



PUTUSAN

Nomor 90/Pdt.G/2021/PN Mpw.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Mempawah yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara Gugatan antara:

Heru Jasadi, ST., Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Konstruksi, beralamat di Komplek BTN Teluk Mulus Gang Pendidikan Blok X.3 RT.009 RW.005 Kelurahan/Desa Teluk Kapuas Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anwar, S.H. yang merupakan Advokat atau Penasihat Hukum pada kantor LBH AMPI Kal-bar yang beralamat di Jalan Tanjungpura Nomor 20 Pontianak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah dengan Nomor Register 329/SK/LEG.PDT/2021/PN.MPW tanggal 22 November 2021;

melawan

Djoko Prasetyo Iriyanto, lahir di Salatiga tanggal 14 April 1964, dahulu beralamat di KPR BTN Teluk Mulus Blok X Nomor 03 Gang Pendidikan RT.009 RW.II Desa Arang Limbung (sekarang Desa Teluk Kapuas) Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Pontianak (sekarang Kabupaten Kubu Raya) sekarang sudah tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya, beralamat di Jalan Adi Sucipto Nomor 79 Desa Arang Limbung Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Uray Irfan, S.ST., Seta Aditya Pradana, S.H., dan Resanora Ayu Garcia, S.H. sebagai pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 33/Sk-61.12/XI/2021 tanggal 30 November 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah dengan Nomor Register 41/SK/LEG.PDT/2022/PN.MPW tanggal 24 Februari 2022;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara;

Telah memperhatikan bukti surat-surat yang diajukan oleh Para Pihak;

Halaman 1 dari 23, Putusan Perdata Nomor 90/Pdt.G/2021/PN Mpw.



Telah mendengar keterangan Saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat Gugatan tanggal 9 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah pada tanggal 11 November 2021 dalam Register Nomor 90/Pdt.G/2021/PN Mpw. telah mengajukan Gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 1997 persisnya pada tanggal 09 Oktober 1997, Penggugat ada membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya kepada Tergugat, tanah dan bangunan rumah tersebut terletak di KPR BTN Teluk Mulus Blok X No.03 Gang Pendidikan RT.09/RW.II Desa Arang Limbung, (sekarang Desa Teluk Kapuas), Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Pontianak (sekarang Kabupaten Kubu Raya) dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No.5110 Desa Arang Limbung tertanggal 6 Juni 1983, seluas 180 M2 terakhir tercatat atas nama DJOKO PRASETYO IRIYANTO;
2. Bahwa pembelian sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tersebut pada posita 1 (satu) diatas dilakukan jual beli dibawah tangan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT dengan harga sebesar Rp.7.400.000,- (tujuh juta empat ratus ribu rupiah) sebagaimana bukti Kwitansi tertanggal 09 Oktober 1997;
3. Bahwa jual beli tanah berikut bangunan rumah tersebut tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikarenakan Tanah berikut Bangunan tersebut masih dalam proses kredit antara Tergugat kepada pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pontianak;
4. Bahwa sejak Penggugat membeli tanah berikut bangunan tersebut di atas, maka yang melanjutkan pembayaran angsuran kredit tanah berikut bangunan rumah tersebut adalah Penggugat, yaitu sejak bulan Oktober tahun 1997;
5. Bahwa jangka waktu angsuran tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya tersebut yaitu selama 15 (lima belas) tahun dengan angsuran perbulan Rp.66.000,00 (enam puluh enam ribu rupiah);
6. Bahwa sejak tahun 1997 Penggugat yang melanjutkan angsuran kredit rumah tersebut dan telah Penggugat lunasi pada Desember 2010, ternyata setelah Penggugat cek angsuran Kredit Rumah tersebut ada kelebihan Pembayaran pada PT. Bank Tabungan Negara sebesar Rp.584.217,00 (lima ratus delapan puluh empat ribu dua ratus tujuh belas rupiah), sebagaimana bukti Surat Perintah membayar dari Bank BTN Cabang Pontianak kepada Penggugat

Halaman 2 dari 23, Putusan Perdata Nomor 90/Pdt.G/2021/PN Mpw.



tertanggal 20 Desember 2010 dan pada saat itu juga Penggugat menerima dokumen dari PT. Bank Tabungan Negara antara lain yaitu: Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 5110/Arang Limbung;

7. Bahwa Penggugat pada saat ini hendak melakukan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai dasar untuk dapat dilakukan balik nama kepemilikan tanah berikut bangunan tersebut di atas yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 5110/Arang Limbung dari atas nama Tergugat (DJOKO PRASETYO IRIYANTO) kepada atas nama Penggugat (HERU JASADI, ST), namun hal tersebut tidak dapat dilakukan karena keberadaan Tergugat hingga saat ini sudah tidak diketahui lagi secara pasti alamat tempat tinggalnya;
8. Bahwa untuk keperluan tersebut di atas, maka terlebih dahulu harus adanya suatu putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pembeli yang sah atas tanah berikut bangunan rumah tersebut diatas;
9. Bahwa oleh karena proses balik nama sertifikat kepemilikan tanah tersebut di atas merupakan proses administrasi negara dan merupakan kewenangan Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya) maka sudah semestinya Turut Tergugat taat dan patuh terhadap putusan Pengadilan dalam perkara a quo;
10. Bahwa sejak tanah berikut bangunan rumah tersebut Penggugat beli dari Tergugat pada tanggal 09 Oktober 1997 hingga saat ini secara fisik telah ditempati dan dikuasai oleh Penggugat dan tidak pernah ada tuntutan atau keberatan dari pihak manapun juga;
11. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang keabsahannya sulit untuk disangkal, maka Penggugat mohon kiranya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit voorbaar bij Vorraard) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya hukum luar biasa yaitu Peninjauan Kembali dari para Tergugat;

Berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan tersebut diatas, Penggugat mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Mempawah atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan kiranya memanggil Penggugat dan Tergugat untuk persidangan pada hari yang ditentukan, dan berkenan pula kiranya memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli tertanggal 09 Oktober 1997 yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah berikut bangunan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- berdiri di atasnya yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 5110/Arang Limbung adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di KPR BTN Teluk Mulus Blok X No.03 Gang Pendidikan RT.09/RW.II Desa Arang Limbung (sekarang Desa Teluk Kapuas), Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Pontianak (sekarang Kabupaten Kubu Raya), dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No.5110 Desa Arang Limbung tertanggal 6 Juni 1983, seluas 180 M2 terakhir tercatat atas nama DJOKO PRASETYO IRIYANTO;
 4. Menyatakan memberi ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama kepemilikan atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik No.5110 Desa Arang Limbung tertanggal 6 Juni 1983, seluas 180 M2 terakhir tercatat atas nama DJOKO PRASETYO IRIYANTO, yang terletak di KPR BTN Teluk Mulus Blok X No.03 Gang Pendidikan RT.09/RW.II Desa Arang Limbung (sekarang Desa Teluk Kapuas), Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Pontianak (sekarang Kabupaten Kubu Raya), dari atas nama Tergugat (1983, seluas 180 M2 terakhir tercatat atas nama DJOKO) menjadi atas nama Penggugat (HERU JASADI, ST);
 5. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit voorbaar bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali dari Tergugat;
 6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk taat dan patuh pada putusan dalam perkara a quo;
 7. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;
- Atau: Jika Pengadilan berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya menurut ketentuan hukum serta perundang-undangan yang berlaku;
- Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Turut Tergugat hadir Kuasa Hukumnya, sedangkan Tergugat berdasarkan Relas Panggilan Sidang Nomor 90/Pdt.G/2021/PN Mpw. Tanggal 16 November 2021, tanggal 25 November 2021, Relas Panggilan Umum melalui Kantor Bupati Kubu Raya tanggal 6 Desember 2021 serta Relas Panggilan Umum melalui media massa tanggal 7 Desember 2021, dan Relas Panggilan Umum melalui Kantor Bupati Kubu Raya tanggal 14 Januari 2022 serta Relas Panggilan Umum melalui media massa tanggal 18 Januari 2022 Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mempawah (Edi Supriyanto)

Halaman 4 dari 23, Putusan Perdata Nomor 90/Pdt.G/2021/PN Mpw.



namun Tergugat tidak hadir tanpa alasan yang sah serta tidak diwakili oleh Kuasanya yang sah dan tidak menyuruh orang lain menghadap ke persidangan;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan surat Gugatan, kemudian Kuasa Penggugat membacakan Gugatannya di dalam persidangan, selanjutnya atas pertanyaan Hakim Ketua Sidang, Kuasa Penggugat menyatakan akan mengajukan perubahan Gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Posita 1 Tertulis

- Bahwa pada tahun 1997 persisnya pada tanggal 09 Oktober 1997, Penggugat ada membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya kepada Tergugat, tanah dan bangunan rumah tersebut terletak di KPR BTN Teluk Mulus Blok X No.03 Gang Pendidikan RT.09/RW.II Desa Arang Limbung, (sekarang Desa Teluk Kapuas), Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Pontianak (sekarang Kabupaten Kubu Raya) dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No.5110 Desa Arang Limbung tertanggal 6 Juni 1983, seluas 180 M2 terakhir tercatat atas nama DJOKO PRASETYO IRIYANTO;

Selanjutnya Posita 1 dirubah menjadi:

- Bahwa pada tahun 1997 persisnya pada tanggal 09 Oktober 1997, Penggugat ada membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya kepada Tergugat, tanah dan bangunan rumah tersebut terletak di KPR BTN Teluk Mulus Blok X No.03 Gang Pendidikan RT.09/RW.II Desa Arang Limbung, (sekarang RT.009/RW.005 Desa Teluk Kapuas), Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Pontianak (sekarang Kabupaten Kubu Raya) dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No.5110 Desa Arang Limbung tertanggal 6 Juni 1983, seluas 180 M2 terakhir tercatat atas nama DJOKO PRASETYO IRIYANTO, dengan batas-batas sebagai Berikut:
 - Sebelah utara berbatasan dengan tanah Serma Elngadimin;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Usep Abdullah;
 - Sebelah Barat Berbatasan dengan Jalan gang Pendidikan;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Ibrahim;

Petitum nomor 2 tertulis:

- Menyatakan jual beli tertanggal 09 Oktober 1997 yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 5110/Arang Limbung adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

Selanjutnya Petitum nomor 2 dirubah menjadi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan jual beli tertanggal 09 Oktober 1997 yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 5110/Arang Limbung seluas 180 M2, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatasan dengan tanah Serma Elngadimin;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Usep Abdullah;
 - Sebelah Barat Berbatasan dengan Jalan gang Pendidikan;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Ibrahim;adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

Petitum nomor 3 tertulis:

- Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di KPR BTN Teluk Mulus Blok X No.03 Gang Pendidikan RT.09/RW.II Desa Arang Limbung (sekarang Desa Teluk Kapuas), Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Pontianak (sekarang Kabupaten Kubu Raya), dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No.5110 Desa Arang Limbung tertanggal 6 Juni 1983, seluas 180 M2 terakhir tercatat atas nama DJOKO PRASETYO IRIYANTO;

Selanjutnya Petitum nomor 3 dirubah menjadi:

- Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di KPR BTN Teluk Mulus Blok X No.03 Gang Pendidikan RT.09/RW.II Desa Arang Limbung (sekarang RT.009/RW.005 Desa Teluk Kapuas), Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Pontianak (sekarang Kabupaten Kubu Raya), dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No.5110 Desa Arang Limbung tertanggal 6 Juni 1983, seluas 180 M2 terakhir tercatat atas nama DJOKO PRASETYO IRIYANTO dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatasan dengan tanah Serma Elngadimin;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Usep Abdullah;
 - Sebelah Barat Berbatasan dengan Jalan gang Pendidikan;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Ibrahim;

Petitum nomor 4 tertulis:

- Menyatakan memberi ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama kepemilikan atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik No.5110 Desa Arang Limbung tertanggal 6 Juni 1983, seluas 180 M2 terakhir tercatat atas nama DJOKO PRASETYO IRIYANTO, yang terletak di KPR BTN Teluk Mulus Blok X No.03 Gang Pendidikan RT.09/RW.II Desa Arang Limbung (sekarang Desa Teluk

Halaman 6 dari 23, Putusan Perdata Nomor 90/Pdt.G/2021/PN Mpw.



Kapuas), Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Pontianak (sekarang Kabupaten Kubu Raya), dari atas nama Tergugat (1983, seluas 180 M2 terakhir tercatat atas nama DJOKO) menjadi atas nama Penggugat (HERU JASADI, ST);

Selanjutnya Petitum nomor 4 dirubah menjadi:

- Menyatakan memberi ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama kepemilikan atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik No.5110 Desa Arang Limbung tertanggal 6 Juni 1983, seluas 180 M2 terakhir tercatat atas nama DJOKO PRASETYO IRIYANTO, yang terletak di KPR BTN Teluk Mulus Blok X No.03 Gang Pendidikan RT.09/RW.II Desa Arang Limbung (sekarang RT.009/RW.005 Desa Teluk Kapuas), Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Pontianak (sekarang Kabupaten Kubu Raya), dari atas nama Tergugat (1983, seluas 180 M2 terakhir tercatat atas nama DJOKO) menjadi atas nama Penggugat (HERU JASADI, ST dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah Serma Elngadimin;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Usep Abdullah;
- Sebelah Barat Berbatasan dengan Jalan gang Pendidikan;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Ibrahim;

Menimbang, bahwa disebabkan ketidakhadiran Tergugat ataupun Tergugat tidak mengirimkan wakilnya di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, sehingga terhadap Gugatan Penggugat *a quo* Tergugat tidak menyampaikan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat *a quo*, Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tanpa terkecuali;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT tidak akan menanggapi dalil Penggugat diluar konteks kewenangan dan tanggung jawabnya;
3. **Eksepsi Kompetensi Absolut**
Bahwa TURUT TERGUGAT dalam kedudukannya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara didalam memproses suatu Penerbitan Sertipikat sengketa *a quo* bersifat Administrasi, sehingga yang mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (dalam hal ini PTUN Pontianak);



Kami tegaskan, objek perkara merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sehingga memenuhi ketentuan pasal 1 angka 9 dan pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta Pasal 47 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga kewenangan memutus, memeriksa, dan menyelesaikan sengketa ini adalah Peradilan Tata Usaha Negara;

4. **Gugatan Penggugat Cacat hukum (Cacat Formil)**

Bahwa sehubungan tidak diuraikan secara rinci dan jelas dalam posita gugatan kesalahan apa yang dilakukan TURUT TERGUGAT. Oleh karena itu Penggugat tidak mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TURUT TERGUGAT mohon agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat dapat jelaskan, penerbitan hak atas tanah atas SHM No. 5110/Desa Arang Limbung sekarang berubah menjadi SHM No. 29034/Desa Arang Limbung, SU No. 307/1983 Sem, luas \pm 180 m², yang semula tercatat atas nama Abdoel Wahab Tayib, dan terakhir tercatat atas nama Djoko Prasetyo Irianto (Tergugat);
3. Bahwa Turut Tergugat menolak posita Penggugat angka 11 maupun petitum Penggugat pada angka 5 perihal permohonan pelaksanaan putusan serta merta / Uitvoerbaar Bij Vooraad, karena dasar dalam melaksanakan putusan serta merta yang berlaku saat ini adalah:
 1. SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisional; dan
 2. SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisional;Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2000, putusan serta merta dapat dikeluarkan jika:
 - a. gugatan berdasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya oleh pihak lawan;
 - b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;



- c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa beritikad baik;
- d. gugatan mengenai pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. dikabulkannya gugatan provisionil dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan; dan
- g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*;

Lebih lanjut dalam Poin 6 dan 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 disebutkan beberapa hal-hal yang perlu diperhatikan ketika ingin melaksanakan putusan serta merta tersebut, yaitu:

1. Apabila Penggugat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama agar Putusan Serta Merta dan Putusan Provisionil dilaksanakan, maka permohonan tersebut beserta berkas perkara selengkapya dikirim ke Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Tinggi Agama disertai pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama yang bersangkutan;
2. Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

Adanya pemberian jaminan tersebut dikuatkan dalam SEMA No. 4 Tahun 2001 yang menyebutkan:

Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*), harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 yang menyatakan "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama";

Oleh karenanya, tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Selanjutnya apabila Majelis akan mengabulkan permohonan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan;

Bahwa berdasarkan alasan hukum serta kenyataan hukum yang disampaikan oleh **TURUT TERGUGAT** pada Eksepsi dan Jawaban tersebut di atas, maka mohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Eksepsi TURUT TERGUGAT adalah tepat dan berdasarkan hukum;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa TURUT TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum / Onrech Matige Daad;
3. Menolak permohonan Penggugat perihal Pelaksanaan Putusan Uitvoerbaar bij Voorraad / Putusan Serta Merta;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Turut Tergugat tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Repliknya untuk Turut Tergugat tanggal 31 Maret 2022 yang diajukan di persidangan tanggal 5 April 2022. Kemudian atas Replik Kuasa Hukum Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Turut Tergugat telah mengajukan Dupliknya untuk Penggugat tanggal 6 April 2022 yang diajukan di persidangan tanggal 7 April 2022 yang telah termuat lengkap dalam Berita Acara Sidang, sehingga hal tersebut dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan dalam Putusan ini;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 6112012605670003 atas nama Heru Jasadi, ST, sesuai dengan asli dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Pemindahan Kredit yang dibuat pada tanggal 9 Oktober 1997, sesuai dengan asli dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Kuasa yang dibuat pada tanggal 9 Oktober 1997, sesuai dengan asli dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi kuitansi atas nama Heru Jasadi, ST. yang ditandatangani oleh Djoko Prasetyo I. tanggal 9 Oktober 1997, sesuai dengan asli dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-4;

Halaman 10 dari 23, Putusan Perdata Nomor 90/Pdt.G/2021/PN Mpw.



5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 5110 atas nama Djoko Prasetyo Iriyanto tanggal 21 Maret 1995 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Pontianak, sesuai dengan asli dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Berita Acara Bukti Penerimaan Dokumen Nomor 20-12-10/0004201020172736 tanggal 20 Desember 2010, sesuai dengan asli dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Perintah Membayar Bank BTN Cabang Pontianak tanggal 20 Desember 2010, sesuai dengan asli dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 17 Desember 2010, sesuai dengan fotokopi dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 474/385/Kemasy tanggal 14 Desember 2010, sesuai dengan fotokopi dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama Heru Jasadi, ST. tanggal 22 Mei 2014, sesuai dengan asli dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Djoko Prasetyo Iriyanto Nomor 375/Ptk.III/A/1994 tanggal 15 November 1994, sesuai dengan asli dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-11;

Terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat berupa fotokopi surat yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan (bukti surat yang diberi tanda bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-10 dan P-11) maka dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai ketentuan Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan terhadap bukti surat yang diberi tanda bukti P-8 dan P-9 yang tidak diperlihatkan aslinya di persidangan maka sepanjang berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti (vide Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008);

Menimbang, bahwa selain bukti tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan Saksi-saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan yaitu:

1. **Ibrahim**, dibawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa, ada masalah pembelian atau pemindahan kepemilikan rumah dari Tergugat ke Penggugat pada tanggal 9 Oktober 1997;



- Bahwa, rumah tersebut terletak di Komplek BTN Teluk Mulus Gang Pendidikan Blok X3 RT/RW 009/005 Desa Teluk Kapuas Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya, sekarang RW002 dan dulu Desa Arang Limbung;
- Bahwa, Saksi tahu ada pembelian atau pemindahan kepemilikan rumah dari Tergugat ke Penggugat;
- Bahwa, Penggugat adalah tetangga Saksi, rumah Penggugat berada persis bersebelahan dengan rumah Saksi;
- Bahwa, pembelian atau pemindahan kepemilikan rumah dari Tergugat ke Penggugat dilakukan dengan cara pemindahan kredit dimana Penggugat membayar Tergugat sejumlah Rp7.400.000,00 (tujuh juta empat ratus ribu rupiah);
- Bahwa, ada kwitansi penerimaan pembayaran dari Penggugat ke Tergugat;
- Bahwa, Saksi dari pembelian atau pemindahan kepemilikan rumah dari Tergugat ke Penggugat tersebut adalah Dasniarto dan Mistiah;
- Bahwa, Saksi tahu ada kwitansi penerimaan pembayaran dari Penggugat ke Tergugat;
- Bahwa, Saksi tidak tahu apakah pembelian atau pemindahan kepemilikan rumah dari Tergugat ke Penggugat tersebut dibuat di hadapan PPAT atau tidak;
- Bahwa, rumah tersebut belum lunas kreditnya pada saat pembelian atau pemindahan kepemilikan rumah dari Tergugat ke Penggugat;
- Bahwa, Penggugat yang melanjutkan kredit rumah tersebut, angsurannya sejumlah Rp66.000,00 (enam puluh enam ribu rupiah) dengan jangka waktu selama 13 (tiga belas) tahun;
- Bahwa, Saksi juga membeli rumah di komplek tersebut;
- Bahwa, yang menempati rumah tersebut setelah dilakukan pemindahan kredit dari Tergugat ke Penggugat adalah Penggugat;
- Bahwa, Saksi tidak tahu Tergugat sekarang berada dimana;
- Bahwa, kredit rumah tersebut selesai pada tahun 2010;
- Bahwa, Penggugat tidak bisa balik nama karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa, Saksi tidak pernah bertemu dengan Tergugat lagi sejak Tergugat tidak di rumah itu lagi;
- Bahwa, bukti P.1 adalah benar KTP Pemohon;



- Bahwa, Saksi mengetahui bukti P.2, hanya tahu dari Penggugat tapi Saksi tidak ikut di dalam prosesnya;
 - Bahwa, Saksi mengetahui bukti P.4, hanya tahu dari Penggugat tapi Saksi tidak ikut di dalam prosesnya;
 - Bahwa, Saksi mengetahui bukti P.5, hanya tahu dari Penggugat tapi Saksi tidak ikut di dalam prosesnya;
 - Bahwa, Saksi tidak mengetahui bukti P.6;
 - Bahwa, Saksi mengetahui bukti P.7, Saksi pernah diperlihatkan oleh Penggugat tapi Saksi tidak ikut di dalam prosesnya;
 - Bahwa, Saksi tidak mengetahui bukti P.8;
 - Bahwa, Saksi tidak mengetahui bukti P.9;
 - Bahwa, Saksi tidak mengetahui bukti P.10;
 - Bahwa, Saksi tidak mengetahui bukti P.11;
 - Bahwa, Saksi tidak tahu apakah di komplek tersebut ada orang lain selain Penggugat dan Tergugat yang juga melakukan pemindahan kredit rumah;
2. **Supratman**, dibawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa, permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat yakni Penggugat mau balik nama sertifikat;
 - Bahwa, objek rumah tersebut terletak di Komplek BTN Teluk Mulus Gang Pendidikan Blok X3 RT/RW 009/005 Desa Teluk Kapuas Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya, sekarang RW002 dan dulu Desa Arang Limbung;
 - Bahwa, Saksi tahu ada pembelian atau pemindahan kepemilikan rumah dari Tergugat ke Penggugat;
 - Bahwa, Penggugat adalah tetangga Saksi, rumah Penggugat berada di depan rumah Saksi;
 - Bahwa, pembelian atau pemindahan kepemilikan rumah dari Tergugat ke Penggugat dilakukan dengan cara pemindahan kredit dimana Penggugat membayar Tergugat sejumlah Rp7.400.000,00 (tujuh juta empat ratus ribu rupiah);
 - Bahwa, Saksi tidak ikut pada proses pemindahan kredit dari Tergugat ke Penggugat tersebut;
 - Bahwa, pembelian atau pemindahan kepemilikan rumah dari Tergugat ke Penggugat tersebut tidak dibuat di hadapan PPAT;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi tidak tahu mengapa pembelian atau pemindahan kepemilikan rumah dari Tergugat ke Penggugat tersebut tidak dibuat di hadapan PPAT;
- Bahwa, rumah tersebut belum lunas kreditnya pada saat pembelian atau pemindahan kepemilikan rumah dari Tergugat ke Penggugat;
- Bahwa, Penggugat yang melanjutkan kredit rumah tersebut selama 10 (sepuluh) tahun;
- Bahwa, angsurannya sejumlah Rp66.000,00 (enam puluh enam ribu rupiah);
- Bahwa, yang menempati rumah tersebut setelah dilakukan pemindahan kredit dari Tergugat ke Penggugat adalah Penggugat;
- Bahwa, kredit rumah tersebut sekarang sudah lunas;
- Bahwa, Saksi tahu sekarang kredit rumah tersebut sudah lunas dari Penggugat;
- Bahwa, Penggugat membayar angsuran kredit rumah tersebut di Bank BTN;
- Bahwa, Penggugat tidak bisa balik nama karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa, Saksi terakhir bertemu dengan Tergugat sudah lama sejak Tergugat melakukan proses pemindahan kredit dengan Penggugat;
- Bahwa, bukti P.1 adalah benar KTP Pemohon;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P.2, karena diperlihatkan oleh Penggugat tapi Saksi tidak ikut di dalam prosesnya;
- Bahwa, Saksi mengetahui bukti P.3 karena diperlihatkan oleh Penggugat tapi Saksi tidak ikut di dalam prosesnya;
- Bahwa, Saksi mengetahui bukti P.4 karena diperlihatkan oleh Penggugat tapi Saksi tidak ikut di dalam prosesnya;
- Bahwa, Saksi mengetahui bukti P.6 karena diperlihatkan oleh Penggugat tapi Saksi tidak ikut di dalam prosesnya;
- Bahwa, Saksi mengetahui bukti P.7 karena diperlihatkan oleh Penggugat tapi Saksi tidak ikut di dalam prosesnya;
- Bahwa, Saksi mengetahui bukti P.8 karena diperlihatkan oleh Penggugat tapi Saksi tidak ikut di dalam prosesnya;
- Bahwa, Saksi mengetahui bukti P.9 karena diperlihatkan oleh Penggugat tapi Saksi tidak ikut di dalam prosesnya;
- Bahwa, Saksi mengetahui bukti P.10 karena diperlihatkan oleh Penggugat tapi Saksi tidak ikut di dalam prosesnya;

Halaman 14 dari 23, Putusan Perdata Nomor 90/Pdt.G/2021/PN Mpw.

Disclaimer

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



- Bahwa, Saksi tidak mengetahui bukti P.11;
- Bahwa, Saksi mengetahui bukti P.5 karena itu adalah objek perkara;
- Bahwa, Saksi tidak tahu apakah di kompleks tersebut ada orang lain selain Penggugat dan Tergugat yang juga bermasalah pemindahan kredit rumahnya;
- Bahwa, Saksi tahu Penggugat bermasalah dengan pemindahan kredit rumahnya dari Penggugat bukan dari bank;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Bantahannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 5110/29034 Desa Arang Limbung Surat Ukur No. 307/1983 tanggal 10 Januari 1983 dengan luas \pm (lebih kurang) 180 m² atas nama Djoko Prasetyo Iriyanto tanggal 21 Maret 1995 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti TT.1;

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

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan Saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa atas permintaan Para Pihak dengan memperhatikan ketentuan Pasal 180 RBg, pada tanggal 24 Juni 2022 Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*, hasil pemeriksaan setempat tersebut termuat lengkap dalam Berita Acara Sidang, yang pada pokoknya ialah sebagai berikut:

- Bahwa Alamat objek Gugatan berada di Komplek BTN Teluk Mulus Gang Pendidikan Blok X3 RT 009 RW 005 Desa Teluk Kapuas Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya;
- Bahwa objek Gugatan bagiannya yakni dimulai dari pagar sampai dengan seluruh bangunan;
- Bahwa Kuasa Penggugat menunjukkan lokasi dan batas-batas tanah, sket lokasi dan batas-batas tanah versi Penggugat yakni sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Ibrahim;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Rusep Usep;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Ngadimin;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Gang Pendidikan;



Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan Kesimpulan tanggal 30 Juni 2022 yang selengkapnya dilampirkan dalam Berita Acara Sidang yang untuk singkatnya dianggap telah termuat dalam uraian Putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang akan diajukan lagi dan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah untuk menjatuhkan Putusan dalam perkara ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut lengkap dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa karena Penggugat dalam gugatannya telah menyatakan mempunyai suatu hak dan Tergugat juga telah mendalilkan adanya suatu peristiwa atau perbuatan hukum, maka menurut hemat Majelis Hakim, berdasarkan asas proporsionalitas dalam beban pembuktian yang mendasarkan pada Pasal 283 Rbg yang menentukan bahwa *Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut,*

Menimbang, bahwa berdasarkan kewajiban pembuktian yang ditentukan dalam Pasal 1865 *Burgerlijk Wetboek* dimana *setiap orang yang mendalilkan adanya suatu perbuatan hukum maka terhadap dirinya diwajibkan membuktikannya;*

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis di persidangan yang berisi tentang eksepsi dan juga mengenai substansi pokok perkara;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut pokok perkara dan sesuai dengan tertib hukum acara perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai formalitas gugatan Penggugat dengan memperhatikan eksepsi yang telah diajukan oleh Turut Tergugat;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan di muka, Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengenai eksepsi



kompetensi absolut atau mengenai kewenangan mengadili perkara ini karena Pengadilan Negeri Mempawah tidak berwenang memeriksa dan mengadili terhadap gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat tentang kompetensi absolut *in casu* Pengadilan Negeri Mempawah tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini akan tetapi merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara yang diajukan oleh Turut Tergugat tersebut telah diputus dalam putusan sela pada hari Kamis tanggal 14 April 2022 yang amarnya adalah sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak Eksepsi Turut Tergugat sepanjang mengenai kompetensi mengadili (kompetensi absolut);
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Mempawah berwenang mengadili perkara *a quo*;
3. Memerintahkan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa eksepsi sebagaimana akan dipertimbangkan berikutnya ialah mengenai ketidakwenangan Hakim selain tentang kewenangan mengadili (kompetensi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 162 *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java en Madura* (Rbg), hal tersebut diputus bersama-sama dengan gugatan pokok, dengan demikian eksepsi tersebut tidaklah terpisahkan dari pokok perkara, dan tidak termasuk sebagai ihwal yang dipertimbangkan lebih dahulu pada putusan sela terdahulu;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Cacat Hukum (Cacat Formil), terhadap eksepsi sebagaimana tersebut yang telah diajukan akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

- **Eksepsi Gugatan Penggugat Cacat Hukum (Cacat Formil);**

Menimbang, bahwa dalam eksepsi yang telah diajukan oleh Turut Tergugat berkenaan hal tersebut sebagaimana dimuat dalam surat jawaban Turut Tergugat, telah didalilkan oleh Turut Tergugat mengenai eksepsi *a quo* yakni bahwa sehubungan dengan tidak diuraikan secara rinci dan jelas dalam posita gugatan kesalahan apa yang dilakukan Turut Tergugat. Oleh karena itu Penggugat tidak mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim kemudian mencermati Replik yang telah disampaikan di persidangan oleh Penggugat atas Jawaban Turut Tergugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat dengan tegas menolak eksepsi



Turut Tergugat pada poin 4 (empat), yang menyatakan gugatan Penggugat cacat hukum, karena gugatan Penggugat sudah diuraikan dengan jelas tentang kedudukan Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, dimana Turut Tergugat harus tunduk dan patuh pada putusan pengadilan sebagai tindak lanjut administrasi kepemilikan sebidang tanah yang telah bersertifikat hak milik di kantor Turut Tergugat, oleh karena itu maka eksepsi dari Turut Tergugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim kemudian mencermati Duplik yang telah disampaikan di persidangan oleh Turut Tergugat atas Replik Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Turut Tergugat menolak posita Replik Penggugat, mengenai perbuatan apa yang telah Turut Tergugat perbuat, sehingga ikut ditarik pada permasalahan ini. Dikarenakan kedudukan Turut Tergugat sebagai pejabat administrator, yang seharusnya tunduk kepada putusan lembaga peradilan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dalil (posita) Penggugat *a quo* sebagaimana tercantum lengkap di muka, kemudian dikorelasikan dengan uraian eksepsi Turut Tergugat berkenaan gugatan Penggugat cacat hukum (cacat formil), Majelis Hakim menilai bahwasanya Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa Penggugat pada tanggal 9 Oktober 1997 telah membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya kepada Tergugat yang dilakukan jual beli tersebut dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat dan tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikarenakan tanah berikut bangunan tersebut masih dalam proses kredit antara Tergugat dengan pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pontianak, kemudian Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat yang melanjutkan pembayaran kredit rumah tersebut dan telah dilunasi pada bulan Desember tahun 2010. Kemudian pada saat ini Penggugat hendak melakukan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk balik nama kepemilikan tanah dan bangunan tersebut dari atas nama Tergugat kepada Penggugat akan tetapi tidak dapat dilakukan karena saat ini Tergugat tidak lagi secara pasti alamat tempat tinggalnya, hal ihwal tersebut telah dirinci secara seksama oleh Penggugat dalam surat gugatan Penggugat *a quo*;

Menimbang, bahwa kemudian dalam jawabannya Turut Tergugat pada pokoknya memberi dalil tangkisan bahwa gugatan Penggugat tersebut tidak diuraikan secara rinci dan jelas dalam posita gugatan kesalahan apa yang dilakukan Turut Tergugat. Oleh karena itu Penggugat tidak mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan;



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pokok gugatan Penggugat dan eksepsi Turut Tergugat berkenaan hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah menyusun uraian gugatan Penggugat dengan seksama secara formilnya, dan juga posisi Turut Tergugat sebagai lembaga pemerintah pencatat administrasi pertanahan merupakan lembaga yang secara formil berkaitan erat dengan pencatatan peralihan hak-hak atas tanah, sehingga didudukkannya Turut Tergugat secara formil sebagai pihak ialah suatu hal yang beralasan, sebagaimana Majelis Hakim mempedomani kaidah hukum di dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973 mengenai *Turut Tergugat merupakan pihak yang ditarik ke dalam suatu sengketa yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, namun hanya demi lengkapnya suatu gugatan* dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976 mengenai *diikutsertakannya Turut Tergugat tersebut hanya dituntut untuk tunduk dan taat terhadap putusan Pengadilan*, sehingga Majelis Hakim menilai pada pokoknya bahwa alasan eksepsi Turut Tergugat berkenaan gugatan Penggugat cacat hukum (cacat formil) ialah suatu hal yang tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berdasarkan pertautan atas rangkaian Gugatan Penggugat, Jawaban Turut Tergugat, Replik Penggugat Dan Duplik Turut Tergugat (jawab jinawab) *a quo* yang telah disampaikan baik oleh Penggugat maupun Turut Tergugat tersebut, selanjutnya akan Majelis Hakim pertimbangkan dengan seksama, mengenai apakah gugatan Penggugat tersebut ialah suatu hal yang beralasan atau tidak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim kemudian menelaah dengan seksama mengenai uraian dalil (posita) yang telah Penggugat ajukan, yang mana pada pokok poin nomor 1 (satu) dalil gugatan Penggugat, telah didalilkan oleh Penggugat bahwa pada tanggal 9 Oktober 1997, Penggugat telah membeli sebidang tanah berikut bangunan kepada Tergugat, yang terletak di KPR BTN Teluk Mulus Blok X No.03 Gang Pendidikan RT.09/RW.II Desa Arang Limbung, (sekarang Desa Teluk Kapuas), Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Pontianak (sekarang Kabupaten Kubu Raya) dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No.5110 Desa Arang Limbung tertanggal 6 Juni 1983, seluas 180 M2 terakhir tercatat atas nama Djoko Prasetyo Iriyanto;



Menimbang, bahwa kemudian pada dalil nomor 2 (dua) dan 3 (tiga) Gugatan Penggugat, telah didalilkan oleh Penggugat pada pokoknya bahwa pembelian tersebut dilakukan dengan jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat dengan harga Rp7.400.000,00 (tujuh juta empat ratus ribu rupiah) sebagaimana bukti kwitansi tanggal 9 Oktober 1997 dan tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikarenakan Tanah berikut Bangunan tersebut masih dalam proses kredit antara Tergugat kepada pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pontianak;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada dalil nomor 4 (empat), 5 (lima) dan 6 (enam) Gugatan Penggugat, telah didalilkan oleh Penggugat pada pokoknya bahwa sejak Penggugat membeli tanah berikut bangunan tersebut, Penggugat melanjutkan pembayaran angsuran kredit tanah berikut bangunan rumah tersebut sejak bulan Oktober tahun 1997 selama 15 (lima belas) tahun dengan angsuran per bulan Rp66.000,00 (enam puluh enam ribu rupiah). Kemudian telah Penggugat lunasi pada Desember 2010, dan ternyata setelah Penggugat cek angsuran kredit rumah tersebut terdapat kelebihan Pembayaran pada PT. Bank Tabungan Negara sebesar Rp584.217,00 (lima ratus delapan puluh empat ribu dua ratus tujuh belas rupiah), sebagaimana bukti Surat Perintah membayar dari Bank BTN Cabang Pontianak kepada Penggugat tanggal 20 Desember 2010 dan pada saat itu juga Penggugat menerima dokumen dari PT. Bank Tabungan Negara antara lain yaitu: Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 5110/Arang Limbung;

Menimbang, bahwa setelah mencermati pokok-pokok uraian dalil Gugatan Penggugat tersebut pada poin nomor 2 (dua) sampai dengan 6 (enam), telah Majelis Hakim temukan adanya dalil Penggugat mengenai hubungan hukum diantara Penggugat dengan Tergugat mengenai telah adanya jual beli atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut diatas, yang mana hal tersebut belum dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah karena didalilkan oleh Penggugat bahwa sebidang tanah dan bangunan tersebut masih dalam proses kredit antara Tergugat dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pontianak, yang mana kemudian Penggugat berdasarkan pokok dalil gugatannya tersebut mendalilkan bahwa Penggugat yang melanjutkan pembayaran kredit tersebut setelah membeli tanah dan bangunan *a quo* dari Tergugat kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pontianak sampai dengan lunas;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dalil Gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim menilai dengan seksama bahwa terdapat pula hubungan hukum mengenai kepemilikan tanah dan bangunan tersebut, yang sebelumnya telah diuraikan oleh Penggugat bahwa ada proses kredit antara Tergugat kepada PT.



Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pontianak, yang kemudian setelah Penggugat mendalilkan telah membeli tanah dan bangunan tersebut Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat yang melanjutkan pembayaran angsuran kredit hingga lunas pada tahun 2010;

Menimbang, bahwa berdasarkan keadaan demikian yang didasarkan atas uraian Gugatan Penggugat *a quo*, Majelis Hakim mencermati adanya hubungan hukum yang tidak hanya terkait diantara Penggugat dan Tergugat, tetapi juga berkaitan dengan pihak lain yakni entitas badan hukum PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pontianak, sedangkan dalam gugatannya Penggugat tersebut, Penggugat tidak mendudukkan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pontianak sebagai pihak yang seharusnya dilibatkan dalam Gugatan yang telah Penggugat ajukan, yang mana sebagaimana dalil gugatan Penggugat bahwa PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pontianak ialah kreditur atas kredit kepemilikan rumah yang sebelumnya ada antara Tergugat dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pontianak dan kemudian Penggugat lanjutkan pembayaran angsuran kredit tersebut sampai dengan lunas. Kemudian berdasarkan hal itu Majelis Hakim melihat bahwa PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pontianak tidak didudukkan sebagai pihak dalam gugatan Penggugat *a quo*, yang mana hal tersebut secara formil merupakan suatu hal yang perlu dilakukan oleh Penggugat guna lengkapnya pihak dalam suatu gugatan sebagaimana uraian dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara Penggugat, Tergugat dan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pontianak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keadaan demikian, Majelis Hakim telah memperoleh suatu fakta hukum bahwa terdapat ketidaklengkapan pihak yang sepatutnya didudukkan menjadi pihak dalam perkara ini yang sepatutnya memiliki hubungan hukum didasarkan atas gugatan Penggugat *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang telah terungkap tersebut atas tidak disertakannya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pontianak sebagai pihak yang sepatutnya ikut digugat oleh Penggugat, yang didasarkan atas uraian dalil Gugatan Penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa hal tersebut masuk ke dalam kualifikasi gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa kurang pihak mengandung arti bahwa pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, hal ini dikarenakan masih adanya pihak yang harus dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat agar sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, dan dalam hal ini Majelis Hakim menilai bahwa PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pontianak merupakan pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sepatutnya didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini guna membentuk suatu keutuhan hubungan hukum yang didalilkan oleh Para Pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pontianak tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* maka terdapat keadaan gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) yang menyebabkan tidak terpenuhinya syarat formil gugatan. Dengan demikian, Majelis Hakim menilai bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan menyebabkan Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* mengandung cacat formil, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka berdasarkan keadaan demikian Majelis Hakim tidak relevan lagi untuk mempertimbangkan mengenai pokok petitum-petitum yang didasarkan atas uraian dalil Gugatan Penggugat *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka sesuai dengan ketentuan Pasal 192 Rbg Penggugat patut dihukum untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sejumlah Rp6.380.000,00 (enam juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah);

Memperhatikan, ketentuan pasal-pasal di dalam *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java en Madura* (Rbg) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Turut Tergugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp6.380.000,00 (enam juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah, pada hari Kamis tanggal 7 Juli 2022 oleh Imelda, S.H. sebagai Hakim Ketua, Abdurrahman Masdiana, S.H., M.H. dan Inggit Mukti Setyaningrum,

Halaman 22 dari 23, Putusan Perdata Nomor 90/Pdt.G/2021/PN Mpw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H. sebagai Hakim-hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **14 Juli 2022** oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota dan dibantu oleh Juwairiah, S.H. sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Kuasa Hukum Turut Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

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

Imelda, S.H.

Inggit Mukti Setyaningrum, S.H.

Panitera Pengganti

Juwairiah, S.H.

Perincian Biaya:

- Biaya pendaftaran	:	Rp 30.000,00
- Biaya proses	:	Rp 50.000,00
- Biaya panggilan	:	Rp3.740.000,00
- PNBP panggilan	:	Rp 30.000,00
- Pemeriksaan Setempat	:	Rp2.500.000,00
- PNBP PS	:	Rp 10.000,00
- Meterai Putusan	:	Rp 10.000,00
- Redaksi Putusan	:	<u>Rp 10.000,00</u>

J u m l a h

Rp6.380.000,00 (enam juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah)