



PUTUSAN

Nomor 247/Pdt.G/2022/PN Ptk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Suardi Aziz, Jenis Kelamin Laki-laki, lahir di Sekura pada tanggal 11-07-1948, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pensiunan, beralamat tempat tinggal di Komplek Pemda Jalur 3 No. 54 Rt.004/Rw.029 Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;

Wenny Surianti, Jenis Kelamin Perempuan, lahir di Pontianak pada tanggal 16-05-1976, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan BUMN, beralamat tempat tinggal di Komplek Pemda Jalur 3 No. 54 Rt.004/Rw.029 Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;

Winardi, Jenis Kelamin Laki-laki, lahir di Sekura pada tanggal 17-09-1982, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat tempat tinggal di P.H. Husin 2 Komp Bali Mas II B-9 Rt.002/Rw.004 Kelurahan Bansir Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT III**;

Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Almarhum Ny. Rianti;

Dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya **Eka Amirza, S.H.**, Pekerjaan Advokat/Pengacara, berkewarganegaraan Indonesia, beralamat Kantor Advokat Eka Amirza & Rekan, beralamat di Jalan Tanjung Raya 2 Gang Bahagia No. 2 Kelurahan Saigon, Kecamatan Pontianak Timur, Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2022, selanjutnya dalam perkara ini disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

Ahli Waris Almarhumah Ny. HAPIPAH, yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **BOHIR**, Jenis kelamin Laki-laki, dahulu bertempat tinggal di Jalan Prof Dr M Yamin, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **DAING**, Jenis kelamin Laki-laki, dahulu bertempat tinggal di Jalan Prof Dr M Yamin, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
3. **SURISAH**, Jenis kelamin Perempuan, dahulu bertempat tinggal di Jalan Prof Dr M Yamin, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;
4. **HALISAH (CENG)**, Jenis kelamin Perempuan, dahulu bertempat tinggal di Jalan Prof Dr M Yamin, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;
5. **RAHMAN**, Jenis kelamin Perempuan, dahulu bertempat tinggal di Jalan Prof Dr M Yamin, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V**;
6. **HERMANSYAH**, Jenis kelamin Laki-laki, dahulu bertempat tinggal di Jalan Prof Dr M Yamin, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VI**;
7. **Dahulu Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat, sekarang Pemerintah Propinsi Kalimantan Barat**, beralamat di Jalan A Yani Pontianak, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abussamah, S.STP, M.A.P., A. Manaf, S.H., M.H., Zulpian Karno, S.H., M.H., Nurul Hidayati, S.H., M.H., Desiderius Rizki, S.STP, Hamsatun, S.H., M.H. dan Selli Selowati, S.H., kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, berkedudukan di Kantor Gubernur Kalimantan Barat, Jalan Jenderal Achmad Yani Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 180/4841/Ro-Kum tanggal 15 Desember 2022, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara ini;

Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2022/PN Ptk



Setelah mempelajari alat bukti dalam perkara ini;

Setelah mendengar para pihak dalam perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 08 Desember 2022 dalam Register Nomor 247/Pdt.G/2022/PN Ptk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi dasar dan alasan diajukannya gugatan Penggugat ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Almarhumah RIANTI, yang telah meninggal dunia di Pontianak pada tanggal 18 Desember 2016 berdasarkan surat keterangan waris, tertanggal 30 September 2022;
2. Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat VI adalah ahli waris dari Ny HAPIPAH, berdasarkan surat pernyataan, tertanggal 19 Desember 1990;
3. Bahwa semasa hidupnya Ibu Para Penggugat memiliki sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Komplek Pemda Jalur 3 No. 54 Rt.004/Rw.029 Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat, dikenal dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor: 311 Kelurahan Sungai Jawi Luar, Surat Ukur Nomor 3944 tahun 1988 tercatat atas nama Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat;
4. Bahwa tanah berikut bangunan rumah sebagai tersebut pada posita 1 diatas, Ibu Para Penggugat peroleh dengan membeli dari dari Ny HAPIPAH pada tanggal 24 Desember 1990, sebagaimana Pernyataan Jual Beli yang disaksikan oleh Sdr HALIDI HK dan RALIM ROHADI dan diketahui oleh Pengurus Rt.05/Rw.XIV atas nama H SOEHOED;
5. Bahwa adapun tanah berikut bangunan diatasnya tersebut awalnya dibeli oleh Ny HAPIPAH dari Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat berdasarkan surat perjanjian sewa beli Nomor 012/262/PPA-104 tertanggal 31 Desember 1990, dan telah dibayar lunas pada tanggal 30 Agustus 1996 berdasarkan surat keterangan Lunas Nomor 956/13/C-12/Keu/1996 dengan harga Rp. 1.614.928,00 (satu juta enam ratus empat ribu delapan ratus Rupiah) namun saat itu oleh Ny HAPIPAH belum pernah dibaliknamakan keatas namanya ;
6. Bahwa sejak tanah berikut bangunan tersebut Ibu Para Penggugat beli melalui Ny HAPIPAH yang sekarang menjadi ahli warisnya Tergugat 1

Halaman 3 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2022/PN Ptk



sampai Tergugat VI sudah tidak diketahui keberadaan tempat tinggalnya sehingga Para Penggugat mengalami kesulitan untuk melakukan proses balik nama kepemilikan Sertifikat Hak Pakai Nomor: 311 tersebut;

7. Bahwa sejak tahun 2016 hingga sekarang Para Penggugat telah mencari tempat tinggal para ahli waris Ny HAPIPAH untuk melakukan proses balik nama kepemilikan tanah Sertifikat Hak pakai Nomor: 311 Kel. Sungai Jawi Luar tersebut, namun keberadaan Ahli Waris hingga sekarang tidak diketahui lagi keberadaan maupun tempat tinggalnya secara pasti;
8. Bahwa oleh karena Ahli Waris Ny HAPIPAH tidak diketahui lagi keberadaannya, maka Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama terhadap tanah dan bangunan rumah tersebut tanpa kehadiran Ahli Waris Ny HAPIPAH tersebut, maka Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Pontianak agar Perjanjian Jual Beli Piutang antara Penggugat dengan orang tua dari Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dinyatakan sah menurut hukum, serta agar Para Penggugat mendapat ijin untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 1995 Kel. Sungai Beliang tersebut;
9. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang keabsahannya sulit untuk disangkal, maka Para Penggugat mohon kiranya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit voorbaar bij Vorraard) meskipun ada upaya hukum Verset, Banding, Kasasi maupun upaya hukum luar biasa Peninjauan Kembali dari Tergugat maupun para Turut Tergugat;
10. Bahwa sudah semestinya Tergugat untuk taat dan patuh pada putusan perkara a quo;

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan hukum diatas, maka Pengugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pontianak Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak dalam perkara ini memanggil para pihak pada suatu hari sidang yang ditentukan serta memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Perjanjian Jual Beli Tanah berikut bangunan Rumah antara Ibu Para PENGGUGAT dengan Orang Tua dari Tergugat I sampai Tergugat VI pada tanggal 19 Agustus 2016, sebagaimana Pernyataan jual beli yang dibuat dibawah tangan antara Ny HAPIPAH dengan Ny RIANTI pada tanggal 24 Desember 1990 yang disaksikan oleh Halidi HK dan Ramli Rohadi sah dan mengikat menurut Hukum ;



3. Menyatakan bahwa Ibu Para PENGGUGAT adalah pembeli yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di di Komplek Pemda Jalur 3 No. 54 Rt.004/Rw.029 Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat, dikenal dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor: 311 Kelurahan Sungai Jawi Luar, Surat Ukur Nomor 3944 tahun 1988 tercatat atas nama Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat;
4. Memberi ijin kepada Para Penggugat untuk melakukan proses balik nama kepemilikan atas sebidang tanah tersebut dari atas nama pemilik Turut Tergugat (Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat) menjadi atas nama ahli waris dari NY RIANTI (Suardi Aziz, Wenny Surianti dan Winardi);
5. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit voorbaar bij Vorraard) meskipun ada upaya hukum Verset, Banding, Kasasi maupun upaya hukum luar biasa Peninjauan Kembali dari Tergugat;
6. Memerintahkan para Tergugat untuk taat dan patuh putusan 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 hadir Kuasanya tersebut di atas, untuk Turut Tergugat hadir Kuasanya tersebut di atas sedangkan untuk Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI tidak pernah hadir ataupun tidak ada mengirimkan wakilnya yang sah, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 06 April 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 5 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2022/PN Ptk



Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya Kuasa Penggugat menyatakan renvoi pada gugatannya, untuk selengkapnya renvoi gugatan tersebut, sebagaimana yang tercantum di dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut **Turut Tergugat** memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa gugatan Penggugat merupakan Gugatan **error in persona** atau **exceptio in persona** (salah gugat) dalam konteks perkara a quo, tidak seharusnya Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat masuk sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga gugatan a quo sebagai kekeliruan sebagai Turut Tergugat, sebagaimana termuat didalam posita Penggugat sebagai berikut :
 - a. Bahwa dalam Posita Penggugat pada angka 1 halaman 1 mendalilkan bahwa para Penggugat adalah ahli waris dari Almarhum Rianti yang telah meninggal dunia di Pontianak Tanggal 18 Desember 2016 berdasarkan Surat Keterangan Waris Tanggal 30 September 2022.
 - b. Bahwa dalam Posita Penggugat pada angka 3 halaman 1 mendalilkan bahwa Para Penggugat memiliki sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Komplek Pemda Jalur 3 No. 54 RT 004 RW 029, Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat, dengan Surat Ukur Nomor 3944 Tahun 1988 tercatat atas nama Pemerintah Daerah Tingkat I Kalimantan Barat.
 - c. Bahwa dalam Posita Penggugat pada angka 4 halaman 1 mendalilkan bahwa Para Penggugat peroleh dengan membeli dari Ny. Hapipah pada Tanggal 24 Desember 1990, sebagaimana pernyataan jual-beli yang di saksi oleh Sudara Halidi HK dan Ralim Rohadi yang diketahui RT. 05 RW XIV atas nama H. Soehoed.
 - d. Bahwa dalam Posita Penggugat pada angka 5 halaman 1 mendalilkan bahwa tanah berikut bangunan di atasnya awalnya dibeli Ny. Hapipah dari Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat. berdasarkan Surat Jual Beli Sewa Beli Nomor : 012/262/PPA-104 Tertanggal 31 Desember 1990 dan telah lunas pada Tanggal 30 Agustus 1996, berdasarkan Surat Keterangan Lunas Nomor : 956/13/C-12/Keu/1996 dengan harga Rp. 1.614.928,- namun saat itu Ny. Hapipah belum pernah balik nama.

Halaman 6 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2022/PN Ptk



- e. Bahwa dalam Posita Penggugat pada angka 6 halaman 1 mendalilkan bahwa sejak tanah berikut bangunan tersebut Penggugat beli melalui Ny. Hapipah yang sekarang menjadi ahli warisnya Tergugat I sampai Tergugat VI sudah tidak diketahui keberadaan dan tinggalnya, sehingga Penggugat mengalami kesulitan untuk melakukan proses balik nama kepemilikan Sertifikat Hak Pakai Nomor 311 tersebut.
- f. Bahwa dengan adanya gugatan a quo yang ditujukan kepada Turut Tergugat merupakan gugatan yang keliru, berdasarkan data yang tercatat bahwa tidak terdapat atas nama Ny. Hapipah akan tetapi atas nama Ny. Hapiah (D. Haruna), sehingga antara Ny. Hapiah (D. Haruna) dengan Pemerintah Provinsi Kalimantan Barat sudah tidak ada hubungan lagi dengan permasalahan a quo, dan Ny. Hapiah (D. Haruna) telah melunasi kewajibannya, sehingga terhadap SHP Nomor 311 tersebut sudah dihapuskan dari daftar inventaris kekayaan Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat Kalimantan Barat sebagaimana tertuang dalam Surat Lunas Nomor : 956/13/C-1/Keu/1997.

2. **Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)**

kekaburan tersebut antara lain :

- a. Sebagaimana termuat dalam gugatan para Penggugat Bahwa dalam Posita Penggugat pada angka 5 halaman 1 mendalilkan bahwa tanah berikut bangunan di atasnya awalnya dibeli Ny. Hapipah dari Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat. berdasarkan Surat Jual Beli Sewa Beli Nomor : 012/262/PPA-104 Tertanggal 31 Desember 1990 dan telah lunas pada Tanggal 30 Agustus 1996, berdasarkan Surat Keterangan Lunas Nomor : 956/13/C-12/Keu/1996 dengan harga Rp. 1.614.928,- namun saat itu Ny. Hapipah belum pernah balik nama.
- b. Bahwa terhadap Postita dari Penggugat tersebut di atas perlu Turut Tergugat luruskan agar tidak terjadi kesalahan administrasi dan pemahaman, bahwa berdasarkan data pada Turut Tergugat bahwa Surat Perjanjian Sewa Beli sebagaimana dimaksud terdapat perbedaan oleh karenanya nama tersebut bukanlah atas nama Ny. HAPIPAH akan tetapi atas nama : NY. HAPIAH (D. HARUNA) dengan Surat Perjanjian Sewa Beli Nomor : 012/1264/PPA-104 Tanggal 31 Desember 1990 dengan surat keterangan lunas Nomor : 956/13/V-1/Keu/1997 sebesar Rp. 1.404.800,- (Satu juta empat ratus empat ribu delapan ratus rupiah).

Halaman 7 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2022/PN Ptk



- c. Bahwa berdasarkan data dan fakta yang ada dalam hukum pembuktian terdapat ketidak sesuaian dan perbedaan antara nama (Subjek) dengan Nomor yang dimaksud, Oleh Karena itu terhadap gugatan a quo sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima. (Niet Onvaliejke Veerklad).

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa objek gugatan tanah berdasarkan apa yang telah diuraikan penggugat tersebut merupakan kronologis yang sifatnya menjelaskan asal usul perolehan tanah sebagaimana dalam Posita Penggugat pada angka 5 halaman 1 mendalihkan bahwa tanah berikut bangunan di atasnya awalnya dibeli Ny. Hapipah dari Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat. berdasarkan Surat Jual Beli Sewa Beli Nomor : 012/262/PPA-104 Tertanggal 31 Desember 1990 dan telah lunas pada Tanggal 30 Agustus 1996, berdasarkan Surat Keterangan Lunas Nomor : 956/13/C-12/Keu/1996 dengan harga Rp. 1.614.928,- namun saat itu Ny. Hapipah belum pernah balik nama.

Maka terhadap permasalahan a quo kelalaian tersebut bukan pada Turut Tergugat akan tetapi ada pada penggugat mengapa pada saat Ny. Hapipah masih hidup tidak dilakukan proses balik nama melalui Notaris/Pejabat yang berwenang, padahal sebagai bukti kepemilikan yang kuat dan sah adalah dengan melakukan Balik Nama pada sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang terkuat, sehingga dengan kelalaian tersebut membuat Turut Tergugat di tarik sebagai pihak dalam perkara ini. Oleh karenanya terhadap gugatan a quo haruslah di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

2. Bahwa dengan adanya gugatan a quo yang ditujukan kepada Turut Tergugat merupakan gugatan yang keliru, berdasarkan data yang tercatat bahwa tidak terdapat atas nama Ny. Hapipah akan tetapi atas nama Ny. Hapiah (D. Haruna), sehingga antara Ny. Hapiah (D. Haruna) dengan Pemerintah Provinsi Kalimantan Barat sudah tidak ada hubungan lagi dengan permasalahan a quo, dan Ny. Hapiah (D. Haruna) telah melunasi kewajibannya, sehingga terhadap SHP Nomor 311 tersebut sudah dihapuskan dari daftar inventaris kekayaan Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat sebagaimana tertuang dalam Surat Lunas Nomor : 956/13/C-1/Keu/1997.



Bahwa dalam proses jual-beli yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat melalui Pejabat yang berwenang terdapat akta jual-beli yang secara hukum diakui keabsahannya. Seharusnya penggugat saat melakukan proses jual beli sudah mengetahui resiko dan lebih berhati-hati dengan melakukan pengecekan legalitas dokumen. Maka terhadap dalil penggugat tersebut diatas sudah sepatutnya di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

3. Bahwa dalam transaksi jual beli antara Ibu Rianti dengan Ny. Hapipah telah terjadi kesalahan dimana objek yang diperjualbelikan pada saat itu belum lunas antara Ny. Hapiah (D. Haruna) dengan Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat, namun telah terjadi transaksi, sehingga ada kewajiban yang seharusnya diselesaikan terlebih dahulu namun hal tersebut tidak diteliti secara baik dan benar. Sehingga kesalahan dan kekeliruan tersebut ada pada Penggugat.

Bahwa perjanjian sewa beli antara NY. HAPIAH (D. HARUNA) dengan Pemerintah Daerah Tingkat I Kalimantan Barat berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Beli Nomor : 012/1264/PPA-104 Tanggal 31 Desember 1990 dengan surat keterangan lunas Nomor : 956/13/V-1/Keu/1997, dan sebagaimana posita penggugat membeli dari Ny. Hapipah pada Tanggal 24 Desember 1990. Maka jual beli tersebut tidak sah/tidak dapat diterima mengingat ada perbedaan nama antara penjual dan pembeli yang bertransaksi dalam hal ini Ny. Hapiah (D. Haruna) bukan Ny. Hapipah dengan Pemerintah Daerah Tingkat I Kalimantan Barat, sehingga patut dipertanyakan, hal ini sesuai dengan prinsip kehati-hatian dalam memberikan pelayanan administrasi kepada masyarakat. Kalaupun ada kesalahan nama seperti yang diajukan Penggugat maka telah terjadi pelanggaran Surat Perjanjian Sewa Beli Nomor: 012/1264/PPA-104 antara Ny. Hapiah (D. Haruna) dengan Pemerintah Daerah Tingkat I Kalimantan Barat dimana dalam Pasal 4 ayat (2) berbunyi: " Selama waktu sewa beli berlangsung PIHAK KEDUA : 2. Dilarang mengubah bentuk, mengubah bagian ruangan-ruangan rumah, menjual/memindah-tangankan sebagian atau seluruh rumah tanpa izin PIHAK KESATU."

Maka jual beli yang dilakukan antara Ny. Hapiah (D. Haruna) dengan Ny. Rianti dapat dianggap sebagai penyalahgunaan keadaan (Misbruik van Omstandigheden) sehingga bisa saja Pemerintah Daerah Tingkat I Kalimantan Barat membatalkan perjanjian sewa beli tersebut. Karena



secara jelas bahwa ada pelanggaran perjanjian, melanggar perjanjian dianggap melanggar Undang-Undang. Sebagaimana Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.” Antara Ny, Hapiah (D. Haruna) dengan Pemerintah Daerah Tingkat I Kalimantan Barat ada Asas Kekuatan Mengikat (Pacta Sunt Servanda) dimana ketentuan yang telah disepakati bersama oleh para pihak akan mempunyai kekuatan mengikat yang sama bagi kedua belah pihak dan harus ditaati, bilamana terjadi penyimpangan dan pelanggaran oleh salah satu pihak dalam perjanjian, maka akan berakibat pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan atas dasar wanprestasi atau adanya ingkar janji. Apabila terbukti telah terjadi transaksi jual beli tersebut antara Ny. Rianti dengan Ny. Hapiah maka ada pelanggaran terhadap perjanjian yang mengikat para pihak dalam hal ini antara Ny. Hapiah (D. Haruna) dengan Pemerintah Daerah Tingkat I Kalimantan Barat. Perjanjian tersebut mengikat bagi para pihak, mengikat sebagai Undang-Undang berarti pelanggaran terhadap perjanjian yang dibuat tersebut berakibat hukum pelanggaran terhadap Undang-Undang.

Menurut M. Yahya Harahap bisa juga perbuatan tersebut dianggap sebagai wanprestasi, karena pelaksanaan kewajiban yang tidak dilaksanakan selayaknya yang mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang telah melanggar isi perjanjian telah melakukan perbuatan wanprestasi.

Menurut Pasal 1234 KUH Perdata, tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Tidak berbuat sesuatu berarti tidak melakukan suatu perbuatan seperti yang telah diperjanjikan. Jadi wujud prestasi untuk tidak melakukan perbuatan. Yang apabila ada pihak yang berbuat tidak sesuai dengan perikatan ini maka ia bertanggung jawab atas akibatnya.

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menerima dan mengabulkan Turut Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Permohonan Penggugat untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan perjanjian Jual Beli Tanah berikut bangunan rumah antara Penggugat dengan orang tua Tergugat I sampai Tergugat VI Tanggal 19 Agustus 2016 sebagaimana pernyataan jual-beli yang dibuat dibawah tangan antara Ny. Hapipah dengan Ny. Rianti Tanggal 24 Desember 1990 tidak sah secara hukum dan tidak mengikat secara hukum.
3. Menyatakan bahwa Penggugat bukan pembeli yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Komplek Pemda Jalur 3 Nomor 54 RT.004/RW.029 Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 311 Kelurahan Sungai Jawi Luar Surat Ukur Nomor 3944 tercatat atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat.
4. Menyatakan menolak permohonan balik nama kepemilikan atas sebidang tanah tersebut dari atas nama Pemilik Turut Tergugat (Pemerintah Provinsi Kalimantan Barat) menjadi atas nama ahli waris dari Ny. Rianti (Suardi Azis, Weny Surlanti dan Winardi). Karena dari awal dijelaskan bahwa Surat Perjanjian Sewa Beli Ny. Hapiah (D. Haruna) dengan Pemerintah Daerah Tingkat I Kalimantan Barat.
5. Menyatakan menolak permohonan dari Penggugat terhadap putusan dalam perkara ini untuk dijalankan terlebih dahulu, dikarenakan masih ada upaya hukum Verset, Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali.
6. Menghukum para Penggugat untuk menaati putusan Majelis Hakim.
7. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara akibat timbulnya perkara ini.

A t a u..... bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang patut dan se-adil-adilnya menurut hukum.

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat menyampaikan catatan di dokumen elektronik melalui e-court Sistem Informasi Pengadilan menyatakan tidak mengajukan Replik;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat menyampaikan dokumen elektronik Duplik melalui melalui e-court melalui Sistem Informasi Pengadilan;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 6171031107480002, tertanggal 06-03-2012 atas nama Suardi Aziz, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor 6171-KM-21122016-0002, tertanggal 21 Desember 2016 atas nama Rianti, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 6171034605780012, tertanggal 02-03-2012 atas nama Wenny Surlanti, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;

Halaman 11 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2022/PN Ptk

Disclaimer

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



4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 6171031704820008, tertanggal 03-07-2018 atas nama Winardi, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Waris tertanggal 30 September 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 6171030409070002, tertanggal 27-01-2014 atas nama kepala keluarga Suardi Aziz, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 2613/DM/1989, tertanggal 03 Juli 1989 atas nama Wenny Surlanti, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 2614/DM/1989, tertanggal 03 Juli 1989 atas nama Winardi, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 88.992/A/II/4/1996, tertanggal 29-5-1990 atas nama Hafifah, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Pernyataan Jual-Beli tertanggal 24 Desember 1990 antara Ny.Hapipah dengan Ny. Riyanti, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Surat Pernyataan, tertanggal 19 Desember 1990, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Kwitansi serah terima uang sejumlah Rp. 3.200.000,00 (tiga juta dua ratus ribu rupiah), tertanggal 24 Desember 1990 dari Ny. Riyanti Suardi diterima oleh Ny. Hapipah, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Sertifikat Hak Pakai Nomor 311, tertanggal 13 Maret 1989 atas nama Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 012.41-1037, tertanggal 15 Nopember 1990, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi Surat Keputusan Penetapan harga penjualan rumah Nomor 012/7171/PPA.104, tertanggal 28 Nopember 1990 An. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Kalimantan Barat, selanjutnya diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Surat Keputusan Penetapan harga penjualan rumah Nomor 012/7171/PPA.104, tertanggal 28 Nopember 1990 An. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Kalimantan Barat, selanjutnya diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa Beli Nomor : 012/264/PPA-104, tertanggal 31 Desember 1990, selanjutnya diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Surat Nomor : 012/5767/KEU Perihal: Penyampaian foto copy Kartu Identitas Pensiun (KARIP), tertanggal 9 Desember 1992 An. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Kalimantan Barat, selanjutnya diberi tanda bukti P-18;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Fotokopi Surat Keterangan Lunas Nomor : 956/13/C-1/Keu/1996, tertanggal 30 Agustus 1996 An. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Kalimantan Barat, selanjutnya diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : 012.41-1037, tertanggal 15 Nopember 1990, selanjutnya diberi tanda bukti P-20;
21. Fotokopi Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Wajib Pajak Suardi Aziz tertanggal 3 Nopember 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-21;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-21, berupa fotokopi telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali untuk bukti surat bertanda P-9, P-14 dan P-20 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa disamping bukti-bukti surat tersebut Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi Waris Budi Waluyo:

- Bahwa saksi diminta untuk menjadi saksi berkaitan dengan rumah tempat tinggal yang dikuasai oleh Para Penggugat;
- Bahwa lokasi rumah yang ditempat Para Penggugat beralamat di Komplek Pemda Jalur 3 No. 54 Rt.004/Rw.029 Kel. Sungai Jawi Luar Kec. Pontianak Barat;
- Bahwa saksi tinggal di Komplek Pemda Jalur 4 Kel. Sungai Jawi Luar Kec. Pontianak Barat;
- Bahwa Para Penggugat menempati rumah tersebut sejak tahun 2002;
- Bahwa sebelum Para Penggugat tinggal, dirumah tersebut ditinggali oleh Pak Daeng Hanura bersama istrinya yang bernama Hapiah;
- Bahwa Para Penggugat tinggal dirumah tersebut karena sudah membeli dari istri Daeng Hanura, tetapi saya tidak tahu proses jual belinya;
- Bahwa setahu saksi Para Penggugat membeli dari Tergugat pada tahun 1990-an;
- Bahwa saksi tidak tahu bukti surat P-11 berupa surat pernyataan yang diperlihatkan di persidangan;
- Bahwa setahu saksi istri dari Daeng Hanura adalah Hapiah, namun biasa dipanggil bu Pah;

Halaman 13 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2022/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi, Penggugat tinggal dirumah tersebut bersama anak-anaknya, dan Tergugat juga tinggal disitu bersama anak-anaknya;
- Bahwa istri Daeng Hanura adalah Hapiah dan saat jual beli masih hidup, sedangkan suaminya Daeng Hanura sudah meninggal dunia;
- Bahwa yang bekerja di Kantor Gubernur adalah Daeng Hanura dan setelah meninggal rumah tersebut menjadi milik istrinya;
- Bahwa saksi tidak bekerja di Kantor Gubernur, saksi memperoleh rumah tersebut karena membeli;
- Bahwa saksi diminta untuk menjadi saksi berkaitan dengan rumah tempat tinggal yang dikuasai oleh Para Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui transaksi jual beli antara Para Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat sejak ia menempati rumah tersebut sejak tahun 2002;
- Bahwa setahu saksi sebelum ditempati oleh Penggugat, rumah tersebut sempat dikontrakkan kemudian lama juga dalam keadaan kosong;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai perjanjian rumah tidak boleh dialihkan kepada orang lain;
- Bahwa saksi lupa siapa yang menjabat RT, namun saat ini saksi hanya selaku Sekretaris RT;
- Bahwa Ny Hapiah saat meninggal sudah tidak tinggal di rumah tersebut dan sampai saat ini saksi tidak mengetahui keberadaan anak-anaknya tersebut;
- Bahwa dari tahun 2002 sampai dengan sekarang Penggugat tinggal dirumah tersebut;
- Bahwa saksi tahu istri Penggugat Suardi Aziz bernama Rianti, saat ini sudah meninggal dunia namun saksi lupa kapan meninggalnya;
- Bahwa Penggugat Suardi Aziz dengan Ny Rianti mempunyai 2 (dua) orang anak yang bernama Wenny Surlanti dan Winardi;
- Bahwa saksi yakin rumah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat Suardi Aziz karena saksi mendengar cerita dari anaknya dan mereka juga sudah menempati rumah tersebut sejak tahun 2002;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan surat jual beli bawah tangan antara istri Penggugat Suardi Aziz dengan Ibu Hapiah;
- Bahwa ada laporan ke RT tentang rumah tersebut telah dibeli oleh Penggugat Suardi Aziz;

Halaman 14 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2022/PN Ptk



- Bahwa saksi tidak tahu dengan harga berapa Penggugat membeli rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah rumah tersebut dibeli secara cash (tunai) atau kredit;
- Bahwa rumah tersebut PBBnya atas nama Penggugat Suardi Aziz;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan PBB atas nama Penggugat Suardi Aziz;
- Bahwa sejak saksi tinggal di kompleks tersebut di tahun 1990, Tergugat sudah tidak tinggal di situ lagi;
- Bahwa saksi bisa tinggal di kompleks tersebut atas dasar membeli dari orang lain;
- Bahwa saksi mendengar dari cerita anak-anaknya bahwa rumah tersebut sudah dibeli sejak tahun 1990, namun baru ditempati pada tahun 2002;
- Bahwa selama saksi tinggal di kompleks tersebut, belum pernah ada pihak yang datang keberatan kepada Penggugat;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak selengkapnya akan menanggapi dalam kesimpulannya;

2. Saksi Nilawati:

- Bahwa saksi diminta untuk menjadi saksi berkaitan dengan rumah tempat tinggal yang dikuasai oleh Para Penggugat;
- Bahwa lokasi rumah yang ditempati Para Penggugat beralamat di kompleks Pemda Jalur 3 No. 54 Rt.004/Rw.029 Kel. Sungai Jawi Luar Kec. Pontianak Barat;
- Bahwa saksi tinggal di kompleks Pemda Jalur 3 Kel. Sungai Jawi Luar Kec. Pontianak Barat beda 2 (dua) rumah dari rumah Penggugat;
- Bahwa saksi tinggal di kompleks Pemda tersebut sejak tahun 1980 sedangkan Para Penggugat menempati rumah tersebut sejak tahun 2002;
- Bahwa sebelum Para Penggugat tinggal, dirumah tersebut ditinggali oleh Pak Daeng Hanura bersama istrinya yang bernama Mak Pah;
- Bahwa Para Penggugat tinggal dirumah tersebut karena sudah membeli dari istri Daeng Hanura, tetapi saksi tidak tahu proses jual belinya;
- Bahwa setahu saksi Para Penggugat membeli dari Tergugat pada tahun 1990 dan baru ditempati pada tahun 2002;
- Bahwa setahu saksi, istri dari Daeng Hanura adalah Hapiyah namun biasa dipanggil Mak Pah;



- Bahwa setahu saksi, Penggugat tinggal dirumah tersebut bersama anak-anaknya, dan Tergugat juga tinggal disitu bersama anak-anaknya;
- Bahwa yang bekerja di Kantor Gubernur adalah Daeng Hanura dan setelah meninggal menjadi milik istrinya;
- Bahwa yang bekerja di Kantor Gubernur adalah suami saksi sehingga dapat memperoleh rumah tersebut;
- Bahwa selama Para Penggugat tinggal dirumah tersebut tidak pernah datang dari pihak Pemerintah Propinsi komplain atau ada orang lain yang merasa keberatan Para Penggugat tinggal dirumah tersebut;
- Bahwa saksi adalah pensiunan Dinas Kesehatan, namun suami saksi yang bekerja di Kantor Gubernur;
- Bahwa proses saksi dapat memperoleh rumah di Komplek tersebut adalah awalnya ditahun 1980 kami memperoleh rumah tersebut dengan sistem sewa jual selama 15 (lima belas) tahun dan sudah lunas sekitar tahun 1995;
- Bahwa sistem pembayarannya adalah saat itu saksi sewa beli selama 15 (lima belas) tahun dengan sistem pembayaran potong gaji setiap bulan sejumlah Rp. 1.500,00 (seribu lima ratus rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu ukuran rumah yang saksi beli, namun setahu saksi di komplek tersebut ukurannya tidak sama, berbeda-beda;
- Bahwa setahu saksi selama sewa beli belum dapat dialihkan kepada orang lain;
- Bahwa saksi tidak tahu pasti kapan Tergugat meninggalkan rumah tersebut, setahu saksi sejak dibeli oleh Penggugat di tahun 1990 rumah sempat kosong dan hampir hancur, oleh Penggugat rumah tersebut dibangun kembali;
- Bahwa saksi bertemu dengan Mak Pah sekali-sekali saja karena kebetulan saksi bekerja dan jarang kumpul dengan warga sekitar;
- Bahwa dulu yang menjabat sebagai RT adalah Pak Suud, kemudian dijabat oleh Pak Rustam dan sekarang digantikan oleh menantunya;
- Bahwa dari tahun 2002 sampai dengan sekarang Penggugat tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa istri dari Daeng Hanura adalah Mak Pah dan mereka memiliki 6 (enam) orang anak;
- Bahwa Mak Pah pindah tidak ada memberitahu saksi dan sekarang sudah meninggal dunia dan sampai saat inipun saksi sudah tidak tahu keberadaan anak-anaknya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi rumah tersebut dibeli secara cash (tunai) dan seterusnya membayar cicilan ke Bank;
- Bahwa saksi tahu dari cerita Rianti bahwa rumah tersebut sudah dibelinya dari Mak Pah;
- Bahwa rumah tersebut sudah lunas dibayar oleh Penggugat;
- Bahwa yang melunasi rumah tersebut adalah Penggugat Suardi Aziz;
- Bahwa suami Hapiah sudah meninggal sehingga diteruskan kepada istrinya;
- Bahwa pada tahun 1990 Hapiah sudah tidak tinggal dirumah tersebut dan saat itu rumah dalam keadaan hancur, kemudian diperbaiki oleh Penggugat dan ditempati pada tahun 2002;
- Bahwa saksi lupa kapan rumah tersebut dilunasi, namun saat itu Hapiah sudah tidak tinggal di rumah tersebut lagi;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak selengkapnya akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat** untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa Beli Nomor : 012/1261/PPA-104 tertanggal 31 Desember 1990, selanjutnya diberi tanda bukti TT.1;
2. Fotokopi Daftar Rumah Dinas Milik Pemerintah Provinsi Kalimantan Barat yang telah disewa belikan kepada Para Pegawai Negeri Sipil Tahap I, selanjutnya diberi tanda bukti TT.2;
3. Fotokopi Rekapitulasi Sewa Beli Rumah Daerah Golongan III-Tahap I, selanjutnya diberi tanda bukti TT.3;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda TT.1, TT.2 dan TT.3, berupa fotokopi telah dicocokkan dan surat-surat bukti bertanda TT.1, TT.2 dan TT.3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa setelah diberi kesempatan di persidangan Turut Tergugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yang dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

1. **Saksi Apriyan Murdian:**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak kenal dan tidak tahu keberadaan Ny Hapiah, namun sesuai dengan data yang ada bahwa Ny Hapiah adalah penerima 1 (satu) unit rumah milik pemerintah daerah;
- Bahwa Ny. Hapiah bukan seorang Pegawai Negeri Sipil (PNS) di Pemerintah Daerah, namun suaminya yang bernama Daeng Hanura yang seorang PNS dan hal tersebut dapat dibenarkan;
- Bahwa rumah Komplek Pemda Kel. Sungai Jawi Luar Kec. Pontianak Barat merupakan aset Pemerintah Daerah;
- Bahwa masa sewa rumah selama 60 (enam puluh) bulan untuk tanah berikut bangunannya;
- Bahwa sesuai dengan perjanjian selama masa sewa beli tidak dapat di alihkan kepada pihak lain, karena masih atas nama Pemerintah Provinsi;
- Bahwa jika terjadi peralihan, tetap harus balik nama atas pemegang sewa beli yang pertama, tidak dapat atas nama pihak lain;
- Bahwa saksi tidak tahu dan belum pernah melihat bukti surat TT-1 berupa surat perjanjian sewa beli yang diperlihatkan di persidangan;
- Bahwa setelah rumah tersebut lunas, sertifikat diserahkan kepada pihak yang melunaskannya sesuai dengan surat perjanjian sewa beli;
- Bahwa saksi tahu bukti surat P-19 berupa surat keterangan lunas tertanggal 30 Agustus 1996 yang diperlihatkan di persidangan, sesuai data surat tersebut dikeluarkan Badan Perbendaharaan pada Pemerintah Daerah Kalimantan Barat;
- Bahwa jika sewa beli telah dilunaskan, maka sertifikat diserahkan kepada pihak sesuai dengan SK;
- Bahwa penyerahan sertifikat tersebut sudah sesuai prosedur;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sebelumnya bukti surat P-13 berupa Sertipikat Hak Pakai No. 311 GS No. 3944 tahun 1998 yang diperlihatkan di persidangan;
- Bahwa semua rumah di Komplek Pemda tersebut atas nama Pemerintah Provinsi Daerah tingkat I;
- Bahwa rumah yang disengketakan tersebut saat ini sudah dihapus sebagai aset milik Pemerintah Provinsi Daerah tingkat I;
- Bahwa ketika aset telah dilunasi otomatis sudah terhapus dari inventaris Pemerintah Propinsi Kalimantan Barat;
- Bahwa sesuai data yang ada terhadap rumah tersebut sudah dihapuskan dari buku inventaris aset daerah karena telah dilunaskan dan telah diserahkan kepada pemegang hak sesuai SK;

Halaman 18 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2022/PN Ptk



- Bahwa karena sudah tidak tercatat sebagai aset daerah, secara otomatis sudah menjadi hak pemegang perjanjian;
- Bahwa terhadap obyek yang sudah dilepas, Pemerintah Propinsi sudah tidak ada lagi kewenangan terhadap aset tersebut;
- Bahwa Ny. Hapiah bukan Pegawai Negeri Sipil (PNS) karena Ny. Hapiah hanya sebagai istri dari Sdr. Daeng Hanura yang merupakan PNS;
- Bahwa sesuai dengan data yang saksi lihat rumah tersebut dilunasi pada tahun 1996;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak selengkapny akan menanggapi dalam kesimpulannya;

2. Saksi Andi Epwarnansyah:

- Bahwa pekerjaan saksi adalah Pegawai Negeri Sipil (PNS) di BKAD dengan jabatan Kasubbid penangganan aset sejak akhir tahun 2022;
- Bahwa tugas saksi sebagai Kasubbid penangganan aset banyak, namun salah satunya adalah pelepasan rumah dinas untuk golongan II;
- Bahwa sesuai dengan data bahwa sewa beli dilakukan oleh Pemerintah Propinsi terhadap Ny. Hapiah, telah dilunasi dan telah diserahkan kepada Ny. Hapiah;
- Bahwa sudah ada diterbitkan SK pelepasan hak, sehingga untuk objek tersebut telah menjadi milik Ny. Hapiah dan telah dihapuskan dari aset Pemerintah Propinsi Kalimantan Barat;
- Bahwa sesuai data sewa beli dibuat pada tahun 1990 dalam jangka waktu selama 5 (lima) tahun dan telah dilunasi pada tahun 1996;
- Bahwa jika sudah lunas menjadi kewenangan dari pihak penerima untuk melakukan balik nama dan tidak ada campur tangan lagi dari Pemerintah Propinsi Kalimantan Barat;
- Bahwa pengurusan balik nama tersebut sudah tidak ada kewenangan maupun surat pengantar dari BKAD;
- Bahwa sesuai ketentuan objek perkara harus dibaliknamakan kepada nama Tergugat (Ny. Hapiah);
- Bahwa sebelum dilakukan pelunasan tidak dapat dialihkan karena masih tercatat atas nama Pemerintah Propinsi Kalimantan Barat;
- Bahwa biasaya kalau ada pihak yang datang untuk pengajuan proses balik nama pasti akan saksi jelaskan dan untuk itu harus sesuai dengan nama yang tercantum dalam perjanjian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain dari Pegawai Negeri Sipil (PNS) tidak bisa dilakukan sewa beli terhadap obyek milik Pemerintah Daerah tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat T-1 berupa surat perjanjian sewa beli di persidangan sesuai dengan arsip yang ada di kantor;
- Bahwa saksi tidak ingat apakah ada laporan ke BKAD tentang objek yang dialihkan kepada orang lain karena sudah lama;
- Bahwa kalau ternyata objek telah dilepaskan itu artinya tidak pernah ada masalah sebelumnya;
- Bahwa apabila aset telah dilepaskan secara otomatis sudah terhapus dari data inventaris milik Pemerintah Daerah;
- Bahwa setahu saksi tidak ada masalah sebelumnya terhadap aset tersebut sehingga setelah dilunaskan terhadap aset tersebut dilepaskan haknya;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada tanda bukti berupa ekspedisi tanda terima;
- Bahwa sesuai data bahwa objek sudah dihapuskan sebagai aset Pemerintah Propinsi;
- Bahwa dasar dihapuskannya sebagai aset daerah yaitu surat pelepasan hak;
- Bahwa terhadap objek yang sudah dilepas, Pemerintah Propinsi sudah tidak ada lagi kewenangan terhadap aset tersebut;
- Bahwa Pemerintah Propinsi sudah tidak dapat campur tangan lagi terhadap suatu objek yang telah dilepaskan;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak selengkapnya akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*) pada hari Senin, tanggal 22 Mei 2023 yang dilakukan oleh Majelis Hakim yang diketuai oleh Moch Ichwanudin, S.H., M.H., didampingi oleh Wuryanti, S.H., M.H. dan Udut Widodo Kusmiran Napitupulu, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota dan dibantu oleh Lusi Nurmadiatun, S.H. selaku Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Prinsipal Penggugat Suardi Aziz, Prinsipal Penggugat Winardi dan Kuasa Turut Tergugat, untuk selengkapnya hasil pemeriksaan setempat tersebut, sebagaimana yang tercantum di dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini;

Halaman 20 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2022/PN Ptk



Menimbang, bahwa Penggugat, dan Turut Tergugat menyampaikan kesimpulan pada tanggal 13 Juni 2023 masing-masing melalui aplikasi *e-court*;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Turut Tergugat didalam jawabannya telah mengajukan eksepsi dengan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas, yang pada pokoknya menyebutkan bahwa:

1. Gugatan error in persona;
2. Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang eksepsi dari Turut Tergugat tersebut sebagai berikut:

Ad.1. Eksepsi tentang "Gugatan error in persona"

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam eksepsinya berpendapat bahwa gugatan Penggugat merupakan Gugatan **error in persona** atau *exceptio in persona* (salah gugat) dalam konteks perkara a quo, tidak seharusnya Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat masuk sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi angka 1 tentang Gugatan error in persona, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa adanya Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat masuk ditarik Penggugat sebagai pihak dalam perkara a quo, dikarenakan didalam dalil posita gugatan Penggugat mendalilkan tanah berikut bangunan diatasnya yang merupakan objek perkara a quo awalnya dibeli oleh Ny. Hapipah dari Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat berdasarkan surat perjanjian sewa beli Nomor 012/262/PPA-104 tertanggal 31 Desember 1990, dan telah dibayar lunas pada tanggal 30 Agustus 1996



berdasarkan surat keterangan Lunas Nomor 956/13/C-12/Keu/1996 dengan harga Rp. 1.614.928,00 satu juta enam ratus empat ribu delapan ratus rupiah) namun saat itu oleh Ny. Hapipah belum pernah dibaliknamakan keatas namanya, sehingga dengan tidak ditariknya pihak lain yaitu Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat di dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, membuat Gugatan Penggugat menjadi **error in persona** atau **exceptio in persona** (salah gugat), menurut Majelis hal tersebut adalah menjadi hak Penggugat untuk menentukan siapa saja yang akan dijadikan pihak, dan untuk membuktikan peristiwa, kedudukan dan peran masing-masing pihak maka perlu memeriksa pembuktian dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut maka eksepsi dari Turut Tergugat tentang **Gugatan error in persona** patut ditolak;

Ad.2. Eksepsi tentang “**Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)**”

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam eksepsinya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel), setelah Majelis mencermati gugatan Penggugat, baik dalam posita dan fundamentum petendi, bahwa Penggugat telah menguraikan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat, dan gugatan Penggugat juga telah memuat dasar hukum (*rechtelijke grond*) dan dasar fakta (*feitelijke Grond*) sehingga tidak menyebabkan kaburnya gugatan Penggugat (*obscur libel*), dan berdasarkan hal tersebut, maka eksepsi Turut Tergugat tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, eksepsi Turut Tergugat beralasan menurut hukum untuk ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini sebagaimana yang diterangkan dalam dalil gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Almarhumah RIANTI, yang telah meninggal dunia di Pontianak pada tanggal 18 Desember 2016 berdasarkan surat keterangan waris, tertanggal 30 September 2022;
- Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat VI adalah ahli waris dari Ny HAPIPAH, berdasarkan surat pernyataan, tertanggal 19 Desember 1990;
- Bahwa semasa hidupnya Ibu Para Penggugat memiliki sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Komplek Pemda Jalur 3 No. 54 Rt.004/Rw.029 Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat, dikenal dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor: 311 Kelurahan Sungai Jawi Luar, Surat Ukur Nomor 3944 tahun 1988 tercatat atas nama Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat;
- Bahwa tanah berikut bangunan rumah sebagai tersebut pada posita 1 diatas, Ibu Para Penggugat peroleh dengan membeli dari dari Ny HAPIPAH pada tanggal 24 Desember 1990, sebagaimana Pernyataan Jual Beli yang disaksikan oleh Sdr HALIDI HK dan RALIM ROHADI dan diketahui oleh Pengurus Rt.05/Rw.XIV atas nama H SOEHOED;
- Bahwa adapun tanah berikut bangunan diatasnya tersebut awalnya dibeli oleh Ny HAPIPAH dari Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat berdasarkan surat perjanjian sewa beli Nomor 012/262/PPA-104 tertanggal 31 Desember 1990, dan telah dibayar lunas pada tanggal 30 Agustus 1996 berdasarkan surat keterangan Lunas Nomor 956/13/C-12/Keu/1996 dengan harga Rp. 1.614.928,00 (satu juta enam ratus empat ribu delapan ratus Rupiah) namun saat itu oleh Ny HAPIPAH belum pernah dibaliknamakan keatas namanya ;
- Bahwa sejak tanah berikut bangunan tersebut Ibu Para Penggugat beli melalui Ny HAPIPAH yang sekarang menjadi ahli warisnya Tergugat 1 sampai Tergugat VI sudah tidak diketahui keberadaan tempat tinggalnya sehingga Para Penggugat mengalami kesulitan untuk melakukan proses balik nama kepemilikan Sertifikat Hak Pakai Nomor: 311 tersebut;
- Bahwa sejak tahun 2016 hingga sekarang Para Penggugat telah mencari tempat tinggal para ahli waris Ny HAPIPAH untuk melakukan proses balik nama kepemilikan tanah Sertifikat Hak pakai Nomor: 311 Kel. Sungai Jawi Luar tersebut, namun keberadaan Ahli Waris hingga sekarang tidak diketahui lagi keberadaan maupun tempat tinggalnya secara pasti;

Halaman 23 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2022/PN Ptk



- Bahwa oleh karena Ahli Waris Ny HAPIPAH tidak diketahui lagi keberadaannya, maka Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama terhadap tanah dan bangunan rumah tersebut tanpa kehadiran Ahli Waris Ny HAPIPAH tersebut, maka Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Pontianak agar Perjanjian Jual Beli Piutang antara Penggugat dengan orang tua dari Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dinyatakan sah menurut hukum, serta agar Para Penggugat mendapat ijin untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 1995 Kel. Sungai Beliang tersebut;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, sebaliknya Turut Tergugat mengajukan sangkalan dengan menyatakan bahwa sebagai berikut :

- Bahwa objek gugatan tanah berdasarkan apa yang telah diuraikan penggugat tersebut merupakan kronologis yang sifatnya menjelaskan asal usul perolehan tanah sebagaimana dalam Posita Penggugat pada angka 5 halaman 1 mendalilkan bahwa tanah berikut bangunan di atasnya awalnya dibeli Ny. Hapipah dari Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat. berdasarkan Surat Jual Beli Sewa Beli Nomor : 012/262/PPA-104 Tertanggal 31 Desember 1990 dan telah lunas pada Tanggal 30 Agustus 1996, berdasarkan Surat Keterangan Lunas Nomor : 956/13/C-12/Keu/1996 dengan harga Rp. 1.614.928,- namun saat itu Ny. Hapipah belum pernah balik nama. Maka terhadap permasalahan a quo kelalaian tersebut bukan pada Turut Tergugat akan tetapi ada pada penggugat mengapa pada saat Ny. Hapipah masih hidup tidak dilakukan proses balik nama melalui Notaris/Pejabat yang berwenang, padahal sebagai bukti kepemilikan yang kuat dan sah adalah dengan melakukan Balik Nama pada sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang terkuat, sehingga dengan kelalaian tersebut membuat Turut Tergugat di tarik sebagai pihak dalam perkara ini.
- Bahwa dengan adanya gugatan a quo yang ditujukan kepada Turut Tergugat merupakan gugatan yang keliru, berdasarkan data yang tercatat bahwa tidak terdapat atas nama Ny. Hapipah akan tetapi atas nama Ny. Hapiah (D. Haruna), sehingga antara Ny. Hapiah (D. Haruna) dengan Pemerintah Provinsi Kalimantan Barat sudah tidak ada hubungan lagi dengan permasalahan a quo, dan Ny. Hapiah (D. Haruna) telah melunasi kewajibannya, sehingga terhadap SHP Nomor 311 tersebut sudah dihapuskan dari daftar inventaris kekayaan Pemerintah Propinsi Daerah



Tingkat I Kalimantan Barat sebagaimana tertuang dalam Surat Lunas Nomor : 956/13/C-1/Keu/1997.

- Bahwa dalam proses jual-beli yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat melalui Pejabat yang berwenang terdapat akta jual-beli yang secara hukum diakui keabsahannya. Seharusnya penggugat saat melakukan proses jual beli sudah mengetahui resiko dan lebih berhati-hati dengan melakukan pengecekan legalitas dokumen.
- Bahwa dalam transaksi jual beli antara Ibu Rianti dengan Ny. Hapipah telah terjadi kesalahan dimana objek yang diperjualbelikan pada saat itu belum lunas antara Ny. Hapiah (D. Haruna) dengan Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat, namun telah terjadi transaksi, sehingga ada kewajiban yang seharusnya diselesaikan terlebih dahulu namun hal tersebut tidak diteliti secara baik dan benar. Sehingga kesalahan dan kekeliruan tersebut ada pada Penggugat.
- Bahwa perjanjian sewa beli antara NY. HAPIAH (D. HARUNA) dengan Pemerintah Daerah Tingkat I Kalimantan Barat berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Beli Nomor : 012/1264/PPA-104 Tanggal 31 Desember 1990 dengan surat keterangan lunas Nomor : 956/13/V-1/Keu/1997, dan sebagaimana posita penggugat membeli dari Ny. Hapipah pada Tanggal 24 Desember 1990. Maka jual beli tersebut tidak sah/tidak dapat diterima mengingat ada perbedaan nama antara penjual dan pembeli yang bertransaksi dalam hal ini Ny. Hapiah (D. Haruna) bukan Ny. Hapipah dengan Pemerintah Daerah Tingkat I Kalimantan Barat, sehingga patut dipertanyakan, hal ini sesuai dengan prinsip kehati-hatian dalam memberikan pelayanan administrasi kepada masyarakat. Kalaupun ada kesalahan nama seperti yang diajukan Penggugat maka telah terjadi pelanggaran Surat Perjanjian Sewa Beli Nomor: 012/1264/PPA-104 antara Ny. Hapiah (D. Haruna) dengan Pemerintah Daerah Tingkat I Kalimantan Barat dimana dalam Pasal 4 ayat (2) berbunyi: " Selama waktu sewa beli berlangsung PIHAK KEDUA : 2. Dilarang mengubah bentuk, mengubah bagian ruangan-ruangan rumah, menjual/memindah-tangankan sebagian atau seluruh rumah tanpa izin PIHAK KESATU." Maka jual beli yang dilakukan antara Ny. Hapiah (D. Haruna) dengan Ny. Rianti dapat dianggap sebagai penyalahgunaan keadaan (Misbruik van Omstandigheden) sehingga bisa saja Pemerintah Daerah Tingkat I Kalimantan Barat membatalkan perjanjian sewa beli tersebut. Karena secara jelas bahwa ada pelanggaran perjanjian, melanggar

Halaman 25 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2022/PN Ptk



perjanjian dianggap melanggar Undang-Undang. Sebagaimana Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.” Antara Ny, Hapiah (D. Haruna) dengan Pemerintah Daerah Tingkat I Kalimantan Barat ada Asas Kekuatan Mengikat (Pacta Sunt Servanda) dimana ketentuan yang telah disepakati bersama oleh para pihak akan mempunyai kekuatan mengikat yang sama bagi kedua belah pihak dan harus ditaati, bilamana terjadi penyimpangan dan pelanggaran oleh salah satu pihak dalam perjanjian, maka akan berakibat pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan atas dasar wanprestasi atau adanya ingkar janji. Apabila terbukti telah terjadi transaksi Jual beli tersebut antara Ny. Rianti dengan Ny. Hapiah maka ada pelanggaran terhadap perjanjian yang mengikat para pihak dalam hal ini antara Ny. Hapiah (D. Haruna) dengan Pemerintah Daerah Tingkat I Kalimantan Barat. Perjanjian tersebut mengikat bagi para pihak, mengikat sebagai Undang-Undang berarti pelanggaran terhadap perjanjian yang dibuat tersebut berakibat hukum pelanggaran terhadap Undang-Undang.

Menimbang, bahwa Pasal 283 RBg 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*”;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih jauh petitum gugatan Penggugat secara satu persatu berdasarkan bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat, terlebih dahulu Majelis Hakim akan memperimbangkan perihal formalitas gugatan, yaitu perihal **para pihak** dalam mengajukan gugatan *aquo*;

Menimbang, bahwa dari **Posita gugatan** yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat diketahui :

- Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Almarhumah RIANTI, yang telah meninggal dunia di Pontianak pada tanggal 18 Desember 2016 berdasarkan surat keterangan waris, tertanggal 30 September 2022;
- Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat VI adalah ahli waris dari Ny HAPIPAH, berdasarkan surat pernyataan, tertanggal 19 Desember 1990;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa semana hidupnya Ibu Para Penggugat memiliki sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Komplek Pemda Jalur 3 No. 54 Rt.004/Rw.029 Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat, dikenal dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor: 311 Kelurahan Sungai Jawi Luar, Surat Ukur Nomor 3944 tahun 1988 tercatat atas nama Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat;
- Bahwa tanah berikut bangunan rumah sebagai tersebut pada posita 1 diatas, Ibu Para Penggugat peroleh dengan membeli dari dari Ny HAPIPAH pada tanggal 24 Desember 1990, sebagaimana Pernyataan Jual Beli yang disaksikan oleh Sdr HALIDI HK dan RALIM ROHADI dan diketahui oleh Pengurus Rt.05/Rw.XIV atas nama H SOEHOED;
- Bahwa adapun tanah berikut bangunan diatasnya tersebut awalnya dibeli oleh Ny HAPIPAH dari Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat berdasarkan surat perjanjian sewa beli Nomor 012/262/PPA-104 tertanggal 31 Desember 1990, dan telah dibayar lunas pada tanggal 30 Agustus 1996 berdasarkan surat keterangan Lunas Nomor 956/13/C-12/Keu/1996 dengan harga Rp. 1.614.928,00 (satu juta enam ratus empat ribu delapan ratus Rupiah) namun saat itu oleh Ny HAPIPAH belum pernah dibaliknamakan keatas namanya ;
- Bahwa sejak tanah berikut bangunan tersebut Ibu Para Penggugat beli melalui Ny HAPIPAH yang sekarang menjadi ahli warisnya Tergugat 1 sampai Tergugat VI sudah tidak diketahui keberadaan tempat tinggalnya sehingga Para Penggugat mengalami kesulitan untuk melakukan proses balik nama kepemilikan Sertifikat Hak Pakai Nomor: 311 tersebut;
- Bahwa sejak tahun 2016 hingga sekarang Para Penggugat telah mencari tempat tinggal para ahli waris Ny HAPIPAH untuk melakukan proses balik nama kepemilikan tanah Sertifikat Hak pakai Nomor: 311 Kel. Sungai Jawi Luar tersebut, namun keberadaan Ahli Waris hingga sekarang tidak diketahui lagi keberadaan maupun tempat tinggalnya secara pasti;
- Bahwa oleh karena Ahli Waris Ny HAPIPAH tidak diketahui lagi keberadaannya, maka Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama terhadap tanah dan bangunan rumah tersebut tanpa kehadiran Ahli Waris Ny HAPIPAH tersebut, maka Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Pontianak agar Perjanjian Jual Beli Piutang antara Penggugat dengan orang tua dari Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dinyatakan sah menurut

Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2022/PN Ptk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, serta agar Para Penggugat mendapat ijin untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 1995 Kel. Sungai Beliuang tersebut;

Menimbang, bahwa dari **Petitem gugatan** yang diajukan oleh Penggugat pada point 4 yang berbunyi:

Memberi ijin kepada Para Penggugat untuk melakukan proses balik nama kepemilikan atas sebidang tanah tersebut dari atas nama pemilik Turut Tergugat (Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat) menjadi atas nama ahli waris dari NY RIANTI (Suardi Aziz, Wenny Surianti dan Winardi);

Menimbang, bahwa berdasarkan posita dan petitum gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat, ada peristiwa hukum yang dimohonkan, yaitu **Memberi ijin kepada Para Penggugat untuk melakukan proses balik nama kepemilikan atas sebidang tanah tersebut dari atas nama pemilik Turut Tergugat (Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat) menjadi atas nama ahli waris dari NY RIANTI (Suardi Aziz, Wenny Surianti dan Winardi)**;

Menimbang, bahwa sedangkan Turut Tergugat dalam sangkalannya menyatakan bahwa berdasarkan Surat Jual Beli Sewa Beli Nomor : 012/262/PPA-104 Tertanggal 31 Desember 1990 dan telah lunas pada Tanggal 30 Agustus 1996, berdasarkan Surat Keterangan Lunas Nomor : 956/13/C-12/Keu/1996 dengan harga Rp. 1.614.928,- namun saat itu Ny. Hapipah belum pernah balik nama, maka terhadap permasalahan a quo kelalaian tersebut bukan pada Turut Tergugat akan tetapi ada pada Penggugat mengapa pada saat Ny. Hapipah masih hidup tidak dilakukan proses balik nama melalui Notaris/Pejabat yang berwenang, padahal sebagai bukti kepemilikan yang kuat dan sah adalah dengan melakukan balik nama pada sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang terkuat.

Menimbang, bahwa berdasarkan posita dan petitum gugatan Penggugat serta sangkalan dari Turut Tergugat tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat agar putusan ini dapat dieksekusi (tertib hukum acara perdata) seharusnya Penggugat menempatkan **Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak**, sebagai pihak dalam gugatan *aquo* setidaknya-tidaknya sebagai Turut Tergugat, karena berdasarkan posita dan petitum gugatan Penggugat yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat, jelas terdapat hubungan hukum antara **Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak** dengan Penggugat dengan objek gugatan

Halaman 28 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2022/PN Ptk



dalam perkara *a quo* karena untuk melakukan balik nama pada sertifikat dalam perkara *a quo* adalah kewenangan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak, yangmana diperlukan agar objek gugatan dalam perkara *a quo* dapat dilakukan balik nama, sehingga proses balik nama tersebut sesuai dengan ketentuan hukum pendaftaran hak atas tanah (vide: Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah), hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tertanggal 10 Juni 1985 No. 365 / K / PDT / 1985 dalam pertimbangan hukumnya menyatakan : ***“Penting untuk mengikutsertakan semua Pihak – pihak yang mempunyai hubungan dengan pokok persoalan atau dengan kata lain harus komplit semua pihak diikutsertakan dalam Gugatannya.”***

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak turut memasukkan **Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak**, sebagai Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat dalam perkara *aquo* ini maka gugatan Penggugat tidak sempurna atau tidak komplit, sebagaimana diatur didalam Ketentuan Hukum Acara Perdata di Indonesia, serta menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan tegas disebutkan dalam putusannya bertanggal 20 Oktober 1976 No. 447 K / SIP / 1976 dimana dalam pertimbangan Hukumnya antara lain menyebutkan : ***“Gugatan yang tidak sempurna menurut Ketentuan Hukum Acara karena adanya kekeliruan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk veerklaard).”***

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dinyatakan **tidak dapat diterima (niet ontvankelijk veerklaard)** ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dan Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan Pasal 283 RBg dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia serta ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk veerklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 3.285.000,00 (tiga juta dua ratus delapan puluh lima ribu);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak, pada hari Senin, tanggal 3 Juli 2023, oleh kami, Moch Ichwanudin, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Wuryanti, S.H., M.H. dan Udut Widodo Kusmiran Napitupulu, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum, dengan dibantu oleh Lusi Nurmadiatun, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Selasa, tanggal 4 Juli 2023.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Wuryanti, S.H., M.H.

Moch Ichwanudin, S.H., M.H.

Udut Widodo Kusmiran Napitupulu, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Lusi Nurmadiatun, S.H.

Perincian biaya:

1. PNBP Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	Rp.	50.000,00
3. Panggilan	Rp.	2.100.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp.	100.000,00
5. Pemeriksaan Setempat (PS)	Rp.	975.000,00
6. PNBP PS	Rp.	10.000,00
7. Meterai	Rp.	10.000,00
8. Redaksi	Rp.	10.000,00
Jumlah	Rp.	3.285.000,00

Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2022/PN Ptk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga juta dua ratus delapan puluh lima ribu).