat, Kota Pontianak menjadi nama Penggugat.

4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memproses balik nama atas 3 (tiga) bidang tanah beserta bangunan masing-masing dengan alas hak:

- 4.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 13606/Sungai Jawi Dalam, atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 5 Nopember 2010, Surat ukur tanggal 11 Agustus 2010 Nomor 33367/Sungai Jawi Dalam/2010, luas 187 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Jerendang, RT.001, Rw.009 Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak.

- 4.2. Sertifikat Hak Milik Nomor 9727/Sungai Jawi Dalam atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 7 Desember 1996, Surat ukur tanggal 29 September 1996 Nomor 5303/1996, luas 202 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Gusti Hamzah, RT. 004 Rw. 010, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak.

- 4.3. Sertifikat Hak Milik Nomor 9721/Sungai Jawi Dalam, atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 4 Januari 1997, Surat ukur 17 September 1996 Nomor 5297/1996, luas 943 m<sup>2</sup>, terletak tanggal, di Jalan Jarendang Rt.001, Rw.009, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Potianak Barat, Kota Pontianak menjadi atas nama Penggugat H. AGUSNADI H. USMAN

5. Membebaskan biaya perkara ini kepada Penggugat;

6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

Atau: Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum (*Ex Aquo et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir Kuasanya, Turut Tergugat hadir Kuasanya Kartini Lisbet Purba, S.H., M.Kn Dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 222/SKU-61.71.MP.01.01/II/2021 tanggal 10 Februari 2021, sedangkan Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan dan juga tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap ke persidangan sebagai wakilnya yang sah, walaupun Pihak Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana Panggilan Umum melalui Media Cetak Tribun Pontianak, Panggilan I terbit pada hari Rabu tanggal 17 Februari 2021 untuk persidangan pada hari Senin tanggal 22 Februari 2021 dan Pengumuman di Kantor Wali Kota Pontianak pada hari Rabu tanggal 17 Februari 2021, sedangkan Panggilan II pada hari Selasa 23 Februari 2021 untuk persidangan pada hari Senin tanggal 1 Maret 2021 dan melalui



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengumuman di Kantor Wali Kota Pontianak pada hari Selasa tanggal 23 Februari 2021 sesuai dengan relas panggilan yang terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan dan juga tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap ke persidangan sebagai wakilnya yang sah sedangkan Pihak Turut Tergugat hadir, maka persidangan dilanjutkan tanpa dihadiri Tergugat dan Tergugat dianggap melepaskan haknya dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya 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 Asih Widiastuti, SH Hakim pada Pengadilan Negeri Pontianak, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 08 Maret 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil/gagal;

Menimbang, bahwa dikarenakan mediasi tidak berhasil maka kepada Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melakukan persidangan secara elektronik dan Pihak Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan dibacakannya gugatan Penggugat, dan gugatan tersebut isinya tetap dipertahankan Penggugat dengan mengajukan perbaikan Gugatan tentang alamat letak tanah yang menjadi objek sengketa;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan Jawabannya sebagai berikut sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat di luar konteks tugas, wewenang dan tanggung jawab Turut Tergugat;
3. Bahwa secara hukum Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan karena tidak jelas mengenai letak hubungan hukum Penggugat dengan tanah objek perkara *a quo* melainkan hanyalah merupakan pengakuan Penggugat semata yang tidak didukung dengan bukti-bukti hukum yang kuat tentang kepemilikan/penguasaannya yang mana tidak terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Pontianak;
4. Bahwa dalil-dalil dalam surat gugatan Penggugat adalah tidak jelas atau kabur (*obscur libel*) hal ini dapat dilihat dari beberapa hal, yakni:

Halaman 6 dari 22 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Ptk



- a. Objek gugatan berupa Sertipikat Hak Milik terdapat ketidaksinkronan antara poin-poin yang menyebutkan objek perkara yang mana pada Petitum 2.3. menyebutkan objek perkara adalah *Sertipikat Hak Milik No. 9721/Sungai Jawi Dalam...dst* (yang mana pada Petitum 4.3 menyebutkan objek perkara adalah *Sertipikat Hak Milik No. 9727/Sungai Jawi Dalam*, bukan Sertipikat Hak Milik No. 9721/Sungai Jawi Dalam);
  - b. Terhadap penguasaan oleh Penggugat tidak didasarkan pada bukti/alas hak penguasaan dan peralihan hak yang jelas terhadap objek yang diakui oleh Penggugat termasuk dalil penggugat yang menyatakan telah membeli objek perkara dengan bukti kwitansi pembayaran lunas.
5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dimuat dalam gugatan tidak ada yang menunjukkan keterlibatan langsung dari Kantor Pertanahan Kota Pontianak dalam terjadinya jual-beli maupun terjadinya perkara ini sehingga menjadi hal yang tidak benar dengan mengikutsertakan Kantor Pertanahan Kota Pontianak sebagai Turut Tergugat.

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan yang dikemukakan tersebut diatas maka gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur serta tidak memenuhi syarat formil sehingga seharusnya Gugatan Penggugat dinyatakan **tidak dapat diterima** (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;
3. Bahwa sesuai dengan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Pontianak bahwa yang menjadi objek perkara *a quo* yakni:
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor: 13606/Kelurahan Sungai Jawi Dalam yang diterbitkan pada tanggal 08 November 2010, Surat Ukur Nomor 03336/Sungai Jawi Dalam/2010 yang asal haknya merupakan pemecahan/pemisahan Sertipikat Hak Milik Nomor: 9720/Kelurahan Sungai Jawi Dalam tercatat atas nama Nurdin Haji Usman, yang terletak di Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat (untuk selanjutnya disebut objek Sertipikat *a quo*);
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 09727/Kelurahan Sungai Jawi Dalam yang diterbitkan pada tanggal 07 Desember 1996, Surat Ukur Nomor 5303/1996 yang asal haknya merupakan pemecahan/pemisahan Sertipikat Hak Milik



Nomor 243/Kelurahan Sungai Jawi Dalam tercatat atas nama Nurdin bin Haji Usman, yang terletak di Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat (untuk selanjutnya disebut objek Sertipikat *a quo*).

- c. Sertipikat Hak Milik Nomor 09721/Kelurahan Sungai Jawi Dalam yang diterbitkan pada tanggal 04 Januari 1997, Surat Ukur Nomor 5297/1996 yang asal haknya merupakan pemecahan/pemisahan Sertipikat Hak Milik Nomor 245/Kelurahan Sungai Jawi Dalam tercatat atas nama Nurdin bin H. Usman, yang terletak di Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat (untuk selanjutnya disebut objek Sertipikat *a quo*)
4. Bahwa Turut Tergugat menyatakan bahwa segala prosedur yang telah dilakukan Turut Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai pendaftaran tanah (Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) dan berdasar pada prosedur pada peraturan perundang-undangan yang berlaku (sesuai dengan tugas administratif dan tugas teknis pendaftaran tanah) dan Azas-azas Umum Pemerintahan yang baik.

Maka, menurut hemat kami bahwa oleh karena prosedur yang ditempuh oleh Turut Tergugat terhadap penerbitan objek Sertipikat *a quo* telah sesuai dengan mekanisme dan standar prosedur pendaftaran tanah serta prinsip Umum Pemerintahan yang baik. Untuk itu, cukup alasan Hukum bagi Turut Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan menjatuhkan Keputusan Sebagai berikut:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Atau : Apabila yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Pihak Penggugat telah mengajukan replik dan Pihak Turut Tergugat juga telah mengajukan dupliknya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 13606 Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 9727 Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 9721 Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama H. Agusnadi H Usman, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. P-5 tidak dijadikan bukti surat;
6. Fotokopi Surat Tanda Tamat Belajar atas nama Agus Nadi dari Sekolah Dasar Negeri No.15 Pontianak, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Tanda Tamat Belajar atas nama Agusnadi dari STM Negeri II Pontianak, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Kenal Lahir atas nama Gus Nadi H.Usman, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Kwitansi pembayaran pembelian 3 (tiga) bidang tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 13606, Sertifikat Hak Milik Nomor: 9727 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 9721, selanjutnya diberi tanda P-9;

Menimbang, bahwa bukti P-1, P-2, P-3, P-4 dan P-9 setelah diperiksa ternyata telah sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, sedangkan bukti P-6, P-7 dan P-8 adalah fotokopi dari fotokopi dan telah diberi materai yang cukup sehingga dapat dijadikan menjadi bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi dalam perkara ini yang telah memeberikan keterangan dibawah sumpah yaitu:

## 1. Saksi YULIATI R

- Bahwa Penggugat benar ada membeli tanah dari Tergugat dan saksi mengetahuinya sekitar 5 (lima) tahun yang lalu ketika saksi mendengar percakapan antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat adalah saudara kandung;
- Bahwa Tergugat tidak diketahui keberadaannya sekarang;
- Bahwa Tergugat dulunya sering pulang pergi ke Malaysia;
- Bahwa Tergugat sepengetahuan saksi dulunya belum menikah;
- Bahwa tanah-tanah objek perkara sudah bersertifikat dan diatas tanah-tanah objek perkara ada bangunan rumah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saudara kandung Penggugat dan Tergugat yang lain sudah meninggal dunia;
- Bahwa asal usul tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat tersebut adalah dari orang tua Penggugat dan Tergugat yang sudah dibagi-bagikan ke anak-anaknya;
- Bahwa Penggugat membeli 3 (tiga) bidang tanah dari Tergugat yaitu 2 (dua) bidang tanah di Jalan Gusti Hamzah dan 1 (satu) bidang tanah di Jalan Jeranding;

## 2. Saksi NUNIEK SARI KURNIAWATI

- Bahwa sekitar tahun 2012 (dua ribu dua belas), sepengetahuan saksi telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahuinya karena Penggugat dan istrinya suka cerita ke saksi mengenai jual beli tanah tersebut;
- Bahwa jual beli tanah tersebut belum dilakukan di Notaris karena Penggugat dan Tergugat adalah saudara kandung;
- Bahwa harga tanah yang Penggugat beli dari Tergugat tersebut seharga Rp. 500.000.000,00- (lima ratus juta rupiah) dan ada kwitansinya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam perkara a quo telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap tanah yang menjadi objek perkara pada hari Senin tanggal 3 Mei 2021 (vide Pasal 153 HIR jo SEMA Nomor 7 tahun 2001) yaitu lokasi tanah perkara berada dan hasil selengkapannya dari hasil Pemeriksaan Setempat terhadap obyek perkara tersebut termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan untuk mempersingkat putusan ini dianggap juga tercantum sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini dan turut pula dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Pihak Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat maupun bukti saksi namun terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat berupa 3 (tiga) buku Sertifikat beserta Surat Ukurnya dibenarkan oleh Turut Tergugat sebagai sertifikat yang diterbitkan oleh Turut tergugat;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu hal yang telah dimuat dan tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dalam putusan ini, dan Berita Acara Persidangan tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan putusan ini dan akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

**Halaman 10 dari 22 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Ptk**

#### Disclaimer

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



## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam Jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan karena tidak jelas mengenai letak hubungan hukum Penggugat dengan tanah objek perkara a quo melainkan hanyalah merupakan pengakuan Penggugat semata yang tidak didukung dengan bukti-bukti hukum yang kuat tentang kepemilikan /penguasaannya yang mana tidak terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Pontianak;
2. Surat gugatan Penggugat adalah tidak jelas atau kabur (obscuur libel); Tidak ada yang menunjukkan keterlibatan langsung dari Kantor Pertanahan Kota Pontianak dalam terjadinya jual-beli maupun terjadinya perkara ini sehingga menjadi hal yang tidak benar dengan mengikutsertakan Kantor Pertanahan Kota Pontianak sebagai Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi point 1, untuk menilai apakah Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan karena tidak jelas mengenai letak hubungan hukum Penggugat dengan tanah objek perkara a quo, adalah telah memasuki wilayah materi pokok perkara bahwa untuk menilainya haruslah berdasarkan bukti-bukti yang diajukan pada pemeriksaan pokok perkara, sehingga eksepsi tersebut tidaklah beralasan hukum dan oleh karena itu haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi point 2, setelah Majelis mencermati gugatan Penggugat, baik dalam posita dan fundamentum petendi, bahwa Penggugat telah menguraikan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat, dan gugatan Penggugat juga telah memuat dasar hukum (Rechtelijke Grond) dan dasar fakta (Feitelijke Grond) sehingga tidak menyebabkan kaburnya gugatan Penggugat (obscuur libel), dan berdasarkan hal tersebut, maka Eksepsi Turut Tergugat tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi point 3, berdasarkan SEMA Nomor 10 Tahun 2020, menyatakan bahwa "jika ada petitum yang meminta Pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas suatu Sertifikat tanah, maka pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara", dan dihubungkan dengan petitum point 4 tentang gugatan Penggugat dimana Penggugat meminta Turut Tergugat Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pontianak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk memproses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 13606/Sungai Jawi Dalam, Sertifikat Hak Milik Nomor 9727/Sungai Jawi Dalam dan Sertifikat Hak Milik Nomor 9727/Sungai Jawi Dalam yang masing-masing masih atas nama NURDIN H. USMAN menjadi atas nama Penggugat H.AGUSNADI H.USMAN, maka berdasarkan SEMA Nomor 10 Tahun 2020 tersebut, Turut Tergugat haruslah ditarik menjadi pihak yang berkepentingan dalam perkara ini sesuai dengan tugasnya melakukan pendaftaran hak atas tanah atau peralihan hak atas tanah vide Pasal 40 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga dengan demikian dalil eksepsi Turut Tergugat point 4 tersebut tidak beralasan hukum dan oleh karena itu haruslah dinyatakan ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan pokok dalam gugatan Penggugat adalah bahwa Pihak Penggugat telah membeli 3 (tiga) bidang tanah dari Tergugat dimana pembelian tersebut dilakukan dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat dengan harga sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dibayar Lunas, dan ketiga bidang tanah tersebut bersertifikat yaitu:

Sertifikat Hak Milik Nomor 13606/Sungai Jawi Dalam, atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 5 Nopember 2010, Surat ukur tanggal 11 Agustus 2010 Nomor 33367/Sungai Jawi Dalam/2010, luas 187 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Jerendang, RT.001,Rw.009, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak 187 m<sup>2</sup>, terletak di JL. Jerendang,RT.001, Rw. 009, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, Sertifikat Hak Milik Nomor 9727/Sungai Jawi Dalam atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 7 Desember 1996, Surat ukur tanggal 29 September 1996 Nomor 5303/1996, luas 202 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Gusti Hamzah, RT. 004 Rw. 010, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak dan Sertifikat Hak Milik Nomor 9721/Sungai Jawi Dalam, atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 4 Januari 1997, Surat ukur 17 September 1996 Nomor 5297/1996, luas 943 m<sup>2</sup>, terletak tanggal, di Jalan Jarendang Rt.001, Rw.009, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Potianak Barat, Kota Pontianak, dan jual beli tersebut telah lama terjadi kemudian Penggugat mencari Tergugat untuk melakukan proses balik nama kepemilikan ketiga bidang tanah tersebut, namun keberadaan Tergugat yang semula beralamat Jalan Gusti Hamzah Rt. 004, Rw. 010, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak hingga sekarang ini tidak diketahui lagi keberadaannya maupun tempat tinggalnya, sehingga oleh

**Halaman 12 dari 22 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Ptk**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya maka Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama terhadap tanah dan bangunan tersebut tanpa kehadiran Tergugat sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa yang menjadi esensi pokok Jawaban Turut Tergugat adalah segala prosedur yang dilakukan Turut Tergugat dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 13606/Sungai jawi Dalam, Sertifikat Hak Milik Nomor 9727/Sungai Jawi Dalam dan Sertifikat Hak Milik Nomor 9727/Sungai Jawi Dalam yang masing-masing atas nama NURDIN H. USMAN telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai Pendaftaran Tanah (Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) dan berdasarkan pada prosedur pada peraturan perundang-undangan yang berlaku (sesuai dengan tugas administratif dan tugas teknis pendaftaran tanah) dan Azas-azas Umum Pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-9 dan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu YULIATI R dan NUNIEK SARI KURNIAWATI;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat dan saksi dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat terhadap tanah obyek perkara, Pihak Penggugat dan Turut Tergugat membenarkan bahwa obyek perkara yang dimaksud oleh Penggugat adalah tanah obyek perkara sebagaimana yang dimaksud dalam **Sertifikat Hak Milik Nomor 13606/Sungai jawi Dalam**, atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 5 Nopember 2010, Surat ukur tanggal 11 Agustus 2010 dengan Nomor 33367/Sungai Jawi Dalam/2010, dengan luas 187 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Jerendang, RT.001,Rw.009 Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak sesuai dengan Bukti P-1, **Sertifikat Hak Milik Nomor 9727/Sungai Jawi Dalam**, atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 7 Desember 1996, Surat ukur tanggal 29 September 1996 Nomor 5303/1996, luas 202 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Gusti Hamzah, RT. 004 Rw. 010, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak sesuai dengan Bukti P-2 dan **Sertifikat Hak Milik Nomor 9721/Sungai Jawi Dalam**, atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 4 Januari 1997, Surat ukur 17 September 1996 Nomor

*Halaman 13 dari 22 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Ptk*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5297/1996, luas 943 m<sup>2</sup>, terletak tanggal, di Jalan Jarendang Rt.001, Rw.009, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Potianak Barat, Kota Pontianak sesuai dengan Bukti P-3;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah benar Penggugat telah membeli 3 (tiga) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 13606/Sungai Jawi Dalam, Sertifikat Hak Milik Nomor 9727/Sungai Jawi Dalam dan Sertifikat Hak Milik Nomor 9721/Sungai Jawi Dalam yang masing-masing atas nama Tergugat NURDIN H. USMAN;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dari bukti berupa keterangan saksi YULIATI R dan NUNIEK SARI KURNIAWATI, bahwa saksi-saksi menerangkan Penggugat benar telah membeli 3 (tiga) bidang tanah tersebut dari Tergugat NURDIN H. USMAN yang merupakan adik kandung Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi YULIARTI R, bahwa Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sekarang karena Tergugat dulunya sering pulang pergi ke Malaysia, selain itu Tergugat juga dulunya belum menikah dan asal usul tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat tersebut adalah dari orang tua Penggugat dan Tergugat yang sudah dibagi-bagikan ke anak-anaknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-9 berupa kwitansi pembelian tanah dan P-1, P-2, P-3, sertifikat ketiga bidang tanah serta P-4 Kartu Penduduk dari Tergugat, dihubungkan dengan keterangan saksi NUNIEK SARI KURNIAWATI, bahwa sekitar tanggal 20 Desember tahun 2012, telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dan saksi mengetahuinya karena Penggugat dan istrinya suka cerita kepada saksi mengenai jual beli tanah tersebut, selain itu jual beli tanah tersebut belum dilakukan di Notaris karena Penggugat dan Tergugat adalah saudara kandung, dan harga tanah yang Penggugat beli dari Tergugat tersebut seharga Rp.500.000.000,00- (lima ratus juta rupiah) dan ada kwitansinya sesuai dengan Bukti P-9 berupa Kwitansi pembelian yang ditanda tangani oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, P-2, P-3, P-4 dan P-9 dan keterangan kedua saksi tersebut diatas diperoleh fakta hukum bahwa keberadaan Sertifikat Hak Milik Tergugat NURDIN H.USMAN atas ketiga bidang tanah yang dibeli Penggugat dengan harga Rp. 500.000.000,00- (lima ratus juta rupiah) tersebut telah berada pada Penggugat dan selama ini telah dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah jual beli ketiga bidang tanah yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat telah memenuhi syarat materil dan formil, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkannya dengan fakta-fakta hukum yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperoleh dari bukti-bukti yang diajukan Pihak Penggugat sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan dari Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah:

*"suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan"* dan Pasal 1458 KUHPerdato berbunyi *"Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya pihak-pihak ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar"*

Menimbang, bahwa pengertian jual-beli menurut Boedi Harsono, adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai. Jual beli tanah dalam hukum adat, adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual-beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru dan kemudian pemilik tanah yang baru itu meminta perubahan girik bukan berarti bahwa ia merasa belum menjadi pemilik yang baru. Penggantian girik tersebut justru dimaksudkan untuk mengamankan pemilikan tanah yang bersangkutan olehnya. Dengan tunai dimaksudkan, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai berarti bahwa harga tanah dibayar kontan atau baru dibayar sebagian (dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang. (Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal.333.);

Menimbang, bahwa Soerjono Soekanto dalam bukunya *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta : Rajawali, 1983, halaman. 211), menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dari Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengertian jual-beli menurut Boedi Harsono dan Jual-Beli tanah

**Halaman 15 dari 22 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Ptk**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut Soerjono Soekanto, diperoleh suatu kesimpulan bahwa dalam Jual-Beli harus bersifat tunai dan terang dan perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru;

Menimbang, bahwa syarat sahnya peralihan hak atas tanah melalui jual beli sesuai dengan hukum pertanahan nasional harus memenuhi syarat materil yaitu bahwa Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, artinya bahwa sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli sebelumnya dan Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah yaitu orang yang namanya tercantum dalam sertifikat. Selanjutnya syarat formilnya adalah bahwa dalam rangka pendaftaran peralihahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas dihubungkan dengan pengertian "jual beli" sebagaimana telah disebutkan diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah membeli 3 (tiga) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 13606/Sungai Jawi Dalam, Sertifikat Hak Milik Nomor 9727/Sungai Jawi Dalam dan Sertifikat Hak Milik Nomor 9721/Sungai Jawi Dalam yang masing-masing atas nama NURDIN H. USMAN yang merupakan saudara kandung Penggugat, dan harga tanah tersebut telah dibayarkan dengan tunai dan lunas yaitu seharga Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sesuai dengan Bukti P-9 dan hal tersebut sudah diketahui oleh saksi YULIATI R dan NUNIEK SARI KURNIAWATI;

Menimbang, bahwa memperhatikan Putusan MARI Nomor 803 K/Sip/1970 tanggal 8 Mei 1971 yang menyatakan bahwa "Hal-hal yang diajukan oleh Penggugat yang tidak disangkal oleh Turut Tergugat dapat dianggap sebagai alat bukti yang benar" dan dalam perkara a quo Turut Tergugat tidak ada mengajukan bukti apapun untuk membantah bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, maka seluruh alat bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah alat bukti yang benar karena Turut Tergugat tidak mengajukan bukti apapun untuk membantah bukti Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas, maka diperoleh fakta hukum bahwa 3 (tiga) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 13606/Sungai Jawi Dalam, Sertifikat Hak Milik Nomor 9727/Sungai Jawi Dalam dan Sertifikat Hak Milik Nomor 9721/Sungai Jawi Dalam yang masing-masing atas nama NURDIN H. USMAN adalah benar telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat NURDIN H. USMAN dimana Penggugat telah membayar harga tanahnya dan Pihak Tergugat telah menerima pembayaran harga tanahnya sesuai Bukti P-9 dan demikian juga Penggugat telah menerima ketiga Sertifikat atas tanah tersebut serta telah menguasai ketiga sertifikat sehingga Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil

**Halaman 16 dari 22 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Ptk**

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pokok atau essensi pokok Gugatannya dan oleh karena itu jual beli atas ketiga bidang tanah tersebut menurut pendapat Majelis Hakim adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku"*. Dengan demikian bahwa terhadap ketiga bidang tanah yang bersertifikat tersebut diatas seharusnya jual belinya antara Penggugat dengan Tergugat dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memenuhi syarat formil sahnya peralihan hak atas tanah berupa Akta Jual Beli, akan tetapi karena Pihak Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya diwilayah hukum Negara Kesatuan Indonesia sehingga Akta Jual Beli dihadapan PPAT sesuai ketentuan peraturan perundangan yang berlaku tidak mungkin lagi bisa dilakukan oleh Penggugat, dengan demikian karena jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat sesuai dengan bukti-bukti yang ada menurut Majelis Hakim dianggap sah dan untuk membalik namakan ketiga bidang tanah yang telah dibeli Penggugat tersebut sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 13606/Sungai Jawi Dalam, Sertifikat Hak Milik Nomor 9727/Sungai Jawi Dalam dan Sertifikat Hak Milik Nomor 9721/Sungai Jawi Dalam yang masing-masing masih atas nama NURDIN H. USMAN menjadi atas nama Penggugat H.GUSNADI H.USMAN haruslah melalui putusan Pengadilan sehingga dengan demikian menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat adalah beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa jawaban Turut Tergugat yang menyatakan bahwa penerbitan ketiga sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 13606/Sungai Jawi Dalam, Sertifikat Hak Milik Nomor 9727/Sungai Jawi Dalam dan Sertifikat Hak Milik Nomor 9721/Sungai Jawi Dalam yang masing-masing masih atas nama NURDIN H. USMAN menjadi atas nama Penggugat H.GUSNADI H.USMAN telah sesuai dengan prosedur yang diatur dalam peraturan perundangan yang berlaku sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, menurut Majelis Hakim tidaklah tepat atau beralasan hukum dikarenakan Penggugat dalam gugatannya tidak pernah mempersoalkan prosedur penerbitan ketiga sertifikat tersebut, akan tetapi hanya meminta kepada Pengadilan ijin membalik namakan dari sertifikat atas ketiga bidang tanah yang dibeli dari Tergugat kepada Turut Tergugat Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak, sehingga dengan demikian permohonan Turut Tergugat tidaklah beralasan hukum dan harus dikesampingkan;

**Halaman 17 dari 22 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Ptk**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitim dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 1 untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya menurut Majelis Hakim akan tergantung daripada pertimbangan hukum atas petitum-petitim dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 2, dimana Penggugat telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya yaitu telah membeli 3 (tiga) bidang tanah secara tunai dengan harga Rp.500.0000.0000,00 (lima ratus juta rupiah) sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 13606/Sungai Jawi Dalam, Sertifikat Hak Milik Nomor 9727/Sungai Jawi Dalam dan Sertifikat Hak Milik Nomor 9721/Sungai Jawi Dalam yang masing-masing atas nama Tergugat NURDIN H. USMAN selaku Pihak Penjual sehingga perbuatan hukum jual beli tersebut menurut Majelis Hakim telah dinyatakan sah walaupun belum sempat dilakukan dihadapan Notaris/PPAT, maka dengan demikian petitum point 2 ini berasalan hukum dan oleh karena itu dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 3, oleh karena petitum point 2 dikabulkan dan petitum point 3 ini berkaitan erat dengan petitum point 2, Penggugat berhak sebagai pemilik 3 (tiga) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 13606/Sungai Jawi Dalam, Sertifikat Hak Milik Nomor 9727/Sungai Jawi Dalam dan Sertifikat Hak Milik Nomor 9721/Sungai Jawi Dalam yang masing-masing masih atas nama Tergugat NURDIN H. USMAN, sehingga untuk melakukan peralihan hak milik atas ketiga bidang tanah tersebut yang telah dibelinya dari Tergugat, Pihak Penggugat dapat diijinkan membaliknamakan kepemilikan atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut dari semula atas nama Tergugat NURDIN H.USMAN menjadi atas nama Penggugat H.GUSNADI H.USMAN, sehingga oleh karena itu petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 4, dihubungkan dengan SEMA Nomor 10 Tahun 2020 Jo **Pasal 40 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah** dimana Pihak Turut Tergugat Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak yang berfungsi untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah, sehingga dengan demikian Turut Tergugat (BPN) harus tunduk dan patuh untuk melaksanakan putusan ini dan Turut Tergugat harus memproses balik nama atas 3 (tiga) bidang tanah yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat yaitu tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 13606/Sungai Jawi Dalam, Sertifikat Hak Milik Nomor 9727/Sungai Jawi Dalam dan Sertifikat Hak Milik Nomor 9721/Sungai Jawi Dalam yang masing-masing atas nama NURDIN H. USMAN beralih menjadi atas nama Penggugat H.GUSNADI H.USMAN, sehingga dengan demikian petitum ini beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

**Halaman 18 dari 22 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Ptk**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 5 akan dipertimbangkan setelah seluruh pertimbangan hukum terhadap seluruh petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 6 yaitu Penggugat meminta pelaksanaan putusan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya terhadap tanah objek perkara, dan Penggugat dalam perkara a quo tidak memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana yang dimaksud dalam SEMA Nomor 4 tahun 2001 mengenai Pelaksanaan putusan serta merta (*uit voerbaar bij vooraad*), maka petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum atas petitum-petitum tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat dikabulkan sebagian serta menyatakan menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah sebagai pihak yang menang perkara dan Tergugat serta Turut Tergugat adalah pihak yang kalah perkara, maka Tergugat dan Turut Tergugat seharusnya dibebankan untuk membayar biaya perkara ini, akan tetapi sesuai dengan permintaan Penggugat dalam petitumnya bahwa ongkos perkara akan ditanggung oleh penggugat sendiri maka permintaan Penggugat dapat dikabulkan, dengan demikian seluruh ongkos perkara selama proses persidangan dalam peradilan tingkat pertama ini yang jumlahnya ditetapkan dalam amar putusan ini dibebankan kepada Pihak Penggugat dan oleh karena itu petitum point 5 haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya, dimana adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan 3 (tiga) bidang tanah yang bersertifikat yang dibeli dari Tergugat, ketiga sertifikat mana telah diterbitkan oleh Turut Tergugat sehingga dengan demikian telah mematahkan dalil eksepsi point 1 dari Pihak Turut Tergugat;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1457, 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo Pasal 37 ayat 1 dan Pasal 40 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta ketentuan peraturan perundangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I

### Dalam Eksepsi

Menolak Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Halaman 19 dari 22 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Ptk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa Jual Beli Tanah dan Bangunan di atasnya antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan dengan kwitansi tertanggal 12 Desember 2020 dan pembayaran lunas beserta penyerahan Surat sertifikat Hak Milik 3 (tiga) bidang Tanah yaitu: **Sertifikat Hak Milik Nomor 13606/Sungai jawi Dalam**, atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 5 Nopember 2010, Surat ukur tanggal 11 Agustus 2010 dengan Nomor 33367/Sungai Jawi Dalam/2010, dengan luas 187 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Jerendang, RT.001,Rw.009 Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, **Sertifikat Hak Milik Nomor 9727/Sungai Jawi Dalam**, atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 7 Desember 1996, Surat ukur tanggal 29 September 1996 Nomor 5303/1996, luas 202 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Gusti Hamzah, RT. 004 Rw. 010, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak dan **Sertifikat Hak Milik Nomor 9721/Sungai Jawi Dalam**, atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 4 Januari 1997, Surat ukur 17 September 1996 Nomor 5297/1996, luas 943 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Jarendang Rt.001, Rw.009, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Potianak Barat, Kota Pontianak, adalah sah menurut hukum.
3. Memberikan ijin kepada Penggugat H.AGUSNADI H USMAN untuk melakukan proses balik nama kepemilikan atas ke 3 (tiga) bidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya yaitu: **Sertifikat Hak Milik Nomor 13606/ Sungai Jawi Dalam**, atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 5 Nopember 2010, Surat ukur tanggal 11 Agustus 2010 dengan Nomor 33367/Sungai Jawi Dalam/2010, dengan luas 187 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Jerendang, RT.001,Rw.009 Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, **Sertifikat Hak Milik Nomor 9727/Sungai Jawi Dalam**, atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 7 Desember 1996, Surat ukur tanggal 29 September 1996 Nomor 5303/1996, luas 202 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Gusti Hamzah, RT. 004 Rw. 010, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak dan **Sertifikat Hak Milik Nomor 9721/Sungai Jawi Dalam**, atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 4 Januari 1997, Surat ukur 17 September 1996 Nomor 5297/1996, luas 943 m<sup>2</sup>, terletak tanggal, di Jalan Jarendang Rt.001, Rw.009, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Potianak Barat, Kota Pontianak menjadi atas nama Penggugat H.GUSNADI H.USMAN.
4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memproses balik nama atas 3 (tiga) bidang tanah beserta bangunan di atasnya masing-masing dengan alas hak: **Sertifikat Hak Milik Nomor 13606/Sungai jawi Dalam**, atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 5 Nopember 2010, Surat ukur tanggal 11 Agustus 2010 dengan Nomor 33367/Sungai Jawi Dalam/2010, dengan luas 187 m<sup>2</sup> yang terletak

Halaman 20 dari 22 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Ptk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Jalan Jerendang, RT.001, Rw.009 Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, **Sertifikat Hak Milik Nomor 9727/Sungai Jawi Dalam**, atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 7 Desember 1996, Surat ukur tanggal 29 September 1996 Nomor 5303/1996, luas 202 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Gusti Hamzah, RT. 004 Rw. 010, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak dan **Sertifikat Hak Milik Nomor 9721/Sungai Jawi Dalam**, atas nama NURDIN H. USMAN tanggal terbit 4 Januari 1997, Surat ukur 17 September 1996 Nomor 5297/1996, luas 943 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Jarendang Rt.001, Rw.009, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Potianak Barat, Kota Pontianak menjadi atas nama Penggugat H.GUSNADI H.USMAN

5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
6. Menghukum Penggugt untuk membayar ongkos perkara ini sebesar Rp6.480.000,00 (enam juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak, pada hari Senin, tanggal 17 Mei 2021 oleh kami **Pransis Sinaga, S.H., M.H** sebagai Hakim Ketua, **Narni Friska Faridayanti, S.H., M.H** dan **Kurnia Dianta Ginting, S.H., M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 20 Mei 2021 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis didampingi Hakim-Hakim anggota tersebut serta dibantu oleh **Irsandi Susila Adjie, S.H., M.H** Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota Majelis

Hakim Ketua Majelis,

Narni Friska Faridayanti, S.H., M.H

Pransis Sinaga, S.H., M.H

Kurnia Dianta Ginting, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Irsandi Susila Adjie, S.H., M.H

Perincian ongkos perkara:

- |                 |      |           |
|-----------------|------|-----------|
| 1. Pendaftaran  | : Rp | 30.000,00 |
| 2. Biaya proses | : Rp | 50.000,00 |

**Halaman 21 dari 22 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Ptk**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Biaya panggilan	: Rp 5.325.000,00
4. PNPB panggilan	: Rp 20.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp 1.025.000,00
6. Meterai	: Rp 10.000,00
7. Redaksi	: Rp 10.000,00

---

Jumlah : Rp 6.480.000,00 (enam juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah).