



**P U T U S A N**

**Nomor 118/Pdt.G/2022/PN Mpw**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**JOKO PITOYO**, Umur 53 Tahun, Pekerjaan Kepolisian Republik Indonesia (POLRI), Agama Islam, beralamat di Jalan Ngesrep Barat III Nomor 50, RT 005, RW 009, Kelurahan Spondol Kulon, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah, Kewarganegaraan Indonesia dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anggia Anggraini, S.H., M.Kn., Daniel Teguh Pradana Sinaga, S.H., M.H., CPArb., CPM, dan Weddy Ardyanto, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum ANGGIA ANGGRAINI, S.H., M.Kn Law Firm & Partners yang beralamat di Jalan Wonobaru Gang Wonodadi 2 Nomor 12, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Kalimantan Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 November 2022 dan telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah dengan Register Nomor 492/SK/LEG.PDT/2022/PN Mpw tanggal 5 Desember 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**M E L A W A N**

**CHARLES ASNAVUR SAHUSILAWANE**, Umur 47 Tahun, Kewarga negaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, dulunya beralamat di Komplek Ari Karya Indah IV Nomor D19, RT 032, RW 09, Kelurahan Pal IX, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Pontianak (sekarang berubah menjadi Kabupaten Kubu Raya), Kalimantan Barat dan sekarang tidak diketahui lagi keberadaanya di Wilayah Hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

**BANK Bank Tabungan Negara (Persero)**, beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor 29, Kelurahan Benua Melayu Laut, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

*Halaman 1 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2022/PN Mpw*



**Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah membaca bukti surat-surat dan mendengar keterangan para saksi;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah pada tanggal 21 November 2022 dalam Register Nomor 118/Pdt.G/2022/PN Mpw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT awal mulanya pada tahun 2004 adalah bertetangga di Komplek Ari Karya Indah IV, RT/RW 032/09, Kelurahan Pal IX, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Pontianak (sekarang berubah menjadi Kabupaten Kubu Raya), Kalimantan Barat dimana PENGGUGAT tinggal bersebelahan rumah Nomor D20 dan TERGUGAT tinggal di rumah Nomor D19 sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 5162/ Desa Pal IX tanggal 20 Juli 2000 atas nama TERGUGAT CHARLES ASNAVUR SAHUSILAWANE (Bukti P-1);
2. Bahwa PENGGUGAT dengan TERGUGAT sama-sama mendapatkan fasilitas kredit atas rumah yang dimiliki tersebut dari TURUT TERGUGAT Bank BTN Cabang Kota Pontianak;
3. Bahwa seiring dengan berjalannya waktu karena TERGUGAT sangat membutuhkan biaya untuk pengobatannya akibat sakit keras sehingga TERGUGAT mendesak membutuhkan biaya pengobatan, akhirnya TERGUGAT dan PENGGUGAT dengan itikad baik melakukan kesepakatan jual beli dibawah tangan atas 1 (satu) unit Rumah milik TERGUGAT Nomor D19 Sertifikat Hak Milik Nomor 5162/ Desa Pal IX tanggal 20 Juli 2000 kepada PENGUGAT dengan harga Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) sesuai dengan Kwitansi tertanggal 02 April 2004 (Bukti P-2) dengan kesepakatan bahwa PENGGUGAT meneruskan pelunasan Kredit (over kredit) atas rumah tersebut kepada TURUT TERGUGAT Bank BTN Cabang Kota Pontianak, dengan demikian maka jual beli antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT adalah sah secara hukum;
4. Bahwa sejak dilaksanakan jual beli dibawah tangan atas objek rumah Nomor D19 tersebut, PENGGUGAT mengambil alih kewajiban pelunasan kredit kepada TURUT TERGUGAT Bank BTN Cabang Kota Pontianak sebagaimana bukti pelunasan terakhir tertanggal 01 Agustus 2016 yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT (Bukti P-3);

*Halaman 2 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2022/PN Mpw*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa oleh karena pelunasan kredit atas objek jual beli berupa 1 (satu) unit Rumah milik TERGUGAT Nomor D19 Sertifikat Hak Milik Nomor 5162/ Desa Pal IX tanggal 20 Juli 2000 telah selesai sehingga demi hukum maka PENGUGAT menjadi pemilik yang sah atas rumah yang menjadi objek jual beli tersebut yang sampai sekarang ini tetap dikuasai oleh PENGUGAT;
6. Bahwa karena TERGUGAT tidak diketahui lagi keberadaannya di Wilayah Hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, PENGUGAT mengalami kesulitan untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 5162/ Desa Pal IX tanggal 20 Juli 2000 atas rumah Nomor D19 menjadi atas nama PENGUGAT dan Pihak TURUT TERGUGAT Bank BTN Cabang Kota Pontianak belum memberikan Sertifikat asli SHM Nomor 5162/ Desa Pal IX tanggal 20 Juli 2000 kepada PENGUGAT dikarenakan Sertifikat masih atas nama TERGUGAT;
7. Bahwa untuk bisa mengambil Sertifikat asli SHM Nomor 5162/ Desa Pal IX tanggal 20 Juli 2000 yang masih dikuasai/tersimpan pada TURUT TERGUGAT dan agar PENGUGAT bisa membalik namakan Sertifikat tersebut ke BPN (Badan Pertanahan Nasional) diperlukan izin atau persetujuan dari Pengadilan.

Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta hukum tersebut diatas, dengan ini PENGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mempawah cq. Majelis Hakim yang ditunjuk mengadili perkara ini agar memanggil Para Pihak dalam pemeriksaan perkara ini dengan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli antara TERGUGAT dan PENGUGAT tanggal 02 April 2004 atas 1 (satu) unit Rumah Nomor D19 Sertifikat Hak Milik Nomor 5162/ Desa Pal IX tanggal 20 Juli 2000 adalah sah secara hukum;
3. Memerintahkan TURUT TERGUGAT BANK BTN Cabang Kota Pontianak untuk menyerahkan 1 (satu) Sertifikat Hak Milik Nomor 5162/ Desa Pal IX tanggal 20 Juli 2000 kepada PENGUGAT;
4. Memberikan izin kepada PENGUGAT untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 5162/ Desa Pal IX tanggal 20 Juli 2000 atas nama CHARLES ASNAVUR SAHUSILAWANE menjadi atas nama PENGUGAT (JOKO PITOYO);
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul selama dalam persidangan perkara ini.

Atau, apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Halaman 3 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2022/PN Mpw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat menghadap ke persidangan dengan diwakili oleh Kuasa Hukumnya, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain yang sah datang menghadap untuk mewakilinya, meskipun Tergugat telah dipanggil dengan patut berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 23 November 2022 yang disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Mempawah dan relaas panggilan umum melalui media massa sebagaimana yang termuat dalam surat kabar PONTIANAK POST tanggal 7 Desember 2022 dan tanggal 13 Januari 2023, sebagaimana yang telah Majelis Hakim bacakan dihadapan persidangan, kemudian selain itu Turut Tergugat juga tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain yang sah datang menghadap untuk mewakilinya, meskipun Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut berdasarkan relaas panggilan sidang delegasi tanggal 23 November 2022, tanggal 6 Desember 2022 dan tanggal 10 Januari 2023 yang disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pontianak, sebagaimana yang telah Majelis Hakim bacakan dihadapan persidangan;

Menimbang, bahwa ketidakhadiran Tergugat dan Turut Tergugat tersebut tidak didasarkan pada alasan yang sah, sehingga telah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan ketidakhadiran Tergugat dan Turut Tergugat tersebut merupakan hal yang disengaja dan menjadikan Tergugat dan Turut Tergugat dianggap melepaskan haknya untuk melakukan jawaban/bantahan terhadap dalil-dalil Penggugat sebagaimana termuat dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Hukum Penggugat telah membacakan surat gugatan sebagaimana diuraikan tersebut diatas, kemudian menyatakan tidak terdapat perubahan dan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat dipersidangan, yaitu berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 5162, Desa Pal IX, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak tanggal 20 Juli 2000 tercatat pemegang hak terakhir atas nama Charles Sahusilawane, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kuitansi pembayaran rumah di Ari Karya IV D19, Kota Baru, Pontianak dari Sdr. Joko Pitoyo dengan nilai pembayaran Rp.12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) ditandatangani oleh Charles AS tanggal 2 April 2004, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Formulir Penyetoran tunai Bank Tabungan Negara ke rekening nomor 00042.01.02.018108.6 atas nama Charles AS/Febrianto Genta P. sejumlah

Halaman 4 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2022/PN Mpw

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.1.872.154 (satu juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu seratus lima puluh empat rupiah) tertanggal 1 Agustus 2016, tercatat penyetor atas nama pemilik rekening yang bersangkutan, selanjutnya diberi tanda P-3;

4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 3374110902690005 atas nama Joko Pitoyo, yang diterbitkan Pemerintah Daerah Kota Semarang tanggal 22 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa alat bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4 tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dileges, namun hanya bukti surat bertanda P-2 dan P-3 saja yang diperlihatkan surat aslinya sedangkan untuk bukti surat bertanda P-1 dan P-4 hanya dapat diperlihatkan fotokopinya saja, maka terhadap bukti surat yang dapat diperlihatkan aslinya tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan dalam perkara ini, sedangkan terhadap bukti surat yang tidak diperlihatkan aslinya tersebut hanya akan dipertimbangkan sepanjang memiliki korelasi dengan alat bukti lainnya (*vide* Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008);

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

1. **Ir. ABDUL RACHMAN**, dibawah sumpah menurut agama yang dianutnya, pada pokoknya telah memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di persidangan ini sehubungan dengan persoalan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
  - Bahwa Penggugat pernah membeli tanah Tergugat yang masih dikredit di Bank Tabungan Negara Kota Pontianak dengan cara over kredit secara dibawah tangan pada tahun 2004;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
  - Bahwa setahu Saksi berdasarkan cerita dari Penggugat, dahulunya Penggugat dan Tergugat bertetangga di Komplek Ari Karya Indah IV, RT/RW 032/09, Kelurahan Pal IX, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Pontianak, dimana Penggugat tinggal di rumah nomor D20 sedangkan Tergugat di rumah nomor D19, kemudian oleh karena Tergugat membutuhkan biaya untuk pengobatan, Tergugat menjual rumahnya tersebut kepada Penggugat dengan cara over kredit secara dibawah tangan pada tahun 2004;
  - Bahwa sejak dilaksanakan jual beli dibawah tangan atas objek rumah Nomor D19 tersebut, Penggugat mengambil alih kewajiban pelunasan kredit Tergugat kepada Turut Tergugat;

Halaman 5 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2022/PN Mpw





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kredit rumah di Bank Tabungan Negara tersebut saat ini telah dilunasi oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak ikut menyaksikan langsung proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui cerita adanya jual beli rumah Tergugat oleh Penggugat secara dibawah tangan tersebut, berdasarkan keterangan yang diceritakan oleh Penggugat kepada Saksi;
- Bahwa Saksi merupakan abang ipar dari Penggugat yang dipercayakan oleh Penggugat untuk mengurus rumah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat tersebut;
- Bahwa pada saat ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa berdasarkan cerita dari Penggugat, Penggugat sudah berusaha mencari informasi mengenai keberadaan Tergugat akan tetapi keberadaan Tergugat tidak ditemukan;
- Bahwa akibat dari tidak ditemukannya Tergugat tersebut, Penggugat tidak bisa membalik nama sertifikat rumah tersebut karena Turut Tergugat tidak berani menyerahkan sertifikat rumah tersebut kepada Penggugat;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Hukum Penggugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. **TIRTA YUDHA ANDI MAULANA**, dibawah sumpah menurut agama yang dianutnya, pada pokoknya telah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di persidangan ini sehubungan dengan persoalan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Penggugat pernah membeli tanah Tergugat yang masih dikredit di Bank Tabungan Negara Kota Pontianak dengan cara over kredit secara dibawah tangan pada tahun 2004;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa setahu Saksi berdasarkan cerita dari Penggugat, dahulunya Penggugat dan Tergugat bertetangga di Komplek Ari Karya Indah IV, RT/RW 032/09, Kelurahan Pal IX, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Pontianak, dimana Penggugat tinggal di rumah nomor D20 sedangkan Tergugat di rumah nomor D19, kemudian oleh karena Tergugat membutuhkan biaya untuk pengobatan, Tergugat menjual rumahnya tersebut kepada Penggugat dengan cara over kredit secara dibawah tangan pada tahun 2004;

Halaman 6 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2022/PN Mpw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sejak dilaksanakan jual beli dibawah tangan atas objek rumah Nomor D19 tersebut, Penggugat mengambil alih kewajiban pelunasan kredit Tergugat kepada Turut Tergugat;
  - Bahwa kredit rumah di Bank Tabungan Negara tersebut saat ini telah dilunasi oleh Penggugat;
  - Bahwa Saksi tidak ikut menyaksikan langsung proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut;
  - Bahwa Saksi mengetahui cerita adanya jual beli rumah Tergugat oleh Penggugat secara dibawah tangan tersebut, berdasarkan keterangan yang diceritakan oleh Penggugat kepada Saksi;
  - Bahwa Saksi merupakan anak dari Saksi Abdul Rachman yang telah dipercayakan oleh Penggugat untuk mengurus rumah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat tersebut;
  - Bahwa pada saat ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
  - Bahwa berdasarkan cerita dari Penggugat, Penggugat sudah berusaha mencari informasi mengenai keberadaan Tergugat akan tetapi keberadaan Tergugat tidak ditemukan;
  - Bahwa akibat dari tidak ditemukannya Tergugat tersebut, Penggugat tidak bisa membalik nama sertifikat rumah tersebut karena Turut Tergugat tidak berani menyerahkan sertifikat rumah tersebut kepada Penggugat;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Hukum Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* tidak dilakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah obyek sengketa, dikarenakan Penggugat tidak berkenan;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 13 Maret 2023, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyampaikan kesimpulan yang isinya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara dan tercatat dalam Berita Acara Sidang Nomor: 118/Pdt.G/2022/PN Mpw, tertanggal 13 Maret 2023, yang pada pokoknya Penggugat menyampaikan tetap pada dalilnya gugatannya;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Halaman 7 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2022/PN Mpw

### Disclaimer

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



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan pada surat gugatannya bahwa diantara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli dibawah tangan atas 1 (satu) unit rumah milik Tergugat Nomor D19 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 5162/ Desa Pal IX tanggal 20 Juli 2000 kepada Pengugat dengan harga Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) sesuai dengan Kwitansi tertanggal 02 April 2004 dengan kesepakatan bahwa Penggugat meneruskan pelunasan Kredit (over kredit) atas rumah tersebut kepada Turut Tergugat Bank BTN Cabang Kota Pontianak, yang mana sejak dilaksanakan jual beli dibawah tangan atas objek rumah Nomor D19 tersebut, Penggugat mengambil alih kewajiban pelunasan kredit kepada Turut Tergugat Bank BTN Cabang Kota Pontianak sebagaimana bukti pelunasan terakhir tertanggal 01 Agustus 2016 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat, namun demikian saat ini Tergugat tidak diketahui lagi keberadaanya di Wilayah Hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, sehingga Penggugat mengalami kesulitan untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 5162/ Desa Pal IX tanggal 20 Juli 2000 atas rumah Nomor D19 menjadi atas nama Penggugat dan Pihak Turut Tergugat Bank BTN Cabang Kota Pontianak belum pula memberikan Sertifikat asli SHM Nomor 5162/ Desa Pal IX tanggal 20 Juli 2000 kepada Penggugat dikarenakan Sertifikat masih atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan "*Barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut*" yang mana ketentuan tersebut merupakan suatu asas dalam hukum acara perdata yang menyatakan barang siapa mendalilkan sesuatu wajiblah untuk membuktikan keberadaannya;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut dan/atau tidak pula mengirimkan wakil atau kuasanya, yang mana ketidakhadirannya tersebut tidak berdasarkan alasan yang sah menurut hukum, sehingga Tergugat dan Turut Tergugat harus dinyatakan tidak hadir, dan oleh karenanya sesuai dengan Pasal 149 ayat (1) Rbg, gugatan Penggugat dapat diperiksa dan diputus tanpa kehadiran pihak Tergugat dan Turut Tergugat atau dengan kata lain diperiksa dengan Acara *Verstek*;

Menimbang, bahwa meskipun perkara *a quo* diperiksa dengan Acara *Verstek* akibat dari ketidakhadiran Tergugat dan Turut Tergugat, namun demikian

*Halaman 8 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2022/PN Mpw*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut diatas, Majelis Hakim memandang Penggugat tetaplah diberikan kewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya sebagaimana hal tersebut dipedomani berdasarkan Kaidah Hukum yang ditentukan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu sebagaimana yang termuat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2015 yang berlaku sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, khususnya pada poin a perdata umum yang menyebutkan pada pokoknya bahwa *putusan dapat dikabulkan secara verstek sepanjang didukung dengan bukti permulaan yang cukup*;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4 dan mengajukan pula dua orang Saksi yaitu yang bernama Ir. Abdul Rachman dan Tirta Yudha Andi Maulana yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara *a quo*, dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (*vide* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1087/K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat dan pembuktian di persidangan, dapat disimpulkan bahwa pokok gugatan Penggugat adalah mengenai proses peralihan hak milik tanah dari Tergugat selaku penjual kepada Penggugat selaku pembeli yang dilakukan secara dibawah tangan, berupa 1 (satu) unit rumah dengan Nomor D19 dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik 5162/Desa Pal IX tanggal 20 Juli 2000 yang mana diketahui saat itu masih dijamin pada Turut Tergugat, sehingga atas ketidakhadiran Tergugat saat ini, didalilkan oleh Penggugat telah membawa kerugian kepada Penggugat karena tidak dapat mengambil sertipikat hak milik tanah tersebut dari Turut Tergugat dan tidak dapat memproses balik nama sertipikat tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan pokok gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas yang dikaitkan dengan petitum gugatan Penggugat, maka dapat ditentukan pokok permasalahan yang harus dipertimbangkan dalam perkara *a quo*, yaitu:

- Apakah perbuatan jual beli dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat atas 1 (satu) unit rumah dengan Nomor D19 dengan alas hak berupa Sertifikat Hak

Halaman 9 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2022/PN Mpw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik 5162/ Desa Pal IX tanggal 20 Juli 2000, yang masih dijamin pada Turut Tergugat, adalah merupakan jual beli yang sah?

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan dalil gugatan Penggugat yang didukung dengan alat bukti surat maupun saksi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat dapat dikabulkan atau tidak, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat yang dihubungkan dengan pembuktian yang diajukan Penggugat di persidangan, ditemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa jual beli tanah antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat sebagai penjual didasarkan pada jual beli dibawah tangan berdasarkan pada surat kuitansi pembayaran rumah di Ari Karya IV D19, Kota Baru, Pontianak dari Sdr. Joko Pitoyo dengan nilai pembayaran Rp.12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) ditandatangani oleh Charles AS tanggal 2 April 2004 (*vide* surat bukti P-2);
- Bahwa Saksi Ir. Abdul Rachman dan Saksi Tirta Yudha Andi Maulana tidak mengetahui nilai harga jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat, karena tidak pernah menyaksikan langsung akad jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa keterangan yang disampaikan Saksi Ir. Abdul Rachman dan Saksi Tirta Yudha Andi Maulana mengenai adanya peristiwa jual beli tanah antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat sebagai penjual di tahun 2004, diperoleh Para Saksi berdasarkan cerita yang didengarkan Para Saksi dari Penggugat, sehingga keterangan yang diberikan oleh Para Saksi tersebut merupakan suatu *testimonium de auditu* yang mana dalam prinsipnya dalam suatu perkara perdata keterangan *testimonium de auditu* tidak dapat diterima sebagai alat bukti sebagaimana kaidah hukum yang termuat dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 881 K/Pdt/1983 tanggal 18 Agustus 1984, yang pada pokoknya menegaskan bahwa *oleh karena saksi-saksi yang diajukan oleh penggugat semuanya terdiri dari de auditu, maka terhadap keterangan yang mereka berikan tidak sah sebagai alat bukti*;
- Bahwa objek jual beli tanah yang diperjualbelikan oleh Penggugat dan Tergugat di tahun 2004 masih menjadi objek jaminan hutang Tergugat oleh Turut Tergugat, sehingga terhadap Sertipikat asli tanah objek perkara tersebut masih berada pada Turut Tergugat hingga sampai saat ini;

Halaman 10 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2022/PN Mpw

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat tidak pernah memberi tahu Turut Tergugat pada saat melakukan jual beli tanah dengan Tergugat di tahun 2004;
- Bahwa nama penyetor pada pelunasan terakhir kewajiban hutang Tergugat kepada Turut Tergugat sebagaimana termuat dalam Formulir Penyetoran tunai Bank Tabungan Negara ke rekening nomor 00042.01.02.018108.6 atas nama Charles AS/Febrianto Genta P. sejumlah Rp.1.872.154 (satu juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu seratus lima puluh empat rupiah) tertanggal 1 Agustus 2016 (*vide* surat bukti P-3), tercatat atas nama pemilik rekening yang bersangkutan yaitu Tergugat bukan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut, kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) *juncto* Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa prinsip pemindahan hak atas tanah yang disebabkan oleh adanya jual beli wajib dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang mana dalam pembuatan akta tersebut wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum serta disaksikan sekurang-kurangnya oleh 2 (dua) orang Saksi;

Menimbang, bahwa dari ketentuan hukum tersebut diatas dapat terlihat bahwa prinsip dasar pemindahan hak atas tanah yang dilakukan atas dasar jual beli harus didasarkan pada akta yang dibuat oleh PPAT serta harus pula disaksikan oleh minimal 2 (dua) orang Saksi, yang mana dalam perkara *a quo* pemindahan hak atas tanah tersebut hanya didasarkan pada kuitansi manual sebagaimana tersebut dalam bukti P-2 serta tidak ada seorang pun Saksi yang dapat memberikan keterangan dipersidangan bahwasanya telah melihat akad jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat di tahun 2004 tersebut, sehingga oleh karenanya Majelis Hakim menilai peristiwa jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat di tahun 2004 tersebut tidaklah memenuhi prinsip pemindahan hak atas tanah dengan dasar jual beli sebagai mana ditentukan oleh ketentuan hukum yang berlaku, yaitu selain karena jual beli tanah tersebut hanya dilakukan secara dibawah tangan, jual beli tersebut tidak pula dihadiri oleh minimal 2 (dua) orang Saksi yang dapat memberikan kesaksian di persidangan, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap keberadaan bukti P-2 berupa kuitansi manual pembayaran tanah dari Penggugat kepada Tergugat tersebut tidaklah cukup untuk menguatkan dalil Penggugat dalam gugatannya, tanpa didukung dengan keterangan saksi yang menyaksikan langsung peristiwa akad jual beli tanah tersebut;

Halaman 11 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2022/PN Mpw

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, selanjutnya bahwa dalam praktek pengambilalihan hutang kredit perbankan atau yang jamak dikenal masyarakat umum sebagai *over credit*, dalam ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia berlaku 3 (tiga) cara pengambilalihan hutang piutang yang meliputi Subrogasi, Cessie dan Novasi;

Menimbang, bahwa mengenai Subrogasi, Pasal 1400 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) memberikan perumusan, bahwa Subrogasi adalah "*penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga, yang membayar kepada si berpiutang itu, terjadi baik dengan persetujuan maupun demi undang undang,*" Berdasarkan rumusan tersebut, maka Subrogasi adalah pembayaran pihak ketiga kepada kreditur baik secara langsung maupun tidak langsung yaitu melalui debitur yang meminjam uang kepada Pihak Ketiga. Jadi, disini debitur yang mempunyai utang kepada kreditur meminjam uang kepada Pihak Ketiga untuk membayar uangnya kepada kreditur, yang mana apabila Subrogasi tersebut timbul berdasarkan perjanjian, Pasal 1401 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) menentukan bahwa baik Kreditur maupun Debitur harus menyatakan dengan tegas dalam Akta Otentik bahwa terdapat Pihak Ketiga yang telah membayarkan hutang Debitur kepada Kreditur sekaligus menggantikan hak-hak Kreditur terhadap Debitur;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Cessie, Pasal 613 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) memberikan perumusan, bahwa Cessie adalah "*Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain, yang mana penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.*" Berdasarkan rumusan tersebut, maka Cessie adalah suatu pengalihan piutang atas nama yang terjadi melalui jual beli piutang antara kreditur yang lama dengan Pihak Ketiga selaku kreditur yang baru dengan syarat pengalihan piutang kepada kreditur yang baru tersebut harus diberitahukan kepada debitur agar debitur mengetahui adanya perubahan kreditur. Jadi dalam Cessie perjanjian jual beli piutang antara Pihak Ketiga dengan Kreditur tersebut harus diberitahukan kepada Debitur agar Pihak Ketiga sebagai kreditur yang baru tersebut dapat menuntut haknya kepada debitur sebesar nilai piutangnya pada kreditur yang lama;

Menimbang, bahwa kemudian mengenai Novasi, Pasal 1413 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) memberikan perumusan, bahwa Novasi terjadi "*Apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan*

Halaman 12 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2022/PN Mpw

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*utang baru guna orang yang mengutangkan padanya, yang menggantikan utang yang lama, yang dihapuskan karenanya, atau Apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan oleh si orang berutang lama, yang berpiutang dibebaskan dari perikatannya, atau Apabila, sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berpiutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berpiutang lama, terhadap siapa si berutang dibebaskan dari perikatannya” Berdasarkan rumusan tersebut, maka Novasi adalah suatu pembaharuan hutang yang mana perjanjian hutang yang lama antara debitur dengan kreditur hapus untuk sesaat dan kemudian dihidupkan lagi dalam perjanjian hutang baru antara debitur dengan kreditur, atau dengan perjanjian hutang baru antara Pihak Ketiga sebagai debitur yang baru dengan kreditur, atau dengan perjanjian hutang baru antara debitur dengan Pihak Ketiga sebagai kreditur yang baru. Jadi pada hakikatnya Novasi merupakan hasil perundingan segitiga dari Para Pihak yaitu debitur, kreditur, maupun Pihak Ketiga yang berperan untuk menggantikan debitur ataupun kreditur sehingga dalam Novasi keterlibatan aktif Para Pihak mutlak harus ada;*

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian ketentuan mengenai subrogasi, cessie dan novasi tersebut diatas, terlihat bahwa dalam hal pengambilalihan hutang, harus tercipta keterbukaan diantara debitur, kreditur dan pihak ketiga yang akan menggantikan posisi debitur ataupun kreditur tersebut, yang mana apabila dikaitkan dengan perkara *a quo* berdasarkan fakta hukum diketahui bahwa Turut Tergugat selaku kreditur perjanjian kredit dari Tergugat tidak pernah diberitahu apapun oleh Penggugat dan Tergugat mengenai adanya peristiwa jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat tersebut di tahun 2004, padahal obyek sengketa tersebut juga merupakan obyek jaminan milik Turut Tergugat atas perjanjian kredit awal yang dilakukan oleh Tergugat dengan Turut Tergugat, yang mana hal tersebut terbukti selain dari sikap Turut Tergugat yang tidak mau menyerahkan sertifikat hak milik tanah obyek sengketa kepada Penggugat karena masih diatasnamakan Tergugat, juga terbukti dengan adanya surat bukti P-3 berupa Formulir Penyetoran tunai Bank Tabungan Negara ke rekening nomor 00042.01.02.018108.6 atas nama Charles AS/Febrianto Genta P. sejumlah Rp.1.872.154 (satu juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu seratus lima puluh empat rupiah) tertanggal 1 Agustus 2016 yang didalihkan Penggugat merupakan pelunasan terakhir dari kewajiban hutang Tergugat kepada Turut Tergugat yang dibayarkan oleh Penggugat, namun nyatanya ditemukan dalam Formulir Setoran Uang tersebut nama Penyetor uang yang tercatat adalah atas nama pemilik rekening yang bersangkutan yaitu Tergugat bukan Penggugat, sehingga perbuatan jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat di tahun 2004, selain dilakukan

Halaman 13 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2022/PN Mpw

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah tangan yang mana hal tersebut tidak memenuhi ketentuan hukum yang mengatur jual beli tentang tanah, juga merupakan suatu tindakan *over credit* yang dijalankan secara tidak sah karena dilakukan dengan cara yang tidak sesuai dengan cara yang telah ditentukan undang-undang yaitu melalui subrogasi, cessie ataupun novasi, selain itu ternyata dalam pelaksanaan pembayaran hutangnya ternyata juga mengandung unsur penggelapan hukum dikarenakan dalam Formulir Setoran Uang (*vide* surat bukti P-3) yang ditujukan untuk pembayaran hutang Tergugat kepada Turut Tergugat dituliskan atas nama Tergugat selaku penyetornya lengkap dengan tanda tangannya, yang ternyata berbeda secara kasat mata tanda tangan Tergugat dalam surat bukti P-3 tersebut dengan tanda tangan Tergugat sebagaimana termuat dalam surat bukti P-2, yang mana hal tersebut tentu tidak sesuai dengan dalil gugatan Penggugat dan keterangan para saksi yang menyatakan sejak dilaksanakan jual beli dibawah tangan atas objek rumah Nomor D19 tersebut, Penggugat mengambil alih kewajiban pelunasan kredit Tergugat kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai ketentuan jual-beli, Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) telah menentukan bahwa persetujuan jual beli adalah persetujuan yang mengikat pihak penjual yang berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli yang mengikatkan diri berjanji membayar harga, sehingga suatu persetujuan jual beli adalah merupakan suatu perjanjian, yang mana mengenai syarat sahnya suatu perjanjian telah diatur secara spesifik di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 ayat (1) tersebut menentukan bahwa perjanjian atau kontrak tidak sah apabila dibuat tanpa adanya konsensus atau sepakat dari para pihak yang membuatnya. Ketentuan tersebut mengandung pengertian bahwa kebebasan suatu pihak untuk menentukan isi perjanjian dibatasi oleh sepakat pihak lainnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) terdapat aturan bahwa kebebasan orang untuk membuat perjanjian dibatasi oleh kecakapannya untuk membuat perjanjian. Bagi seseorang yang menurut ketentuan undang-undang tidak cakap untuk membuat perjanjian sama sekali tidak mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) menentukan bahwa obyek perjanjian haruslah dapat ditentukan. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan, apa yang diperjanjikan harus cukup jelas ditentukan jenisnya, jumlahnya boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan. Lebih lanjut berdasarkan ketentuan Pasal 1332 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) menyebutkan bahwa hanya

Halaman 14 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2022/PN Mpw

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Syarat bahwa prestasi harus tertentu atau dapat ditentukan gunanya adalah untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian. Apabila prestasi samar (kabur) atau dirasakan kurang jelas yang menyebabkan perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka obyek perjanjian dianggap tidak ada dan akibat hukumnya perjanjian tersebut batal demi hukum. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 ayat (4) jo. Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) menentukan bahwa para pihak tidak bebas untuk membuat perjanjian yang menyangkut kausa yang dilarang oleh undang-undang. Kausa atau sebab itu halal apabila tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Akibat hukum atas perjanjian yang berisi sebab yang tidak halal adalah bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa seluruh alat bukti yang diajukan di persidangan yang juga dikorelasikan dengan pertimbangan sebelumnya, Majelis Hakim menilai perjanjian jual-beli tanah obyek sengketa *a quo* yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat tidaklah memenuhi syarat perjanjian jual beli tanah yang telah ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) *juncto* Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena selain dilakukan secara di bawah tangan juga dilakukan dengan tanpa adanya seorang pun saksi yang menyaksikan akad jual beli tanah tersebut, kemudian selain itu terdapat pula penggelapan hukum pada proses pengambilalihan hutang Tergugat oleh Penggugat yang mana pihak Turut Tergugat selaku kreditur tidak pernah diberitahukan mengenai adanya peristiwa jual beli atas tanah obyek sengketa yang juga merupakan obyek jaminan hutang milik Turut Tergugat, sehingga berdasarkan argumentasi hukum tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan terhadap perjanjian jual beli atas tanah obyek sengketa yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat secara di bawah tangan pada tahun 2004 yang dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Turut Tergugat merupakan suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat kausa yang halal karena melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga oleh karena itu terhadap perjanjian jual beli tanah tersebut adalah tidaklah sah dan dengan sendirinya berimplikasi menjadi batal demi hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil gugatan Penggugat yang menyatakan dirinya sebagai pembeli yang beritikad baik, Majelis Hakim mempertimbangkannya berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah

Halaman 15 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2022/PN Mpw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, khususnya pada bagian Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum yaitu pada angka 4 (empat), yang pada pokoknya mengatur bahwa mengenai pengertian pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah pembeli yang melakukan jual beli atas objek tanah dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) selain itu melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, yang mana dalam perkara *a quo* Penggugat dalam membeli tanah obyek sengketa dari Tergugat tidak dilakukan dihadapan PPAT serta tidak pula memberitahu Turut Tergugat selaku pemegang hak jaminan atas tanah tersebut tentang peristiwa jual beli tanah yang dilakukannya tersebut, sehingga dengan demikian Majelis Hakim menilai Penggugat bukanlah merupakan pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terhadap pokok permasalahan perkara *a quo* yaitu mengenai keabsahan jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat telahlah terjawab dari pertimbangan hukum Majelis Hakim, yaitu perjanjian jual beli tersebut tidaklah sah karena tidak memenuhi syarat kausa yang halal yang merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan esensi pokok dalil gugatannya, maka terhadap petitum-petitus gugatan Penggugat yang Majelis Hakim nilai erat kaitannya dengan pokok permasalahan perkara *a quo* yaitu mengenai keabsahan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat, yang mana telah Majelis Hakim simpulkan dalam pertimbangan sebelumnya bahwa perjanjian jual beli tersebut tidaklah sah, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum-petitus gugatan Pengugat, patut dan berdasar menurut hukum untuk Majelis Hakim tolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa meskipun perkara *a quo* diperiksa dengan acara *verstek* karena ketidakhadiran Tergugat dan Turut Tergugat, namun tidak serta merta menjadikan pemeriksaan perkara *a quo* menjadi sumir dan mengabaikan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan. Dalam pemeriksaan acara

Halaman 16 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2022/PN Mpw



*verstek* Majelis Hakim tetap wajib untuk melakukan pemeriksaan terhadap peristiwa hukum yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya, yaitu apakah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atau tidak, apabila telah sesuai barulah gugatan tersebut dapat dikabulkan, namun apabila tidak sesuai maka tidak ada larangan bagi Majelis Hakim untuk menolak mengabulkan gugatan, pendapat Majelis Hakim tersebut sejalan dengan kaidah hukum yang termuat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2015 yang berlaku sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, khususnya pada poin a perdata umum yang menyebutkan pada pokoknya bahwa *putusan dapat dikabulkan secara verstek sepanjang didukung dengan bukti permulaan yang cukup*, sehingga apabila gugatan yang diajukan tidak didukung dengan bukti permulaan yang cukup, telah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak mengabulkan gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh petitum gugatan Penggugat telah Majelis Hakim tolak untuk seluruhnya, maka Penggugat merupakan pihak yang kalah dalam perkara ini, sehingga tentulah berdasarkan ketentuan pasal 192 RBg kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo* yang akan ditentukan besarannya dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya yang mana Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan oleh karena terhadap petitum gugatan Pengugat telah Majelis Hakim tolak seluruhnya maka terhadap gugatan Penggugat tersebut dapat dinyatakan ditolak seluruhnya dengan *verstek*;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1457 dan 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Pasal 37 ayat (1) *juncto* Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2015 yang berlaku sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI**

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai putusan ini diucapkan telah dihitung sejumlah Rp.6.641.000,00 (enam juta enam ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah, pada hari Kamis, tanggal 30 Maret 2023 oleh kami, Laura Theresia Situmorang, S.H., sebagai Hakim Ketua, Yeni Erlita, S.H. dan Dimas Widiananto, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 118/Pdt.G/2022/PN Mpw. Putusan tersebut diucapkan pada hari Senin, tanggal 10 April 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Wisesa, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Mempawah tanpa dihadiri oleh Penggugat maupun Kuasa Hukumnya dan Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Yeni Erlita, S.H.**

**Laura Theresia Situmorang, S.H.**

**Dimas Widiananto, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**Wisesa, S.H.**

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp 30.000,00;
2. Biaya Adm Proses .....	:	Rp 50.000,00;
3. Panggilan .....	:	Rp6.511.000,00;
4. PNPB Panggilan .....	:	Rp 30.000,00;
5. Materai .....	:	Rp 10.000,00;
6. Redaksi .....	:	Rp 10.000,00;
Jumlah .....	:	Rp6.641.000,00;

(enam juta enam ratus empat puluh satu ribu rupiah)

Halaman 18 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2022/PN Mpw