



PUTUSAN

Nomor 87/Pdt.G/2023/PN.Ptk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan dalam tingkat pertama telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

M. USMAN, Lahir di Pontianak tanggal 03 Agustus 1982, Laki – laki, alamat Jalan Dr. Wahidin S., Gang Sepakat 8, Komplek Margodirejo, Nomoe 2 B, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

LAWAN

ALFIAN ADEL, dahulu beralamat di Jalam AR. Saleh, Nomor 64, Rt. 002, Rw. 004, Kelurahan Bangka Belitung Laut, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, Agama Islam, Pekerjaan Pedagang, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK, beralamat Jalan Jenderal Ahmad Yani, Nomor 1, Kelurahan Benua Melayu Darat, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat dalam berkas perkara gugatan tersebut;

Telah memperhatikan surat-surat bukti serta mendengar keterangan para pihak dan saksi – saksi yang diajukan dalam persidangan;

Tentang Duduknya Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat, mengajukan surat gugatannya tertanggal 7 Maret 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 10 April 2023 dengan Register Nomor 87/Pdt.G/2023/PN.Ptk telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa penggugat mempunyai sebidang tanah tanah luas 377M² yang terletak di Jalan Berdikari Kota Pontianak dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2747 Kel. Paal Lima Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Kalimantan Barat atas nama **ALFIAN ADEL** dengan batas – batas sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 06703/ Paal Lima/ 2012;

2. Bahwa tanah tersebut diperoleh penggugat dengan cara membeli dari tergugat yang bermula ketika pada sekitar tahun 2015 tergugat datang menemui penggugat untuk meminta bantuan kepada penggugat agar penggugat dapat membeli tanah milik tergugat yang mengalami kredit macet atau tidak mampu dibayar oleh tergugat, dimana tanah tersebut dijadikan agunan oleh tergugat pada PT. Bank Mandiri, Tbk. Cabang Pontianak;
3. Bahwa kemudian pada tanggal 25 September 2015 setelah mencapai kesepakatan harga yaitu sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah), penggugat bersama – sama dengan tergugat datang ke PT. Bank Mandiri, Tbk. Cabang Pontianak untuk melunasi hutang tergugat, kemudian penggugat melunasi semua cicilan tergugat dan memperoleh dokumen asli berupa SHM beserta lampiran surat ukur dan surat roya dari Bank Mandiri, Tbk. Cabang Pontianak;
4. Bahwa kejadian tersebut disaksikan oleh pihak karyawan Bank Mandiri, Tbk. Cabang Pontianak yang bernama SAMSUL HUDA;
5. Bahwa kemudiaan terjadi jual beli dilakukan dibawah tangan antara penggugat dan tergugat, sebagaimana bukti pembayaran berupa kuitansi tertanggal 25 September 2015 dengan nilai pembelian sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah),
6. Bahwa karena keterbatasan dana penggugat tidak langsung membaliknama SHM tersebut atas nama penggugat sendiri;
7. Bahwa penggugat sejak terjadinya jual beli menguasai objek tersebut hingga saat ini tanpa adanya keberatan dari siapapun;
8. Bahwa kemudian pada sekitar tahun 2020 penggugat berkeinginan membalik nama SHM tersebut menjadi nama penggugat namun terkendala karena tergugat yang sampai saat gugatan ini daftarkan tidak dapat ditemukan atau tidak diketahui lagi keberadaanya, dimana penggugat telah berusaha menelusuri dan mencari informasi namun tetap saja tidak diketahui keberadaannya, sehingga tidak dapat membuat akta jual beli serta terkendala administrasi dalam mengajukan pengurusan baliknama pada Badan Pertanahan Kota Pontianak (Turut Tergugat);
9. Bahwa oleh karenanya penggugat melalui gugatan ini bermaksud melindungi hak penggugat atas objek tanah yang dibeli dari tergugat tersebut;

Halaman 2 dari 15 halaman, Putusan Nomot 87/Pdt.G/2023/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)



10. Bahwa dengan alasan tersebut di atas penggugat mengajukan gugatan ini ke pengadilan agar jual beli antara penggugat dan tergugat dinyatakan sah menurut hukum, serta agar penggugat mendapat ijin untuk melakukan proses balik nama sertifikat hak milik tersebut;
11. Bahwa oleh karena turut tergugat yaitu Badan Pertanahan Kota Pontianak adalah institusi atau badan yang berwenang untuk melakukan proses peralihan hak, pencatatan/ membalik nama SHM atas objek tanah tersebut, maka dipandang perlu untuk menjadikannya sebagai turut tergugat agar tunduk dan patuh kepada putusan Pengadilan dan selanjutnya pengadilan memberikan perintah agar turut tergugat mencatatkan peralihan hak/ balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 2747 Kel. Paal Lima yang semula atas nama ALFIAN ADEL menjadi M. USMAN;
12. Bahwa oleh karena objek gugatan (tanah) berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Pontianak, maka gugatan ini diajukan pada Pengadilan Negeri Pontianak;

Berdasarkan alasan – alasan tersebut di atas penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pontianak melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli dibawah tangan sesuai dengan kuitansi jual beli tertanggal 25 September 2015 dengan nilai sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2747 Kel. Paal Lima Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat dengan luas 377M² antara penggugat dan tergugat adalah **sah dan memiliki kekuatan hukum**;
3. Menyatakan tanah seluas 377M² sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2747 Kel. Paal Lima Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat, dengan batas – batas sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 06703/ Paal Lima/ 2012 **adalah sah milik penggugat**;
4. Menyatakan penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2747 Kel. Paal Lima Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat yang semula atas nama **ALFIAN ADEL** menjadi atas nama **M. USMAN**;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk melakukan proses peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 2747 Kel. Paal Lima Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat dari semula atas nama **ALFIAN ADEL** menjadi atas nama **M. USMAN**;

Halaman 3 dari 15 halaman, Putusan Nomot 87/Pdt.G/2023/PN Ptk



6. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada penggugat;
Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk Penggugat telah hadir sendiri, untuk Tergugat tidak hadir dan tidak pula mengutus seorang kuasanya untuk hadir, meskipun telah dipanggil dengan patut, sedangkan untuk Turut Tergugat telah hadir kuasanya yang Bernama Dedi Stiadi,SH., dan kawan-kawan – Para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Pontianak, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 26 April 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara kedua belah pihak berperkara dengan menempuh prosedur mediasi di Pengadilan berdasarkan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk Sdr. Kurnia Dianta Ginting, SH., MH., selaku Mediator (Hakim Mediator) bersertifikat yang memandu proses mediasinya, akan tetapi upaya mediasi tersebut telah gagal mencapai perdamaian;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dilakukan pembacaan gugatan oleh Penggugat yang selanjutnya terhadap gugatan tersebut Penggugat menyatakan tidak ada perubahan gugatan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah menyampaikan jawabannya, sebagaimana surat Jawaban tertanggal 27 Juni 2023 sebagai berikut:

I. DALAM EKSESPI

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 terhadap posita Penggugat halaman 1 Angka 3 yang menyatakan:

"... kemudian Penggugat melunasi semua cicilan tergugat dan memperoleh dokumen asli berupa SHM beserta lampiran surat ukur dan surat roya dari Bank Mandiri, Tbk. Cabang Pontianak;"

Terhadap dalil Penggugat di atas, dapat Turut Tergugat sampaikan bahwa **kapasitas atau kedudukan hukum (legal standing) dari Penggugat atas objek perkara a quo tidak jelas**, hal tersebut



dikarenakan **Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti haknya sebagai debitur pengganti** atas perjanjian hutang piutang antara Tergugat dengan PT. BANK MANDIRI (PERSERO), Tbk. Oleh karena itu, maka Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, sehingga **gugatan Penggugat haruslah ditolak.**

Berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Pontianak, **Hak Milik Nomor: 2747/Paal Lima sampai dengan adanya gugatan perkara a quo masih dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 2571/2014 dengan Kreditur PT. BANK MANDIRI (PERSERO), Tbk**, Berkedudukan di Jakarta Plaza Mandiri Jalan Gatot Subroto Kavling 36-38, berdasarkan Akta Nomor: 105/2014 Tanggal 27 Januari 2014 dibuat oleh dan dihadapan Madareni Damanik, S.H.,M.H.,M.M., selaku PPAT di Pontianak, yang mana **sampai dengan saat ini belum terdapat penghapusan Hak Tanggungan (Roya).**

Bahwa perjanjian hutang piutang yang dilakukan oleh Sdr. Alfian Adel selaku Tergugat, bersifat mengikat antara Tergugat dengan PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk, sehingga terhadap peristiwa hukum selanjutnya termasuk pengalihan hutang piutang kepada Penggugat selaku debitur pengganti, **sudah seharusnya turut menyertakan PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk, sebagai pihak dalam perkara a quo.** Dengan demikian, jelas bahwa **gugatan Penggugat merupakan gugatan kurang pihak.**

Sesuai dengan ketentuan Pasal 22 Ayat (1), (2), dan (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyatakan:

- Pasal 22 Ayat (1)
"Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya."
- Pasal 22 Ayat (2)
"Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan."
- Pasal 22 Ayat (4)
"Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan



sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.”

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, oleh karena terhadap objek perkara *a quo* sampai dengan saat ini **belum terdapat permohonan pencoretan/penghapusan Hak Tanggungan**, maka **Hak Tanggungan yang melekat pada objek perkara *a quo*** dengan kreditor PT. BANK MANDIRI (PERSERO), Tbk, Berkedudukan di Jakarta **masih dinyatakan berlaku**. Oleh karena itu dengan tidak diikutsertakan PT. BANK MANDIRI (PERSERO), Tbk sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka hal ini menegaskan kembali Jawaban Turut Tergugat sebagaimana Angka 3 Alinea 3 di atas, yaitu **gugatan ini harus dinyatakan sebagai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*)**.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dimuat dalam gugatan tidak ada yang menunjukkan keterlibatan langsung dari Kantor Pertanahan Kota Pontianak dalam terjadinya sengketa maupun adanya perbuatan melawan hukum yang dipermasalahkan oleh Penggugat;
3. Bahwa sesuai data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Pontianak, terhadap objek perkara *a quo* dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2747/Paal Lima dapat disampaikan sebagai berikut:
 - Sertipikat Hak Milik Nomor: 2747/Paal Lima, Gambar Situasi tanggal 20 Januari 1988 Nomor: 66/1988, seluas 377 M2, berasal dari Pemisahan M. 2177 Jual-Beli Akta Pejabat Ny. Sri Rohani Wahyudi, S.H., Tanggal 25 Juni 1988 Nomor: 083/AGR/1988, terbit pertama kali pada tanggal 26 Desember 1988 atas nama SAIFUL ANWAR;
 - Bahwa kemudian terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 2747/Paal Lima, telah dilakukan peralihan hak (jual-beli) kepada DIDIT DIRHAMSAN berdasarkan Akta Nomor: 86/BRT/2003 Tanggal 30

Halaman 6 dari 15 halaman, Putusan Nomot 87/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2003 yang dibuat oleh Drs. Zulkarnain, Magister Sains, Camat Pontianak selaku PPAT Sementara;

- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 2747/Paal Lima telah diterbitkan Sertipikat pengganti karena hilang tanggal blanko Sertipikat Nomor Seri: BM 804867, Surat Ukur Nomor: 6703/P.Lima/2012, NIB: 14.01.03.01.09856;
- Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik Nomor: 2747/Paal Lima telah dilakukan peralihan hak (jual-beli) kepada JAKARIANTO, S.H., berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 173/2012 Tanggal 16 Oktober 2012, yang dibuat oleh Gunardi Muhamad Hasan, S.H., selaku PPAT di Pontianak;
- Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 2747/Paal Lima, kembali dilakukan peralihan hak (jual-beli) kepada ALFIAN ADEL berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 290/2013 Tanggal 17 Juli 2013, yang dibuat oleh Poltak Pardomuan, S.H., selaku PPAT di Pontianak;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 2747/Paal Lima telah dijadikan objek Hak Tanggungan, sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 2571/2014 dengan Kreditur PT. BANK MANDIRI (PERSERO), Tbk, berkedudukan di Jakarta Plaza Mandiri Jalan Gatot Subroto Kavling 36-38, berdasarkan Akta Nomor: 105/2014 Tanggal 27 Januari 2014, yang mana **sampai dengan saat ini belum terdapat penghapusan Hak Tanggungan (Roya).**

4. Bahwa terhadap dalil petitum Penggugat halaman 3 Angka 5 yang menyatakan:

"Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk melakukan proses peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor 2747 Kel. Paal Lima Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat dari semula atas nama ALFIAN ADEL menjadi atas nama M. USMAN;"

Terhadap petitum Penggugat di atas, **Turut Tergugat secara tegas menolaknya.** Bahwa dapat Turut Tergugat sampaikan, berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Pontianak **tidak ditemukan adanya permohonan peralihan hak/balik nama,** terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 2747/Paal Lima yang dimohonkan oleh Penggugat. Bahwa Penggugat perlu memahami ketentuan Pasal 94 dan Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Halaman 7 dari 15 halaman, Putusan Nomot 87/Pdt.G/2023/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

Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan sebagai berikut :

- Pasal 94

Ayat (1)

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.

Ayat (2)

Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:

- a. peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;**
- b. peralihan hak karena pewarisan;
- c. peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- d. pembebanan Hak Tanggungan;
- e. peralihan Hak Tanggungan;
- f. hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
- g. pembagian hak bersama;
- h. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;**
- i. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- j. perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

- Pasal 95

Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah:

- a. Akta Jual Beli;**
- b. Akta Tukar Menukar;
- c. Akta Hibah;
- d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
- e. Akta Pembagian Hak Bersama;
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik;

Halaman 8 dari 15 halaman, Putusan Nomot 87/Pdt.G/2023/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)



h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka syarat-syarat formil terkait dengan peralihan hak atas tanah yang akan dilaksanakan haruslah dipenuhi agar bersesuaian dan sejalan dengan peraturan yang ada, serta Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik.

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Turut Tergugat menyatakan **segala prosedur terkait dengan tindakan administrasi pertanahan yang dilakukan oleh Turut Tergugat telah sesuai dengan ketentuan dan 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), **serta Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik**. Oleh karena itu **tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat** baik mengenai perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain maupun perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.

Berdasarkan uraian Jawaban tersebut di atas maka cukup alasan Hukum bagi Turut Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dengan pengetahuan, keyakinan, hati nurani dan agama yang dianut, berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan gugatan Penggugat sebagai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
3. Menyatakan bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat;
4. 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 untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan alat – alat bukti berupa bukti surat , antara lain :
surat dan mengajukan bukti surat sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto kopi Kartu Tanda Penduduk, NIK 6171030308820010, atas nama M. Usman, tanggal 09 Maret 2020, diberi tanda P-1;
2. Foto kopi Kwitansi, telah terima dari M. Usman, uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), untuk pembelian satu kapling tanah dengan Nomor Hak Milik 2747 atas nama Alfian Adel, tanggal 25 September 2015, diberi tanda P-2;
3. Foto kopi Kartu Tanda Penduduk, NIK 6171060908750001, atas nama Alfian Adel, tanggal 11 Januari 2013, diberi tanda P-3;
4. Foto kopi Surat dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Nomor R09.Um.PDO/011/2022, tanggal 17 Januari 2022, Kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak, Perihal Perayaan Hak Tanggungan Terhadap Hak atas tanah Agunan An. Alfian Adel, diberi tanda P-4;
5. Foto kopi Surat dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Nomor R09.Um.PDO/016/2023, tanggal 24 Januari 2023, Kepada Alfian Adel, Perihal Surat Keterangan Lunas, diberi tanda P-5;
6. Foto kopi Pengganti Sertifikat Hak Milik Nomor 2747, atas nama Alfian Adel, diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa bukti – bukti tersebut telah dicocokkan dengan surat aslinya dan ternyata sesuai, dan telah diberikan kepada pihak lawan untuk menanggapi tentang keabsahan bukti-bukti tersebut yang ternyata tidak ada penolakan pembuktian sebagaimana dimaksud di dalam Ketentuan Pasal 1876 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan alat bukti dengan saksi, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yakni :

Samsul Huda, SH, tempat lahir Pontianak, umur 33 tahun / tanggal lahir 28 November 1990, jenis kelamin Laki-Laki, kebangsaan Indonesia tempat tinggal di Jalan TPI, Gang Delima, Komplek Graha Indah, Rt.002, Rw.012, Kelurahan Sungai Rengas, Kecamatan Sungai Kakap, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta

- Bahwa Saksi bekerja di Bank Mandiri Diponegoro, Pontianak sebagai Field Collector;
- Bahwa yang Saksi ketahui masalah Penggugat dan Tergugat yaitu dimana Tergugat ada mengajukan pinjaman di Bank Mandiri dengan jaminan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat dan kemudian Penggugat dan Tergugat bersepakat, untuk melakukan jual beli atas Sertifikat Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Milik tersebut agar Tergugat dapat melunasi pinjamannya di Bank Mandiri dan jaminan Sertifikat Hak Milik tersebut akan menjadi milik Penggugat;
- Bahwa sudah dilakukan pelunasan yang dilakukan oleh Penggugat, Saksi tahu karena saat itu Saksi bertemu dengan Penggugat dan Tergugat dan mereka sudah sepakat ;
 - Bahwa setelah dilakukan pelunasan pihak Bank Mandiri sudah menyerahkan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat kepada Tergugat dan harusnya Sertifikat Hak Milik tersebut sudah diserahkan Tergugat kepada Penggugat;
 - Bahwa sampai saat ini Sertifikat Hak Milik tersebut masih merupakan Hak Tanggungan dan belum di roya;
 - Bahwa dalam hal ini sebelumnya Tergugat sebagai debitur di Bank Mandiri;
 - Bahwa yang Saksi tahu apabila Debitur telah melunasi hutangnya maka yang mengajukan roya adalah Debitur tersebut, bukan orang yang membeli;
 - Bahwa yang Saksi tahu jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut dilakukan dibawah tangan;
 - Bahwa Saksi tidak tahu saat ini atas Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat yang sebelumnya dijadikan jaminan tersebut apakah sudah diroya atau belum ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil – dalil jawabannya, Turut Tergugat mengajukan alat – alat bukti surat antara lain :

1. Foto kopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 2747, atas nama Alfian Adel, tanggal 26 Desember 1988, diberi tanda TT-1;
2. Foto kopi Buku Tanah Hak Tanggungan, Nomor 2571/2014, tanggal 11 Juni 2014, diberi tanda TT-2;

Menimbang, bahwa bukti – bukti tersebut telah dicocokkan dengan surat aslinya dan ternyata sesuai, dan telah diberikan kepada pihak lawan untuk menanggapi tentang keabsahan bukti-bukti tersebut yang ternyata tidak ada penolakan pembuktian;

Menimbang, bahwa Para Pihak tidak mengajukan pembuktian lagi dan selanjutnya telah memohon agar Pengadilan Negeri menjatuhkan putusan atas perkara mereka;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana termuat dalam

Halaman 11 dari 15 halaman, Putusan Nomot 87/Pdt.G/2023/PN Ptk



berita acara sidang dianggap telah termasuk dan menjadi suatu kesatuan dengan putusan ini;

TENTANG

HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam mengajukan jawabannya, telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Bahwa terhadap posita Penggugat halaman 1 Angka 3 yang menyatakan:

"... kemudian Penggugat melunasi semua cicilan tergugat dan memperoleh dokumen asli berupa SHM beserta lampiran surat ukur dan surat roya dari Bank Mandiri, Tbk. Cabang Pontianak;"

Terhadap dalil Penggugat di atas, dapat Turut Tergugat sampaikan bahwa **kapasitas atau kedudukan hukum (*legal standing*) dari Penggugat atas objek perkara *a quo* tidak jelas**, hal tersebut dikarenakan **Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti haknya sebagai debitur pengganti** atas perjanjian hutang piutang antara Tergugat dengan PT. BANK MANDIRI (PERSERO), Tbk. Oleh karena itu, maka Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, sehingga **gugatan Penggugat haruslah ditolak**.

Berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Pontianak, **Hak Milik Nomor: 2747/Paal Lima sampai dengan adanya gugatan perkara *a quo* masih dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 2571/2014 dengan Kreditur PT. BANK MANDIRI (PERSERO), Tbk**, Berkedudukan di Jakarta Plaza Mandiri Jalan Gatot Subroto Kavling 36-38, berdasarkan Akta Nomor: 105/2014 Tanggal 27 Januari 2014 dibuat oleh dan dihadapan Madareni Damanik, S.H.,M.H.,M.M., selaku PPAT di Pontianak, yang mana **sampai dengan saat ini belum terdapat penghapusan Hak Tanggungan (Roya)**.

Bahwa perjanjian hutang piutang yang dilakukan oleh Sdr. Alfian Adel selaku Tergugat, bersifat mengikat antara Tergugat dengan PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk, sehingga terhadap peristiwa hukum selanjutnya termasuk pengalihan hutang piutang kepada Penggugat selaku debitur pengganti, **sudah seharusnya turut menyertakan PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk, sebagai pihak dalam perkara *a quo***. Dengan demikian, jelas bahwa **gugatan Penggugat merupakan gugatan kurang pihak**.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan seksama eksepsi-eksepsi tersebut dengan membandingkan adanya bukti-bukti sura tantara lain:

- a) Foto kopi Surat dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Nomor R09.Um.PDO/011/2022, tanggal 17 Januari 2022, Kepada Kepala Badan Pertanahan Nasioanl Kota Pontianak, Perihal Peroyaan Hak Tanggungan Terhadap Hak atas tanah Agunan An. Alfian Adel, diberi tanda P-4;
- b) Foto kopi Surat dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Nomor R09.Um.PDO/016/2023, tanggal 24 Januari 2023, Kepada Alfian Adel, Perihal Surat Keterangan Lunas, diberi tanda P-5;
- c) Foto kopi Pengganti Sertifikat Hak Milik Nomor 2747, atas nama Alfian Adel, diberi tanda P-6;
- d) Foto kopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 2747, atas nama Alfian Adel, tanggal 26 Desember 1988, diberi tanda TT-1;
- e) Foto kopi Buku Tanah Hak Tanggungan, Nomor 2571/2014, tanggal 11 Juni 2014, diberi tanda TT-2;

Ternyata terhadap tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yaitu tanah yang dibuktikan dnegan SHM Nomor 2747 atas nama Alfian Adel masih tercatat dibebani hak tanggungan, sehingga dengan demikian masih terdapat pihak lain yang harus dimasukkan dalam gugatan yaitu PT Bank Mandiri sebagai Pemegang Hak Tanggungan sebagai Tergugat dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa demikian pula atas alasan yang sama, yaitu di dalam buku tanah SHM Nomor 2747 atas nama Alfian Adel yang belum dilakukan roya atas hak tanggungan yang dibebankan terhadap tanah objek sengketa, maka belum waktunya untuk dilakukan balik nama atas objek sengketa karena masih terhadap tanah yang dibebani hak tanggungan tidak dapat diperjualbelikan secara bebas, sebelum hak tanggungan yang membebaninya belum diroya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat untuk melakukan balik nama atas tanah SHM Nomor 2747 atas nama Alfian Adel belum dapat diajukan (premature), sehingga eksepsi Turut Tergugat sangat beralasan hukum untuk dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Halaman 13 dari 15 halaman, Putusan Nomot 87/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Turut Tergugat dikabulkan, maka gugatan Penggugat dalam pokok perkara harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat berada dalam pihak yang dikalahkan, untuk itu akan dihukum untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp762.000,00 (tujuh ratus enam puluh dua ribu rupiah);

Mengingat akan Ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- 1) Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat;
- 2) Menyatakan gugatan Penggugat Kurang Pihak;

DALAM POKOK PERKARA :

- 1) Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- 2) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp762.000,00 (tujuh ratus enam puluh dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak pada hari Snin, tanggal 21 Agustus 2023, oleh kami Joko Waluyo, SH., Sp., Not., MM., sebagai Hakim Ketua dan Udut W. K. Napitupulu, SH., MH., dan Dewi Apriyanti, SH., MH., masing – masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 22 Agustus 2023 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh Sandra Dewi Oktavia, SH., Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Turut Tergugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Udut W. K. Napitupulu, SH., MH.
MM.

Joko Waluyo, SH., Sp., Not.,

Dewi Apriyanti, SH., MH.

Panitera Pengganti

Halaman 14 dari 15 halaman, Putusan Nomot 87/Pdt.G/2023/PN Ptk



Sandra Dewi Oktavia, SH.

Biaya Perkara:

1. PNBP Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp 50.000,00
3. Panggilan	Rp 632.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp 30.000,00
5. Redaksi	Rp 10.000,00
6. Meterai	Rp 10.000,00 +

Jumlah Rp 762.000,00

(tujuh ratus enam puluh dua ribu rupiah)

