



P U T U S A N

Nomor 82/PDT/2017/PT KAL BAR

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat, yang memeriksa dan memutus perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Agus Diaya, Umur 63 tahun, Pekerjaan Pensiunan, Warga Negara Indonesia, Alamat di Jalan Ujung Pandang Komplek Kurnia 5 C No. 2 Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, dalam hal ini telah memberi kuasa dan diwakili oleh Kuasa Hukumnya : **Daniel Edward Tangkau, SH.,CLA., Abdullah, SH., MH., Ade Hermanto, SH.**, kesemuanya Advokat, yang berkantor pada Kantor Advokat dan Auditor Hukum Daniel Edward Tangkau, SH, CLA&Rekan, beralamat di Jalan Karimun No. 9 Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Agustus 2016, yang selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**.

Lawan

1. **Mashur, SP.**, umur 45 tahun, pekerjaan Swasta, warga negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Tabrani Ahmad Komplek Mandau Permai Blok G. No. 1 RT.003/ RW.020 Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**
2. **Ana Yulia, SP.**, umur 45 tahun, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Warga Nagara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Tabrani Ahmad Komplek Mandau Permai Blok G. No. 1 RT.003/ RW.020 Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **Ny. Wiwik Herawati**, umur 42 tahun, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, warga negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Uray Bawadi Nomor 16 RT 004/RW 006, Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **Budi Prasetyono, SH.**, Notaris/ PPAT Kota Pontianak beralamat di Jalan Gusti Hamzah No 17 Pontianak Kota, Kota

Halaman 1 dari 36 halaman, putusan Nomor 82/PDT/2017/PT KALBAR



Pontianak, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

5. **Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pontianak**,
beralamat di Jalan Ahmad Yani No.1 Kota Pontianak,
selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat
Nomor 82/PDT/2017/PT KALBAR tanggal 05 Oktober 2017 tentang Penunjukan
Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat
banding;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan
dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Membaca Surat Gugatan Penggugat tanggal 23 Agustus 2016 yang telah
didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 24
Agustus 2016 di bawah Register Perkara Nomor 92/Pdt.G/2016/PN Ptk. telah
mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa diantara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi suatu perikatan dalam hal ini perjanjian utang piutang, yang dilakukan pada tanggal 13 November 2013 dihadapan dua orang saksi. Penggugat meminjamkan sejumlah uang kepada Tergugat I sebesar Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat I. Dalam Utang piutang tersebut Tergugat.I berjanji kepada Penggugat untuk memberi keuntungan sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) per dua bulan, dan pada tanggal 13 November 2013 tersebut Tergugat I hanya menerima Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan sisa nya belum diberikan kepada Tergugat karena uang milik Penggugat tidak cukup ;
2. Bahwa pada tanggal 20 November 2013 Penggugat mendapat pembayaran ke dua sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) uang tersebut berasal dari penjualan tanah dan rumah diatasnya milik Penggugat kepada saudara Liana Sugianto. Adapun pembayaran dilakukan oleh Liana Sugianto dengan bilyet giro BCA Nomor: CA 323583 dengan nominal Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah). Karena Bilyet tersebut harus kliring maka Oleh Penggugat pada tanggal 20 November 2013 atas persetujuan keluarga bilyet giro BCA Nomor: CA 323583 dengan nominal Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dikliring kerekening milik Tergugat I di BCA dengan nomor rekening 0291532305. Kemudian Tergugat I menghubungi Penggugat untuk

Halaman 2 dari 36 halaman, putusan Nomor 82/PDT/2017/PT KALBAR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membicarakan tentang Uang yang masuk kerekening Tergugat I dengan penjelasan sebagai berikut :

- A. Bahwa Uang Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) telah masuk kerekening Tergugat I pada tanggal 20 November 2013;
 - B. Bahwa Sisa uang sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dari pinjaman Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah) yang belum diberikan Penggugat kepada Tergugat I dan langsung dipotong oleh Tergugat I;
 - C. Bahwa kemudian Tergugat I mengajukan pinjaman lagi ke Penggugat sebesar Rp.445.000.000,- (empat ratus empat puluh lima juta rupiah) dengan jaminan sebuah Cek dengan nominal Rp.445.000.000,- (empat ratus empat puluh lima juta rupiah) dengan Nomor cek 14.295478 Bank Kalbar dari rekening nomor 1004009971 milik Tergugat I , dan jatuh tempo tanggal 25-November 2013, Adapun alasan peminjaman uang tersebut untuk penyelesaian proyek Tergugat I;
 - D. Kemudian sisa uang sebesar Rp.155.000.000,-(seratus lima puluh lima juta rupiah) ditransfer Tergugat I ke Rekening Bank Kalbar milik Penggugat;
 - E. Satu hari setelah ditransfer Tergugat I mengajukan kembali pinjaman uang sebesar Rp.155.000.000,- (seratus lima puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat dengan jaminan sebuah Cek Bank Kalbar dari rekening nomor 1004009971 milik Tergugat I dengan nomor cek M407679 , dan jatuh tempo pada tanggal 16 Januari 2014 dengan nominal Rp.155.000.000,-(seratus lima puluh lima juta rupiah) yang diberikan kepada Penggugat;
 - F. Bahwa beberapa hari kemudian Tergugat I mengajukan pinjaman uang tambahan lagi sebesar Rp.32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah) kepada Penggugat dengan jaminan sebuah cek dari Bank Kalbar rekening nomor 1004009971 milik Tergugat I dengan nominal Rp.32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah), dan jatuh tempo pada tanggal 16 Januari 2014 yang diberikan kepada Penggugat;
3. Bahwa Penggugat mendiami/ menempati rumah yang beralamat Jl. Ujung Pandang Komplek Kurnia 5 C No. 2 RT. 005/ RW. 032 Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak sejak November 2013 hingga sekarang;
 4. Bahwa sekira bulan November 2013 rumah yang didiami/ ditempati Penggugat sebagaimana dimaksud dalam poin 3 adalah hasil kesepakatan

Halaman 3 dari 36 halaman, putusan Nomor 82/PDT/2017/PT KALBAR

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

antara Tergugat I dengan Penggugat terkait dengan utang piutang Tergugat I dengan Penggugat;

5. Bahwa sekira bulan November 2013 Tergugat I berjanji kepada Penggugat jika cicilan/ angsuran kredit rumah sebagaimana dimaksud poin 3 dibank Mandiri sudah selesai, maka rumah tersebut akan diserahkan pada Penggugat dan diselesaikan di Notaris;
6. Bahwa semua cek sebagaimana dimaksud dalam poin 2 huruf C, G dan F yang dijaminan oleh Tergugat I kepada Penggugat ternyata tidak bisa dicairkan karena saldonya tidak ada, sehingga Penggugat merasa tertipu;
7. Bahwa Penggugat telah dengan itikad baik mengajak Tergugat I untuk bersama-sama mencari jalan keluar penyelesaian permasalahan pembayaran hutang namun tidak ditanggapi;
8. Bahwa Tergugat I telah ingkar janji kepada Penggugat karena Tergugat I tidak melaksanakan pembayaran cicilan utang kepada Penggugat paling lambat tanggal 02 Oktober 2014 sebagaimana yang tertuang dalam Surat Pernyataan yang dibuat Tergugat I yang disaksikan oleh 4 (empat) orang saksi tertanggal 17 Agustus 2014 bermaterai cukup;
9. Bahwa pada tanggal 27 Maret 2016 Tergugat I membuat Surat Pernyataan penyerahan Rumah sebagaimana dimaksud dalam poin 3 kepada Penggugat karena tidak membayar sama sekali utang Tergugat I kepada Penggugat;
10. Bahwa pada tanggal 26 Juli 2016 Tergugat II dan Tergugat I telah menjual objek tanah dan bangunan/rumah sebagaimana dimaksud dalam poin 1 kepada Tergugat III sebagaimana tertera dalam akta jual beli Nomor 243/2016 Notaris dan PPAT Budi Perastiyono, SH. Yang ditanda tangani oleh Turut Tergugat I selaku Notaris dan PPAT Budi Perastiyono, SH tertanggal 26 Juli 2016;
11. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tahu bahwa rumah yang dijual belikan sebagaimana dimaksud dalam poin 5 sudah diserahkan kepada Penggugat karena Tergugat I tidak membayar utang kepada Penggugat;
12. Bahwa Tergugat III sebelum jual beli rumah sebagaimana dimaksud poin 3 sudah mengetahui bahwa yang menempati atau mendiami/ penguasaan rumah sebagaimana dimaksud poin 1 adalah Penggugat dan keluarga;
13. Bahwa Penggugat tidak mengetahui perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menjual rumah dan tanah sebagaimana dimaksud dalam poin 3 kepada Tergugat III;
14. Bahwa Tergugat III setelah jual beli rumah dengan Tergugat I dan Tergugat II kemudian melakukan permohonan balik nama sertifikat atas nama

Halaman 4 dari 36 halaman, putusan Nomor 82/PDT/2017/PT KALBAR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II kepada Tergugat III di Kantor BPN Kota Pontianak dan terbitlah sertifikat atas nama Tergugat III No. 5343 yang dikeluarkan BPN Kota Pontianak yang ditanda tangani oleh Turut Tergugat II tertanggal 10 Agustus 2016;

15. Bahwa sejak bulan Januari 2013 hingga sekarang Tergugat I telah melakukan wanprestasi dengan tidak membayar utang berikut keuntungan sebagaimana yang dijanjikan Tergugat I kepada Penggugat tanpa alasan yang jelas;
16. Bahwa sekira bulan Agustus 2016 Tergugat III bersama suami dan aparat kepolisian datang kerumah Penggugat dan meminta Penggugat untuk keluar dari rumah yang ditempati karena rumah tersebut sebagaimana dimaksud poin 3 sudah dijual Tergugat II dan Tergugat I kepada Tergugat III dengan memperlihatkan dokumen surat bukti jual beli dan sertifikat namun Penggugat tetap bertahan dengan alasan bahwa rumah yang ditempati Penggugat sudah diserahkan oleh Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam poin 3 dan 5. Sudah enam kali dalam bulan Agustus 2016 ini Tergugat III memaksa Penggugat untuk keluar dari rumah yang ditempati dan Penggugat tetap bertahan dengan alasan yang sama dan Mediasi pun tidak tercapai;
17. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dimaksud dalam poin 1, 2 dan 10 maka Penggugat merasa dirugikan baik secara materiil dan immateriil dengan rincian sebagai berikut :
 - Utang pokok sebesar Rp.1.132.000.000,- (satu milyar seratus tiga puluh dua juta rupiah);
 - Keuntungan dari pinjaman awal Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah) yakni sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) per dua bulan, yang sekarang sudah 2 (dua) tahun 8 (delapan) bulan sampai saat ini belum dibayar oleh Tergugat I yaitu : Rp.140.000.000,- X 16 (32 bulan) Rp.2.240.000.000,- (dua milyar dua ratus empat puluh juta rupiah);
 - Sehingga total kerugian yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp.3.372.000.000,- (tiga milyar tiga ratus tujuh puluh dua juta rupiah);
18. Bahwa Turut Tergugat I yang mempunyai wewenang dalam proses pembuatan akta jual beli antara Para Tergugat seharusnya mencegah/ menunda proses penandatanganan akta jual beli oleh Para Tergugat tersebut karena objek dalam jual beli masih ada masalah antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat dan objek tanah dan rumah tersebut masih dalam penguasaan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam poin 3

Halaman 5 dari 36 halaman, putusan Nomor 82/PDT/2017/PT KALBAR



dan poin 5, tapi Turut Tergugat I tetap melakukannya penandatanganan akta jual beli sebagaimana dimaksud dalam poin 9 dan tindakan Turut Tergugat I tersebut sangat merugikan Penggugat, untuk itu mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pontianak c/q Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk membatalkan akta jual beli tanah dan rumah di atasnya sebagaimana dimaksud dalam poin 1 dengan No. 243/2016 tertanggal 26 Juli 2016;

19. Bahwa pada tanggal 10 Agustus 2016 Turut Tergugat II telah menandatangani balik nama sertifikat No.5343 dari Tergugat II kepada Tergugat III berdasarkan akta jual beli No. 243/2016 tertanggal 26 Juli 2016 dengan tidak cermat dan keberpihakan karena walaupun syarat administrasi yang ditetapkan BPN telah memenuhi syarat sebuah sertifikat untuk balik nama tapi ketika objek dalam jual beli masih ada masalah antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat dan objek tanah dan rumah tersebut masih dalam penguasaan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam poin 3 dan poin 5 maka seharusnya pihak BPN tidak memprosesnya lebih lanjut, tapi Turut Tergugat II tetap memprosesnya dan selesai dengan diditanda tangani oleh Turut Tergugat II selaku Pejabat yang berwenang di BPN Kota Pontianak, tindakan Turut Tergugat II ini bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana yang termuat dalam Undang Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Undang Undang Nomor 28 tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme untuk itu mohon Ketua Pengadilan Negeri Pontianak c/q Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan tidak sah keputusan Turut Tergugat II pada sertifikat No.5343 yang dikeluarkan oleh BPN Pontianak tertanggal tertanggal 10 Agustus 2016 tentang balik nama sertifikat No.5343 dari Tergugat II kepada Tergugat III;

20. Bahwa Penggugat khawatir Para Tergugat tidak beritikad baik atas :

- a. Sertifikat tanah No.5343 yang saat ini dikuasai Tergugat III,
- b. Sebuah rumah dan tanah hunian Tergugat I dan Tergugat II di jalan Tabrani Ahmad Komp. Mandau Permai Blok G. No. 1 RT.003/ RW.020 Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kota Pontianak;

akan dialihkan kepihak lain tanpa persetujuan Penggugat maka mohon Ketua Pengadilan Negeri Pontianak c/q Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas sertifikat tanah No.5343 dan sebuah rumah dan tanah hunian Tergugat I dan Tergugat II di jalan Tabrani Ahmad Komp.



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

Mandau Permai Blok G. No. 1 RT.003/ RW.020 Kelurahan Sungai Jawi
Dalam, Kota Pontianak;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, PENGGUGAT
mohon dengan hormat sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri
Pontianak c/q Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan
memutuskan :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan tindakan wanprestasi dengan segala akibat hukumnya terhadap hak Penggugat;
3. Menyatakan akta jual beli tanah berikut rumah dengan nomor 243/2016 tanggal 2016 batal demi hukum;
4. Menyatakan syah penyerahan tanah dan rumah dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT
5. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslaag) yang ditetapkan adalah sah dan berharga atas sertifikat tanah No.5343 dan sebuah rumah dan tanah hunian Tergugat I dan Tergugat II di jalan Tabrani Ahmad Komp. Mandau Permai Blok G. No. 1 RT.003/ RW.020 Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kota Pontianak;
6. Menyatakan keputusan Turut Tergugat II di sertifikat No.5343 yang dikeluarkan oleh BPN Pontianak tertanggal tertanggal 10 Agustus 2016 tentang balik nama sertifikat No.5343 dari Tergugat II kepada Tergugat III tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar utang sebesar Rp.1.132.000.000,- (satu milyar seratus tiga puluh dua juta rupiah); kepada PENGGUGAT dengan seketika dan sekaligus;
8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT sebesar Rp.140.000.000,- X 16 (32 bulan): .Rp.2.240.000.000,- (dua milyar dua ratus empat puluh juta rupiah) dengan seketika dan sekaligus;
9. Menghukum TERGUGAT untuk menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini;
10. Menyatakan putusan ini dapat dilakukan lebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding;

Atau apa bila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain
SUBSIDAIR : dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil – adilnya
(ex aequo et bono)

Halaman 7 dari 36 halaman, putusan Nomor 82/PDT/2017/PT KALBAR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengutip jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II di persidangan Pengadilan Negeri Sintang pada tanggal 8 Agustus 2016, yang mana masing-masing adalah sebagai berikut :

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I dan II, serta Tergugat III telah mengajukan surat jawabannya masing-masing sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT.I DAN II;

DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi Absolut

Bahwa dalil gugatan Penggugat point 19 pada intinya Turut Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak) selaku Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5343 semula atas nama Ana Yulia, SP., (Tergugat II) menjadi atas nama Ny. Wiwik Herawati (Tergugat III) dinilai mengandung cacat administrasi, karena diterbitkan dengan tidak cermat sehingga tindakan Turut Tergugat II tersebut bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) sebagaimana termuat dalam Undang-Undang Nomor: 30 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara yang bersih dan bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, dan selanjutnya Penggugat minta/menuntut agar Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak (Turut Tergugat II) berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 5453 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, sebagaimana dimintakan Penggugat dalam petitum gugatan Penggugat point 6, menurut hemat Tergugat I dan II hal tersebut merupakan wewenang administrasi yaitu kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara karena menyangkut sah tidaknya sertifikat yang notabene produk Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara terlebih lagi Penggugat mendalilkan Turut Tergugat II tidak cermat dan melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 5453, sehingga Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara aquo, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1198 K/Sip/1973 tanggal 6 Januari 1976 yang kaidah hukumnya berbunyi :

“ Karena Pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi bukan pengadilan”.

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 321 K/Sip/1978 tanggal 31 Januari 1981 yang menyebutkan :

Halaman 8 dari 36 halaman, putusan Nomor 82/PDT/2017/PT KALBAR



“Pengadilan negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain”.

Dengan demikian salah dan keliru gugatan Penggugat diajukan kepada Pengadilan Negeri Pontianak semestinya gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, selanjutnya kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo tanpa memeriksa pokok perkara memberikan putusan “Menyatakan Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang mengadili perkara aquo, sedangkan segala biaya dibebankan kepada Penggugat”;

2. Eksepsi Relatif Lainnya

- Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, tidak dijelaskan secara terperinci apa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat II, namun tiba-tiba dalam petitum point 7 Penggugat menuntut Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat I untuk memenuhi suatu beban prestasi yaitu membayar hutang sejumlah uang Rp. 1.132.000.000,- (satu milyar seratus tiga puluh dua juta rupiah), sedangkan Tergugat II tidak pernah mengadakan suatu perikatan atau perjanjian hutang piutang dengan Penggugat. Hal ini sangat perlu pihak Penggugat menjelaskan dengan terang tentang hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II. Dalam perkara ini tidak ada kejelasan, maka telah semestinya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dan atau ditolak seluruhnya;
- Bahwa surat gugatan point 1 mendalilkan “diantara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi suatu perikatan dalam hal ini perjanjian utang piutang yang dilakukan pada tanggal 13 November 2013 dihadapan dua orang saksi dst.....”. dengan perikatan tersebut secara otomatis pihak yang satu mengikatkan diri dengan pihak yang lain dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak mempunyai kewajiban kepada pihak lainnya (dalam perjanjian) yang harus dipenuhi dan masing-masing pihak juga mempunyai hak yang didapat dari pihak lainnya dalam perjanjian. Manakala salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian maka disebut wanprestasi, dalam suatu gugatan wanprestasi pihak-pihaknya terbatas kepada pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPer yang menyebutkan : “Persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya”.

Dengan demikian salah dan keliru Penggugat menarik Ana Yulia, SP., sebagai Tergugat II, Ny. Wiwik Herawati sebagai Tergugat III, Budi



Prasetyono, SH., sebagai Turut Tergugat I dan Kepala Kantor BPN Kota Pontianak sebagai Turut Tergugat II dalam perkara aquo, karena suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga juga tidak mendapat manfaat dari perjanjian tersebut atau dengan kata lain Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak terlibat dalam perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I, sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata" (halaman 114-115) yang mengatakan :

"Yang sah sebagai pihak Penggugat atau Tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut".

Oleh karena itu penarikan pihak ketiga dalam gugatan wanprestasi menyebabkan gugatan tidak jelas atau obscur libel, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

- Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa gugatan wanprestasi hanya terbatas pada pihak yang membuatnya, dan melihat dari subjek hukum yang ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini dimana para subjek hukum tersebut mempunyai peranan yang berbeda-beda yang menurut Penggugat akibat dari perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut telah menimbulkan kerugian/merugikan Penggugat bukan karena perbuatan wanprestasi karena Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak terikat dalam suatu perjanjian atau perikatan apapun dengan Penggugat, maka jelas terlihat Penggugat dalam perkara aquo telah menggabungkan gugatan Wanprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dan hal ini sangat terlarang sebagaimana ditegaskan kaidah hukum yang termuat dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, diantaranya:

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001, menyebutkan :
"Penggabungan Perbuatan melawan Hukum dengan Wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri".
2. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, menyebutkan : "Penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Perbuatan Ingkar janji (Wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula".



3. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2452 K/Pdt/2001, menyebutkan : “Bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara Perbuatan melawan Hukum dan Wanprestasi maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel)”.

Berdasarkan dari yurisprudensi tersebut di atas, telah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan “menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Onvankelijke Verklaard), dan membebaskan biaya perkara kepada Penggugat”.

DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa apa yang telah kami uraikan dalam Eksepsi untuk kesempurnaan Jawaban Pokok Perkara, mohon dianggap sebagai suatu alasan yang tidak terpisahkan (inclusive) dalam sikap Tergugat I dan Tergugat II menyangkal isi surat gugatan Penggugat dalam perkara aquo. Adapun sangkalan/penolakan terhadap gugatan Penggugat intinya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I dan Tergugat II menolak semua alasan gugatan Penggugat dalam perkara ini karena duduk permasalahan wan prestasi yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya tidak jelas dan kabur , jika memang ada perjanjian hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat I maka antara kreditur dan debitur telah terjadi suatu kesepakatan bersama maka secara yuridis telah termasuk sebagai suatu perikatan yang diisyaratkan dalam Pasal 1313 BW yang berbunyi : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Sehingga jelas bagi kedua belah pihak terdapat suatu hubungan hukum yang akibatnya harus memenuhi prestasinya masing-masing dengan tanpa menyertakan orang lain dalam hal ini pihak lain yang ditarik menjadi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam perkara aquo, akibat hukum yang diisyaratkan dalam Pasal 1340 BW yang berbunyi : “Suatu perjanjian hanya berlaku antar para pihak yang membuatnya, persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga, persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain hal yang ditentukan dalam Pasal 1317.” Dengan demikian telah sepantasnya gugatan Penggugat secara hukum harus



ditolak, karena alasan- alasan yang dikemukakan Penggugat bertentangan dengan azas hukum perdata yang ditentukan dalam undang-undang;

2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan penggugat pada posita 1, 2, 3 karena Tergugat II saat itu sama sekali tidak mengetahui ataupun ikut menandatangani perjanjian hutang piutang antara Tergugat I dan Penggugat, justru Tergugat II merasa terkejut ketika pada akhir bulan Desember 2013 Penggugat datang kerumah orangtua Tergugat II menanyakan uang yang dipinjam Tergugat I saat itulah Tergugat II baru mengetahui bahwa rumah yang dibeli Tergugat II pada tahun 2010 telah ditempati oleh Penggugat, dan menurut penjelasan Tergugat I kepada Tergugat II Penggugat dan keluarganya hanyaklah menumpang sementara dirumah milik Tergugat II yang terletak di jalan Ujung Pandang Komplek Kurnia oleh karena itu dalil-dalil tersebut pantas untuk dikesampingkan ;
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita 4 karena Penggugat tinggal di rumah Tergugat II bukan karena adanya hutang piutang antara Tergugat I dan Penggugat tetapi karena pada saat itu Penggugat memerlukan tempat tinggal dan setelah almarhumah anak Penggugat yang bernama GINA BELASTIA meninggal dunia maka Penggugat datang mengunjungi Tergugat I di Rutan dan menceritakan proses gugatan hak asuh cucunya di Pengadilan Agama Pontianak, kemudian Penggugat meminta bantuan Tergugat I untuk membuat surat keterangan yang isinya menyatakan bahwa Penggugat telah menempati rumah di Komplek Kurnia sejak November 2013 dan surat pernyataan tersebut akan dipergunakan Penggugat untuk sidang hak Asuh cucunya), tapi karena Surat Pernyataan itu telah disalah gunakan Penggugat maka Surat Pernyataan tersebut telah dicabut oleh Tergugat I dan surat pencabutannya sudah diserahkan ke Penasehat Hukum Penggugat ;
4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita 5,6 ,7 dan 8 karena tidak pernah sekalipun Tergugat I maupun Tergugat II membuat pernyataan baik lisan maupun tulisan terkait penyerahan rumah di Komplek Kurnia yang ditempati Penggugat, permasalahan hutang piutang yang dilakukan Tergugat I dengan Penggugat nyata-nyata diluar sepengetahuan Tergugat II sebagai isteri sekaligus sebagai pemilik rumah yang telah ditempati Penggugat tanpa sepengetahuan Tergugat II.
Sepengetahuan Tergugat I uang pinjaman Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp. 945.000.000,- (sembilan ratus empat puluh lima juta rupiah) dan sudah pernah dibayar beberapa kali baik secara langsung kepada



Penggugat maupun melalui anak Penggugat almarhumah GINA ataupun menantu Penggugat yang bernama SRIYANTI, Tergugat I pernah menyerahkan uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kepada Penggugat, ditransfer melalui rekening GINA di BCA sebesar Rp.60.000.000,- dan beberapa kali Tergugat I mengirim uang selain melalui rekening almarhum GINA di BCA juga di rekening SRIYANTI pada Bank Mandiri.

Bahwa Penggugat juga mengetahui secara jelas permasalahan hukum yang saat ini sedang dijalani Tergugat I karena sejak tanggal 11 September Tergugat.I menjalani proses penahanan hingga saat ini sehingga Tergugat I belum bisa mengembalikan sisa pinjaman karena masih menjalani hukuman.

5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada posita 9,10,11,12, 13, 14 dan 15 karena Tergugat.I maupun Tergugat.II tidak pernah menjanjikan atau menyerahkan tanah dan bangunan milik Tergugat II yang pada saat itu ditempati Penggugat disamping itu semua surat mengenai tanah dan bangunan tersebut atas nama Tergugat II, sehingga secara hukum sah jika Tergugat II kemudian menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat III.

Justru Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan yang sangat tercela dan melanggar hukum karena telah mengambil semua barang-barang milik Tergugat I dan Tergugat II di rumah kontrakan Tergugat I dan Tergugat II di Gang Kerinci pada bulan Juni 2015 tanpa seijin dan sepengetahuan Tergugat I dan Tergugat II.

Bahwa Penggugat pernah bertemu dengan Tergugat III karena Penggugatlah orang yang membukakan pintu rumah pada saat Tergugat III datang untuk melihat kondisi rumah yang akan dibelinya.

Penggugat juga pernah bersama-sama dengan Tergugat III datang ke Rutan untuk menemui Tergugat I terkait jual beli rumah yang di tempati Penggugat, dan pada saat itu Penggugat tidak mengutarakan keberatan atas transaksi jual beli rumah yang dilakukan Tergugat II dan Tergugat III, setelah proses pelunasan pembayaran rumah tersebut Penggugat meminta waktu 1 bulan kepada Tergugat III untuk mempacking barang-barangnya dan pindah dari rumah tersebut.

Justru Penggugat adalah orang yang tidak beritikad baik karena selain meminta waktu 1 bulan kepada Tergugat III untuk mempacking barang-barangnya sebelum keluar dari rumah tersebut, pada tanggal 5 Agustus 2016 Tergugat II juga telah mengirimkan uang turun dari rumah Tergugat II



sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat di Rekening Bank BTPN Nomor : 03921002525 atas nama AGUS DJAYA (Penggugat), namun faktanya setelah uang tersebut diterima Penggugat justru Penggugat tetap menguasai rumah tersebut hingga saat ini.

Penggugat sangat mengetahui situasi dan kondisi Tergugat I saat ini yang sedang menjalani hukuman, apa lagi hutang piutang antara Tergugat I dan Penggugat didasari atas kerelaan kedua belah pihak baik Penggugat maupun Tergugat I dan sama sekali tidak diketahui oleh Tergugat II selaku isteri Tergugat I oleh karena itu sudah sewajarnya dalil tersebut ditolak demi hukum ;

6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan yang disampaikan Penggugat pada posita 16, 17, 18, 19 dan 20 karena Penggugat beberapa kali bertemu dengan Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III dan pada saat proses jual beli hingga pelunasan pembayaran rumah tersebut Penggugat tidak pernah menyatakan keberatan atas penjualan rumah milik Tergugat II yang pada saat itu ditempati oleh Penggugat.

Penggugat juga ada meminta uang turun dari rumah tersebut sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dan hal ini sudah dipenuhi Tergugat I dan Tergugat II oleh karena itu dalil-dalil tersebut demi hukum pantas untuk ditolak ;

- 7 Bahwa tuntutan Penggugat tentang pengembalian hutang secara sekaligus, tuntutan ganti kerugian terhadap Tergugat I dan Tergugat II dan tuntutan serta merta Pasal 180 HIR, tidak pantas untuk dikabulkan Majelis Hakim dan kami tolak oleh karena itu ketiga tuntutan Penggugat tersebut mohon oleh Majelis Hakim ditolak dalam perkara aquo;

Berdasarkan alasan dan uraian Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas dihubungkan dengan ketentuan yuridis maka selanjutnya kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak berkenan menerima dan mempertimbangkan eksepsi dan jawaban serta memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
- Setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Ontvankelijke Verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

JAWABAN TERGUGAT III

Eksepsi dan Jawaban serta Gugatan Rekonvensi sebagai berikut;

- Bahwa Penggugat menggugat MASHUR,SP , sebagai Tergugat I dengan mendalilkan adanya utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I, selanjutnya mendalilkan tentang Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, sebagaimana posita (1), posita (2) posita (8), posita (15) dan petitum angka (2) yang meminta menyatakan “bahwa Tergugat I telah melakukan tindakan wanprestasi dengan segala akibat hukumnya terhadap hak Penggugat “.
- Bahwa Penggugat menggugat ANA YULIA,SP sebagai Tergugat II, dan WIWIK HERAWATI sebagai Tergugat III, dengan mendalilkan bahwa Tergugat II dan Tergugat I (MASHUR,SP), telah menjual objek tanah dan rumah sebagaimana dimaksud dalam poin I kepada Tergugat III (NY.WIWIK HERAWATI), sebagaimana posita (10).
- Bahwa Penggugat menggugat BUDI PRASETIYONO,SH, Notaris/PPAT Kota Pontianak sebagai Turut Tergugat I, berkaitan dengan Akta Jual Beli Nomor .243/2016, tertanggal 26 Juli 2016, yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III, sebagaimana posita (18) dan selanjutnya meminta “menyatakan akta jual beli tanah berikut rumah dengan nomor 243/2016, tanggal 2016 batal demi hukum sebagaimana petitum(3).
- Bahwa Penggugat menggugat Kepala Kantor BPN Kota Pontianak sebagai Turut Tergugat I, dengan mendalilkan karena telah menanda tangani balik nama sertifikat No.5343 dari Tergugat II kepada Tergugat III, yang dianggap telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sebagaimana posita (19), selanjutnya meminta untuk menyatakan tidak sah keputusan Turut Tergugat II pada sertifikat No.5343, sebagaimana petitum angka (6).
- Tentang Penggugat yang mendiami /menempati rumah yang beralamat di Jalan Ujung Padang Komplek Kurnia 5 C.No.2.RT.005/RW.032 Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, dengan dalil adanya penyerahan dari Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana posita (3), posita (4) dan posita (9), dan meminta menyatakan sah penyerahan tanah dan rumah dari Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana petitum angka (4)..



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut diatas, secara Objektif maupun secara Subjektif, peristiwa serta substansi dan hubungan hukumnya adalah berbeda, yang masing-masing berdiri sendiri. Dan akan **Tergugat III** tanggapi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi Kompetensi Absolut / Tidak Berwenang Secara Absolut :

Bahwa petitum gugatan penggugat angka (6), meminta (kalimatnya kami kutip sebagai berikut) : “Menyatakan keputusan Turut Tergugat II di sertipikat No.5343 yang dikeluarkan oleh BPN Pontianak tertanggal 10 Agustus 2016 tentang balik nama sertipikat No.5343 dari Tergugat II kepada Tergugat III tidak sah dan batal demi hukum “.

Adalah persoalan Administrasi Negara yang bersifat hukum publik, yang merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak, bukan wewenang Pengadilan Negeri Pontianak .

Bahwa masing-masing lingkungan Peradilan mempunyai yurisdiksi tertentu, dan apa yang menjadi yurisdiksi suatu lingkungan Peradilan, tidak boleh dilanggar oleh yurisdiksi lingkungan Peradilan yang lain, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, No.132K/Pdt/1993, tanggal 26-1-1993.

2. Exception Domini

Bahwa M.Yahya Harahap,SH, (dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal 461), memberikan pengertian Eksepsi Domini sebagai berikut :

Eksepsi ini merupakan tangkisan yang diajukan tergugat terhadap gugatan , yang berisi bantahan yang menyatakan objek barang yang digugat bukan milik penggugat, tetapi milik orang lain atau milik tergugat.

Penerapan eksepsi tersebut pada dasarnya sama dengan sengketa milik, yang membebani para pihak memikul wajib bukti. Apabila tergugat mengajukan exceptio domini berarti secara teknis, tergugat menyangkal gugatan. Oleh karena itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdata, Penggugat dibebani wajib bukti untuk membuktikan dalil gugatannya, yaitu bahwa objek gugatan adalah miliknya.

Bahwa dari pengertian tersebut diatas, Tergugat III mengajukan Eksepsi Domini sebagai berikut :

Bahwa sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jalan Ujung Pandang Komplek Kurnia 5C No.2, RT.005/RW.032, Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, Sertipikat Hak Milik No.5343/Sungai Jawi, Surat Ukur Nomor : 05605 /Sungai Jawi / 2010, seluas 258 m2 (dua ratus

Halaman 16 dari 36 halaman, putusan Nomor 82/PDT/2017/PT KALBAR



lima puluh delapan meter per segi) adalah tanah/rumah milik Tergugat III (WIWIK HERAWATI), yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 243/2016, tanggal 26 Juli 2016, yang dibuat oleh Notaris dan PPAT BUDI PERASETYO,SH, beralamat Kantor di Jalan Gusti Hamzah No.17 Pontianak Kota, Kota Pontianak dan PENGUGAT TIDAK BERHAK atas tanah/rumah tersebut.

3. Exception Obscur Libel

a. Hak Penggugat Atas Objek Gugatan tidak jelas

Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada posita 1, dan 2, yang mendalilkan tentang terjadinya perikatan utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I, adalah tidak pernah diperjanjikan adanya pembayaran dengan tanah / rumah yang sekarang sudah menjadi Hak Milik Tergugat III.

Dengan tidak pernah diperjanjikan adanya pembayaran dengan tanah / rumah tersebut, maka sesungguhnya Penggugat tidak ada kepentingan dan tidak ada persoalan hukum terhadap tanah / rumah yang sekarang sudah menjadi Hak Milik Tergugat III.

b. Petitum gugatan tidak jelas

Bahwa petitum gugatan Penggugat tidak jelas, yaitu :

- - Petitum angka 2, kami kutip sebagai berikut :
“ Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan tindakan wanprestasi dengan segala akibat hukumnya terhadap hak Penggugat.”
Adalah petitum yang tidak jelas, karena petitum yang menuntut agar Tergugat I dinyatakan bersalah melakukan tindakan wanprestasi, namun tidak menyebutkan tindakan / bentuk wanprestasinya secara tegas.
- - Petitum angka 3, kami kutip sebagai berikut :
“ Menyatakan akta jual beli tanah berikut rumah dengan nomor 243/2016 tanggal 2016 batal demi hukum”
Adalah petitum yang tidak jelas, karena petitum yang menuntut agar menyatakan akta jual beli tanah berikut rumah dengan nomor 243/2016 tanggal 2016 batal demi hukum, **namun tidak menyebutkan secara tegas akta jual beli yang mana / dibuat dimana, oleh siapa yang dimaksud.**
- Petitum angka 4, kami kutip sebagai berikut :



“ Menyatakan syah penyerahan tanah dan rumah dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT “

Adalah petitum yang tidak jelas, karena petitum yang menyatakan syah penyerahan tanah dan rumah, namun tidak menyebutkan secara tegas penyerahan seperti apa, serta tanah dan rumah yang mana yang dimaksud.

Bahwa karena petitum tidak jelas, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana putusan Mahkamah Agung RI Nomor ; 582 K/Sip/1973, tanggal 8-12-1975, Demikian juga ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 492K/Sip/1970, tanggal 21-11-1970, yang menyatakan “Petitum dinyatakan tidak jelas karena tidak menyebut secara tegas apa yang ditiuntut, karena petitum hanya meminta disahkan semua Kepmen Perla tanpa menyebut secara tegas keputusan mana yang disahkan. Sedangkan petitum yang lain, menuntut agar tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum tanpa menyebut perbuatannya secara tegas.”

d. Petitum Gugatan Tidak Rinci

Bahwa pada prinsipnya, petitum gugatan harus rinci, namun petitum gugatan Penggugat pada angka 7 dan 8 adalah petitum gugatan yang tidak rinci, karena tidak merincikan apa yang diminta untuk dibayar tersebut.

DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa terlebih dahulu TERGUGAT III, menyampaikan bahwa apa yang tertuang dalam Eksepsi di atas, mohon dianggap dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban pada pokok perkara.

Adapun jawaban Tergugat III pada pokok perkara adalah sebagai berikut

1. Bahwa Tergugat III membantah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, karena tanah beserta bangunan rumah diatasnya yang disengketakan oleh Penggugat adalah hak milik Tergugat III (NY.WIWIK HERAWATI), yang dibeli secara sah dan dengan itikat baik.
2. Bahwa terhadap posita 1, dan posita 2, yang mendalilkan tentang terjadinya perikatan, yaitu hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat III tanggapi sebagai berikut :

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat tersebut, adalah persoalan dan hubungan hukumnya antara Penggugat dengan Tergugat I, yang tidak ada kaitan dan hubungan hukumnya dengan Tergugat III.

3. Bahwa terhadap posita 3, 4, 5 dan posita 9, tentang penggugat yang mendiami rumah / menempati rumah yang beralamat di Jl.Ujung Pandang

Halaman 18 dari 36 halaman, putusan Nomor 82/PDT/2017/PT KALBAR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komplek Kurnia 5 C No.2 Rt.005/RW.032 Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, adalah hasil kesepakatan Tergugat I dengan Penggugat, kami tanggapi sebagai berikut

- Bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam gugatan Penggugat, adalah antara Penggugat dengan Tergugat I, yaitu persoalan hutang piutang sejumlah uang dan pembayaran dengan uang. Sedangkan rumah yang beralamat di Jl.Ujung Pandang Komplek Kurnia 5 C No.2 Rt.005/RW.032 Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak BUKANLAH sebagai jaminan atas kesepakatan hutang piutang Penggugat dengan Tergugat I.
- Bahwa rumah yang beralamat di Jl.Ujung Pandang Komplek Kurnia 5 C No.2 Rt.005/RW.032 Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota Kota Pontianak, sebelum dibeli oleh Tergugat III adalah milik Tergugat II (ANA YULIA,SP) bukan milik Tergugat I, sebagaimana dengan tegas tercatat dalam sertifikat Hak Milik atas tanah/rumah tersebut. Sehingga jika pun memang ada hutang piutang Tergugat I dengan Penggugat, tidaklah dibenarkan secara hukum Tergugat I menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat.
- Bahwa Penggugat yang mendalilkan menempati/mendiami rumah tersebut, bukan berarti adalah sebagai pemilik dan berhak atas rumah itu, karena tidak ada penyerahan dan atau peralihan hak dari pemilik / pemegang hak atas tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat.
- Bahwa posita 5 gugatan Penggugat membuktikan bahwa rumah tersebut belum dan tidak pernah diserahkan kepada Penggugat oleh Tergugat I, kami kutib posita 5 tersebut sebagai berikut :

“Bahwa sekira bulan Nopember 2013, Tergugat I berjanji kepada Penggugat jika cicilan angsuran kredit rumah sebagaimana dimaksud poin 3 di bank Mandiri sudah selesai maka rumah tersebut akan diserahkan pada Penggugat dan diselesaikan di Notaris.”
- Bahwa Fakta Hukumnya, sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jalan Ujung Pandang Komplek Kurnia 5C No.2, RT.005/RW.032, Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, Sertipikat Hak Milik No.5343/Sungai Jawi, Surat Ukur Nomor : 05605 /Sungai Jawi / 2010, seluas 258 m2 (dua ratus lima puluh delapan meter per segi) sekarang adalah HAK MILIK TERGUGAT III, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 243/2016, tanggal 26 Juli 2016, yang dibuat oleh Notaris dan PPAT BUDI PERASETYO,SH,

Halaman 19 dari 36 halaman, putusan Nomor 82/PDT/2017/PT KALBAR



beralamat Kantor di Jalan Gusti Hamzah No.17 Pontianak Kota, Kota Pontianak.

Dengan demikian dalil gugatan Penggugat tersebut harus ditolak dan dikesampingkan.

4. Bahwa terhadap posita 6, 7, 8, dan posita 15, tentang Cek yang dijaminan oleh Tergugat I kepada Penggugat, dan tentang Tergugat I, yang ingkar janji karena tidak membayar cicilan paling lambat tanggal 02 Oktober 2014, serta tidak membayar keuntungan kepada penggugat.

Tergugat III tanggap sebagai berikut :

Bahwa posita 7 gugatan Penggugat kembali membuktikan tidak berhaknya Penggugat secara hukum menempati dan menguasai sebidang tanah beserta rumah yang ada di atasnya sebagaimana posita 3 dan 4 gugatan penggugat yang mendalilkan mendiami /menempati rumah tersebut sejak bulan Nopember 2013.

Bahwa kami kutib posita 7 tersebut sebagai berikut : “bahwa Penggugat telah dengan itikad baik mengajak Tergugat I untuk bersama-sama mencari jalan keluar penyelesaian permasalahan pembayaran hutang namun tidak ditanggapi. Demikian juga posita 8, Penggugat mendalilkan Tergugat telah ingkar janji, karena tidak melaksanakan pembayaran cicilan hutang paling lambat tanggal 02 Oktober 2014.

Artinya tenggang waktu tersebut telah terlewati sehingga Penggugat mendalilkan Tergugat I telah ingkar janji dan membuktikan belum adanya jalan keluar dan tidak ada kesepakatan penyelesaian hutang dengan dibayar menggunakan rumah dimaksud.

Bahwa kaitannya dengan rumah yang didalilkan ditempati oleh Penggugat sejak Nopember 2013, secara hukum TELAH TERBANTAHKAN dengan dalil penggugat sebagai pengakuan tentang adanya Fakta Hukum bahwa “Sejatinya tidak ada korelasi dan penyelesaian hutang Tergugat I dengan Penggugat dengan rumah yang saat ini telah menjadi Hak Milik Tergugat III”

Dengan demikian dalil gugatan Penggugat tersebut harus ditolak dan dikesampingkan.

5. Bahwa terhadap posita 10,11,12, dan posita 13, kami tanggap sebagai berikut :

- Bahwa benar Tergugat III telah membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Ujung Pandang Komplek Kurnia 5C No.2, RT.005/RW.032, Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kalimantan Barat, Sertipikat Hak Milik No.5343/Sungai Jawi, Surat Ukur Nomor : 05605 /Sungai Jawi / 2010, seluas 258 m2.

- Bahwa sebelum Tergugat III membeli tanah beserta rumah tersebut, telah berulang kali melakukan pengecekan, yang saat itu rumah dalam keadaan kosong tidak berpenghuni, karena Penggugat sesungguhnya memang tidak mendiami/tidak tinggal di rumah tersebut. Demikian juga Tergugat III telah menanyakan tentang sertipikat tanah/rumah yang akan dibeli, yang saat itu dijamin/diagunkan pada PT.Bank Mandiri, sehingga proses jual beli tanah/rumah tersebut bukanlah terjadi dengan seketika, karena terlebih dahulu Tergugat III harus melunasi hutang dengan PT.Bank Mandiri agar dapat dilakukan proses jual beli.
 - Bahwa Penggugat juga mengetahui perihal Tergugat I dan Tergugat II akan menjual rumah dimaksud kepada Tergugat III, dan justru Penggugatlah sebagai perantara jual beli, yang mengantar dan mempertemukan Tergugat III dengan Tergugat I, dan pada saat Tergugat III mengecek rumah tersebut, Penggugat jugalah yang membukakan pintu rumah dan meminta Tergugat III, agar mengecek keadaan rumah, hingga terjadilah jual beli antara Tergugat I dan II dengan Tergugat III.
 - Bahwa jika kemudian dari hasil penjualan rumah tersebut Tergugat I tidak membayar hutangnya kepada Penggugat adalah persoalan antara Penggugat dengan Tergugat I. Dan sangat tidak dibenarkan hukum apabila kemudian tanpa seijin dari Tergugat III, Penggugat menempati dan atau menyuruh orang menempati rumah yang telah dibeli Tergugat III tersebut.
 - Bahwa jika memang benar adanya penyerahan terhadap rumah dimaksud kepada Penggugat, bukan berarti telah terjadi peralihan hak kepemilikan atas tanah/rumah tersebut, karena undang-undang telah mengatur perbuatan hukum yang dapat mengalihkan hak Milik atas tanah/rumah sertipikat Hak Milik, baik mengenai Subjek maupun Objeknya. Oleh karenanya sangatlah tidak beralasan hukum Penggugat ingin menguasai tanah/rumah yang sudah menjadi Hak Milik Tergugat III.
6. Bahwa terhadap posita 14 dan posita 16, tentang balik nama sertipikat Hak Milik atas tanah/rumah yang telah dibeli oleh Tergugat III, dan tentang Tergugat III yang meminta Penggugat untuk mengosongkan rumah yang telah dibeli tersebut, kami tanggap sebagai berikut :

Halaman 21 dari 36 halaman, putusan Nomor 82/PDT/2017/PT KALBAR



Bahwa tanah/rumah yang dibeli oleh Tergugat III dari Tergugat I dan Tergugat II telah dilakukan balik nama pemegang haknya atas nama Tergugat III. Oleh karenanya selaku pemilik tanah/rumah tersebut, secara hukum Tergugat III berhak untuk menempati tanah / rumah yang telah dibeli secara sah dan dengan itikat baik.

7. Bahwa terhadap posita 17, yang mendalilkan tentang kerugian akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, tidak ada hubungan sebab akibatnya dengan Tergugat III, sehingga secara hukum tidak ada korelasi dan pertanggungjawabannya oleh Tergugat III atas kerugian yang didalilkan tersebut.
8. Bahwa terhadap posita 18, tentang Turut Tergugat I yang didalilkan mempunyai wewenang, seharusnya mencegah / menunda proses penandatanganan akta jual beli dst, tidak perlu Tergugat III tanggap karena hal tersebut ditujukan terhadap wewenang Turut Tergugat I.
9. Bahwa terhadap posita 19 yang mendalilkan tentang Turut Tergugat II, dianggap tidak cermat dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, dan meminta Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak menyatakan tidak sah keputusan Tergugat pada sertifikat No.5343dst.

Tergugat III tanggap sebagai berikut :

Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut adalah persoalan administrative, yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara BUKAN kewenangan Peradilan Umum dalam hal ini, bukan kewenangan Pengadilan Negeri Pontianak. Karenanya gugatan Penggugat harus ditolak.

10. Bahwa terhadap posita 20, tentang permohonan sita jaminan terhadap sertifikat tanah No.5343, dan sebuah rumah dan tanah hunian Tergugat I dan Tergugat II di jalan Tabrani Ahmad Komp.Mandau Permai Blok G.No.1 RT.003/RW.020 Kelurahan Sungai Jawi Dalam Kota Pontianak.

Bahwa mengenai sita urgensinya harus ada kaitan yang sedemikian eratny sesuai dengan dasar alasan antara penyitaan dengan gugatan, dan telah ternyata gugatan penggugat adalah tentang hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I, dan tidak ada kaitannya dengan Tergugat III.

Bahwa secara hukum hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I, tidak ada kaitannya dengan memohon sita atas setipikat tanah Nomor 5343, yang merupakan Hak Milik Tergugat III, serta sita yang dimohonkan tidak mempunyai dasar alasan yang kuat, sebagaimana dimaksud pasal 227 HIR dan pasal 720 Rv, alasan sita harus objektif dan didukung fakta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau petunjuk yang nyata. Oleh karenanya permohonan sita jaminan terhadap sertifikat Hak Milik Nomor 5343, atas nama Tergugat III haruslah ditolak.

Maka dengan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Tergugat III membantah seluruh dalil- dalil gugatan Penggugat dan sebaliknya pula dengan ini Tergugat III mengajukan gugatan Rekonvensi sebagai berikut :

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa Tergugat III dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi, akan mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi.
2. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam bagian Konvensi mohon dianggap dikemukakan kembali dan termasuk dalam dalil gugatan Penggugat Rekonvensi ini.
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jalan Ujung Pandang Komplek Kurnia 5C No.2, RT.005/RW.032, Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, Sertipikat Hak Milik No.5343/Sungai Jawi, Surat Ukur Nomor : 05605 /Sungai Jawi / 2010 seluas 258 m2, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 243/2016, tanggal 26 Juli 2016, yang dibuat oleh Notaris dan PPAT BUDI PERASETYO,SH, beralamat Kantor di Jalan Gusti Hamzah No.17 Pontianak Kota, Kota Pontianak.
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi, adalah pembeli yang beritikad baik, atas sebidang tanah/rumah pada posita 3 diatas yang secara hukum harus dilindungi, dan berhak untuk menempati rumah yang telah dibeli secara sah tersebut, Dan selaku pembeli yang beritikad baik, Mahkamah Agung RI, dalam putusannya menegaskan, sebagai berikut : "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah".
(Putusan Mahkamah Agung RI, tgl. 26 Desember 1958 No. 251 K/Sip/1958).
5. Bahwa adanya perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menghalangi Penggugat Rekonvensi menggunakan haknya untuk menempati rumah yang telah dibeli secara sah tersebut, dan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menempati dan atau menyuruh pihak lain, serta ingin menguasai tanah beserta/ rumah pada posita 3 diatas, adalah tanpa hak dan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi .

Halaman 23 dari 36 halaman, putusan Nomor 82/PDT/2017/PT KALBAR



6. Bahwa rumah yang dibeli Penggugat Rekonvensi pada posita 3, tersebutlah yang merupakan satu-satunya tempat tinggal Penggugat Rekonvensi dan keluarga, karena tempat tinggal Penggugat Rekonvensi sebelumnya telah dijual untuk membeli rumah tersebut.
7. Bahwa akibat Penggugat Rekonvensi tidak bisa menempati rumah yang telah dibeli secara sah tersebut, Penggugat Rekonvensi menderita kerugian karena harus mengeluarkan biaya untuk mengontrak/sewa rumah untuk tempat tinggal.
8. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat Rekonvensi, yang tanpa hak telah menempati dan atau menyuruh pihak lain menempati rumah milik Penggugat Rekonvensi, telah berulang kali Penggugat Rekonvensi meminta agar Tergugat Rekonvensi dan atau apabila menyuruh pihak lain menempati rumah tersebut, agar mengosongkan dan menyerahkan rumah milik Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik, namun tidak mendapat tanggapan dan penyelesaian yang baik.
9. Bahwa Tergugat Rekonvensi mengetahui atau setidaknya dapat mengetahui bahwa perbuatan itu bertentangan dengan hukum dan keadilan yang berlaku, karena jelas telah melanggar hak orang lain / hak subjektif Penggugat Rekonvensi, sehingga menimbulkan kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi.
10. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut dapat dikualifikas sebagai Perbuatan Melanggar Hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi : “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut .”
11. Bahwa pengertian perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata dengan mengutip pendapat DR.Wirjono Prodjodikoro,SH dalam bukunya “ Pebuatan melawan Hukum “, menyatakan : “ Tidak hanya perbuatan yang melanggar suatu peraturan hukum/undang-undang dan melanggar hak subjektif seseorang, tetapi juga perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan, keharusan berhati-hati terhadap barang dan orang lain dalam pergaulan masyarakat .”
12. Bahwa dengan adanya perbuatan dari Tergugat Rekonvensi yang tanpa hak telah menempati dan atau menyuruh pihak lain menempati rumah Penggugat Rekonvensi, telah menimbulkan kerugian baik Maretiil maupun Moril / Imateriil, sehingga wajar karenanya kepada Tergugat Rekonvensi patut dihukum untuk membayar kerugian Penggugat Rekonvensi tersebut.



13. Bahwa kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut :

13.1. Kerugian Meteril

- a. Kerugian atas biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi, karena harus menyewa rumah untuk tempat tinggal yang dihitung berdasarkan harga sewa rumah oleh Penggugat Rekonvensi dan taksiran kenaikan harga sewa, sejak penguasaan rumah / tanah Hak Milik Penggugat Rekonvensi oleh Tergugat Rekonvensi, yakni sejak bulan Mei tahun 2016, hingga Penggugat Rekonvensi dapat menempati rumah tersebut dan atau diserahkannya rumah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik, yaitu sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) setiap tahunnya.
- b. Kerugian atas nilai manfaat / nilai sewa rumah terhitung sejak tanah / rumah tersebut menjadi Hak Milik Tergugat III dan penguasaan Tergugat Rekonvensi, yakni sejak bulan Mei tahun 2016, hingga Penggugat Rekonvensi dapat menempati rumah tersebut dan atau diserahkannya rumah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik, dengan harga sewa rumah/tanah sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). setiap tahunnya .

13.2. Kerugian Moril / Imateriil

Bahwa akibat gugatan dari Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi telah banyak membuang waktu untuk mengurus perkara dan mengurus pengeluaran surat-surat dan biaya-biaya, serta rasa malu ditengah masyarakat yang tidak ternilai harganya, sehingga wajar jika kerugian Moril / Imateriil Penggugat Rekonvensi, dinilai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan

14. Bahwa agar tuntutan Penggugat Rekonvensi ini tidak menjadi illusoir kelak, maka Pengugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Pontianak Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan terhadap harta milik Tergugat Rekonvensi / semula Penggugat Konvensi, yaitu terhadap harta berupa sebidang tanah beserta bangunan diatasnya, yang terletak di Jalan Khatulistiwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gg.Beringin 1, No.20 RT.01/RW.09 Kelurahan Batulayang
Kec.Pontianak Utara Kota Pontianak Kalimantan Barat.

15. Bahwa demi tegaknya hukum agar Tergugat Rekonvensi tidak lalai dan sungguh-sungguh menjalankan putusan perkara ini, maka selayaknya Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) jika ternyata lalai melaksanakan putusan, untuk setiap harinya sebesar Rp. 1000.000,- (satu juta rupiah).
16. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi didasarkan bukti-bukti yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (uit verbaar bij voorad), meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat Rekonvensi.
17. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang bersalah, maka sudah sepatutnya menurut hukum Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.
18. Bahwa adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi, sangatlah merugikan Penggugat Rekonvensi. Oleh karenanya mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pontianak Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, sesuai dengan kewajiban hukum hakim, patutlah kiranya secara hukum memulihkan keseimbangan dan rasa keadilan masyarakat khususnya rasa keadilan terhadap Hak Milik Penggugat Rekonvensi, atas tanah beserta bangunan rumah yang ada diatasnya sebagaimana posita 3 tersebut.

Berdasarkan uraian dan dalil-dalil tersebut diatas, mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Pontianak, Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan memutuskan dengan diktum sebagai berikut ;

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi Tergugat III seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 26 dari 36 halaman, putusan Nomor 82/PDT/2017/PT KALBAR



DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat, Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 243/2016, tanggal 26 Juli 2016, yang dibuat oleh Notaris dan PPAT BUDI PERASETYO,SH, beralamat Kantor di Jalan Gusti Hamzah No.17 Pontianak Kota, Kota Pontianak, atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jalan Ujung Pandang Komplek Kurnia 5C No.2, RT.005/RW.032, Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, Sertipikat Hak Milik No.5343/Sungai Jawi, Surat Ukur Nomor : 05605 /Sungai Jawi / 2010, seluas 258 m2 (dua ratus lima puluh delapan meter per segi).
3. Menyatakan pula balik nama yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi atas Sertipikat Hak Milik No.5343/Sungai Jawi, Surat Ukur Nomor : 05605 /Sungai Jawi / 2010, seluas 258 m2 (dua ratus lima puluh delapan meter per segi), adalah sah dan BUKAN merupakan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi, semula Tergugat III Konvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jalan Ujung Pandang Komplek Kurnia 5C No.2, RT.005/RW.032, Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, Sertipikat Hak Milik No.5343/ Sungai Jawi, Surat Ukur Nomor : 05605 /Sungai Jawi / 2010, seluas 258 m2 (dua ratus lima puluh delapan meter per segi).
5. Menyatakan tindakan / perbuatan Tergugat Rekonvensi, yang menenpati dan menguasai tanah beserta bangunan rumah yang ada diatasnya dan menghalangi Penggugat Rekonvensi menggunakan Hak Miliknya atas sebidang tanah berikut bangunan rumah sebagaimana diktum (4), adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus, dengan rincian pembayaran :
 - 6.1. Kerugian Meteril
 - a. Kerugian atas biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi, karena harus menyewa rumah untuk tempat tinggal yang dihitung berdasarkan harga sewa rumah oleh Penggugat Rekonvensi dan taksiran kenaikan harga sewa, sejak penguasaan rumah / tanah Hak



Milik Penggugat Rekonvensi oleh Tergugat Rekonvensi, yakni sejak bulan Mei tahun 2016, hingga Penggugat Rekonvensi dapat menempati rumah tersebut dan atau diserahkannya rumah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik, yaitu sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) setiap tahunnya.

- b. Kerugian atas nilai manfaat / nilai sewa rumah terhitung sejak tanah / rumah tersebut menjadi Hak Milik Tergugat III dan penguasaan Tergugat Rekonvensi, yakni sejak bulan Mei tahun 2016, hingga perkara berkekuatan hukum tetap, dan atau hingga diserahkannya rumah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik, dengan harga sewa rumah/tanah sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) setiap tahunnya .

6.2. Kerugian Moril / Imateriil :

Bahwa akibat gugatan dari Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi telah banyak membuang waktu untuk mengurus perkara dan mengurus pengeluaran surat-surat dan biaya-biaya, serta rasa malu ditengah masyarakat yang tidak ternilai harganya, sehingga wajar jika kerugian Moril / Imateriil Penggugat Rekonvensi, dinilai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi, untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonvensi, yaitu sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini dengan baik, terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan dipenuhinya isi putusan ini dengan baik.
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi.
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi, atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jalan Ujung Pandang Komplek Kurnia 5C No.2, RT.005/RW.032, Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, Sertipikat Hak Milik No.5343/Sungai Jawi, Surat Ukur Nomor : 05605 /Sungai Jawi / 2010, seluas 258 m2 (dua ratus lima puluh delapan meter per segi) tersebut kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik.



10. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit verbaar bij voorrad) meskipun Tergugat Rekonvensi melakukan upaya banding dan/atau kasasi.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum (Ex Aequo Et Bono)

Telah membaca pernyataan permohonan banding Nomor 92/Pdt.G/2016/PN Ptk, yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Pontianak yang menyatakan bahwa pada tanggal 24 Mei 2017 Kuasa Penggugat telah mengajukan permohonan banding atas perkara yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 92/Pdt.G/2016/PN Ptk tanggal 10 Mei 2017, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Pihak Terbanding I dan II pada tanggal 19 Juni 2017, Kuasa Pihak Terbanding III pada tanggal 15 Juni 2017, Pihak Turut Terbanding I pada tanggal 14 Juni 2017 dan Pihak Turut Terbanding II pada tanggal 21 Juni 2017;

Telah membaca Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 92/Pdt.G/2016/PN Ptk., yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Pontianak, dimana telah memberi kesempatan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 13 Juli 2017, dan telah pula diberi kesempatan memeriksa berkas perkara kepada Kuasa Pihak Terbanding I dan II pada tanggal 13 Juli 2017, Kuasa Pihak Terbanding III pada tanggal 24 Juli 2017, Pihak Turut Terbanding I dan II pada tanggal 28 Juli 2017, yang mana agar masing-masing pihak dalam waktu 14 (empat belas) hari diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dimaksud sebelum perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa pernyataan permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat adalah dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan Hukumnya menyatakan :

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Eksepsi Terbanding I, II dan III tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 243/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Budi Prasetyo, SH, beralamat Kantor di Jalan Gusti Hamzah Nomor 17 Pontianak Kota, Kota Pontianak atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jalan ujung Pandang Komplek Kurnia 5C No 2 RT.005/RW.032 Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak Kalimantan Barat. Sertifikat Hak Milik No. 5343/Sungai Jawi/Surat Ukur No.05605/Sungai Jawi/2010 seluas 258 M2 (dua ratus lima puluh delapan meter per segi).
3. Menyatakan pula balik nama yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi atas Sertipikat Hak Milik No.5343/Sungai Jawi, Surat Ukur Nomor : 05605 / Sungai Jawi / 2010, seluas 258 m2 (dua ratus lima puluh delapan meter per segi), adalah sah;
4. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi, semula Tergugat III Konvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jalan Ujung Pandang Komplek Kurnia 5C No.2, RT.005/RW.032, Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, Sertipikat Hak Milik No.5343/Sungai Jawi, Surat Ukur Nomor : 05605 /Sungai Jawi / 2010, seluas 258 m2 (dua ratus lima puluh delapan meter per segi).
5. Menyatakan tindakan/perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, yang menempati dan menguasai tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya dan menghalangi Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi menggunakan Hak Miliknya atas sebidang tanah berikut bangunan rumah sebagaimana diktum (4), adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jalan Ujung Pandang Komplek Kurnia 5C No.2, RT.005/RW.032, Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, Sertipikat Hak Milik No.5343/Sungai Jawi atas nama Wiwik Herawati, Surat Ukur Nomor : 05605 /Sungai Jawi / 2010, seluas 258 m2 (

Halaman 30 dari 36 halaman, putusan Nomor 82/PDT/2017/PT KALBAR



dua ratus lima puluh delapan meter per segi) tersebut kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konpensasi dalam keadaan baik, bilamana perlu dengan bantuan Alat Negara;

7. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konpensasi untuk yang lain dan selebihnya;

Dalam Konpensasi dan Rekonpensasi

Menghukum kepada Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.131.000,- (satu juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah).

Menimbang, bahwa ternyata Penggugat/Pembanding tidak mengajukan memori banding sehingga tidak diketahui apa yang menjadi alasan Penggugat/Pembanding mengajukan permohonan banding tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding tidak mengajukan memori banding dan Tergugat/Terbanding tidak mengajukan kontra memori banding akan tetapi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan memutus berdasarkan fakta fakta yang terungkap di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dengan seksama putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 92/Pdt.G/2016/PN Ptk tanggal 10 Mei 2017, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dimohonkan banding khususnya mengenai pertimbangan hukum pada pokok perkara;

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi adalah sebagai berikut :

Dalam Konpensasi

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama pada pertimbangan hukum dalam putusannya telah menolak eksepsi Tergugat I, II dan III, hal tersebut dikarenakan Materi eksepsi tersebut telah membahas dan berkenaan dengan materi pokok perkara sebagaimana telah dipertimbangkan dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama. Dan hal tersebut perlu dibuktikan terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama mengenai eksepsi telah tepat dan benar, karena eksepsi tersebut telah menyampaikan pokok perkara, sehingga tidak dapat dikualifikasikan sebagai suatu eksepsi menurut hukum oleh karenanya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagai pertimbangan sendiri dalam memeriksa dan mengadili tentang eksepsi tersebut;



Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat / Pembanding dalam gugatannya mendalilkan Tergugat I / Terbandng I telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama; menyatakan secara hukum menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah disebutkan dalam fakta hukum yang harus dianggap benar, seperti sebagai berikut :

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I pada Tahun 2013 ada terjadi hubungan hukum Tergugat I telah meminjam uang kepada Penggugat yang totalnya kurang lebih sejumlah : Rp. 1.132.000.000,- (satu milyar seratus tiga puluh dua juta rupiah), uang tersebut sebagian besar berasal dari hasil penjualan tanah dan rumah. Diatasnya milik Penggugat yang terletak di Jalan H. Rais Abdul Rahman Gang Jalur Sungai Jawi Pontianak (Bukti P1P2P3P4P5P6P7P8, P10 dan P11 serta bukti serta TI & II.2);

Menimbang, bahwa dari fakta hukum seperti tersebut diatas dapatlah disimpulkan adanya suatu hubungan hukum yang berupa pinjam meminjam sejumlah uang, dan terhadap hal tersebut (pinjam meminjam sejumlah uang) konsekwensi hukumnya adalah kewajiban untuk mengembalikan pinjamannya tersebut, dan apabila Tergugat I / Terbanding I tidak melakukan kewajibannya mengembalikan pinjamannya ke pihak Penggugat / Pembanding, maka secara hukum Tergugat I / Terbanding I melakukan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa dapatkah perbuatan Tergugat I / Terbanding I dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi ?

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 dan bukti P-6 yaitu surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat I dan dari kedua bukti tersebut Tergugat I mengakui mempunyai hutang kepada Penggugat / Pembanding dan Tergugat I / Terbanding I berjanji akan membayar hutangnya tersebut kepada Penggugat / Pembanding. Bahwa dari bukti P-5 Tergugat I / Terbanding I mengakui berhutang kepada Penggugat sebesar Rp. 1.132.000.000,- (satu milyar seratus tiga puluh dua juta rupiah) dan akan dilunasi tanggal 15 April 2014. Sedangkan pada bukti P-6 Tergugat I mengakui berhutang kepada Penggugat sebesar Rp. 1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa didalam petitum gugatan Penggugat/Pembanding, Penggugat/Pembanding menuntut agar Tergugat I/Terbandnig I dan Tergugat II/Terbanding II membayar hutangnya sebesar Rp. 1.132.000.000,- (satu milyar seratus tiga puluh dua juta rupiah), sehingga terhadap hal tersebut diatas



Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengabulkan tuntutan tersebut, seperti apa yang dituntut Penggugat dalam petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas dapatlah disimpulkan apabila Tergugat I/Terbanding I secara hukum melakukan wanprestasi kepada Penggugat/Pembanding dan Tergugat I/Terbanding I berkewajiban untuk membayarnya;

Menimbang, bahwa antara Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II adalah suami istri yang sah menurut hukum dan diantara keduanya secara hukum tidak terikat suatu perjanjian kawin, sehingga terhadap peminjaman uang oleh Tergugat I/Terbanding I merupakan tanggungjawab bersama secara tanggung renteng dengan Tergugat II / Terbanding II;

Menimbang, bahwa selama proses persidangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak pernah melakukan penyitaan sebagaimana yang dimohonkan Penggugat/Pembanding dalam petitum gugatannya, sehingga terhadap petitum tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat petitum tersebut tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta fakta dan pertimbangan hukum seperti tersebut diatas, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama khususnya dalam pokok perkara harus dibatalkan karena Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak menerapkan hukum pembuktian sebagaimana mestinya;

Dalam Rekonpensi

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dipertimbangkan hukumnya dalam Rekonpensi telah mempertimbangkan hutang Tergugat I kepada Penggugat yang belum dilunasi adalah bersifat pribadi dari Tergugat I. dan sedangkan rumah di Jalan Ujung Pandang yang dibeli oleh Tergugat III dengan secara sah. Tidak terkait atau tidak diperjanjikan dan tidak pernah diserahkan Tergugat I kepada Penggugat yang berkaitan dengan adanya hutang Tergugat I/Terbanding I kepada Penggugat/Pembanding;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama seperti tersebut diatas telah tepat dan benar sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagai pertimbangan sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Rekonpensi secara hukum dikuatkan;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai ongkos perkara yang timbul dalam perkara tersebut, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah tepat dan benar, sehingga harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa bertolak dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 92/Pdt.G/2016/PN Ptk tanggal 10 Mei 2017 khususnya mengenai pertimbangan hukum dalam pokok perkara tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, sedangkan pertimbangan hukum yang lainnya seperti dalam Eksepsi, dan Rekonsensi dan dalam Kompensi dan Rekonsensi dapat dikuatkan, sehingga amar putusan selengkapanya seperti tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat/Pembanding dinyatakan dikabulkan sebagian, maka Penggugat/Pembanding harus dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam dua tingkat pengadilan;

Memperhatikan Pasal pasal dari Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta ketentuan-ketentuan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 92/Pdt.G/2016/PN Ptk tanggal 10 Mei 2017, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat / Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I / Terbanding I telah melakukan tindakan wanprestasi dengan segala akibat hukumnya terhadap Penggugat / Pembanding;
3. Menghukum Tergugat I / Terbanding I dan Tergugat II / Terbanding II untuk membayar hutang sebesar Rp. 1.132.000.000,- (satu milyar seratus tiga puluh dua juta rupiah) kepada Penggugat/Pembanding dengan seketika dan sekaligus;
4. Menolak gugatan Penggugat / Pembanding untuk selain dan selebihnya;

Halaman 34 dari 36 halaman, putusan Nomor 82/PDT/2017/PT KALBAR



DALAM REKONPENSII

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III/Terbanding III untuk sebagian;
- 1. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat, Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 243/2016, tanggal 26 Juli 2016, yang dibuat oleh Notaris dan PPAT BUDI PERASETYO,SH., beralamat Kantor di Jalan Gusti Hamzah No.17 Pontianak Kota, Kota Pontianak, atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Ujung Pandang Komplek Kurnia 5C No.2, RT.005/RW.032, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, Sertifikat Hak Milik Tanah No.5343/Sungai Jawi, Surat Ukur Nomor : 05605/Sungai Jawi/2010, seluas 258 m2 (dua ratus lima puluh delapan meter per segi).
- 2. Menyatakan pula balik nama yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Rekonvensi/Terbanding III atas Sertipikat Hak Milik No.5343/Sungai Jawi, Surat Ukur Nomor : 05605 / Sungai Jawi / 2010, seluas 258 m2 (dua ratus lima puluh delapan meter per segi), adalah sah;
- 3. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi, semula Tergugat III Rekonvensi/Terbanding III adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jalan Ujung Pandang Komplek Kurnia 5C No.2, RT.005/RW.032, Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, Sertipikat Hak Milik No.5343/Sungai Jawi, Surat Ukur Nomor : 05605 /Sungai Jawi / 2010, seluas 258 m2 (dua ratus lima puluh delapan meter per segi);
- 4. Menyatakan tindakan / perbuatan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Rekonvensi/Pembanding, yang menempati dan menguasai tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya dan menghalangi Penggugat Rekonvensi / Tergugat III Rekonvensi/Terbanding III menggunakan Hak Miliknya atas sebidang tanah berikut bangunan rumah sebagaimana diktum (4), adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Rekonvensi/Terbanding III;
- 5. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Rekonvensi/Pembanding, atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jalan Ujung Pandang Komplek Kurnia 5C No.2, RT.005/RW.032, Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, Sertipikat Hak Milik No.5343/Sungai Jawi



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

atas nama Wiwik Herawati, Surat Ukur Nomor : 05605 /Sungai Jawi /
2010, seluas 258 m2 (dua ratus lima puluh delapan meter per segi)
tersebut kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konpensasi/Terbanding
III dalam keadaan baik, bilamana perlu dengan bantuan Alat Negara;
6. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensasi / Tergugat III Konpensasi /
Terbandoing III untuk yang lain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi / Pembandoing
untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang
dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim
Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat pada hari Selasa, tanggal 14 November
2017 oleh kami FX. Jiwo Santoso, SH., MHum sebagai Hakim Ketua Majelis,
Erry Mustianto, SH., MH., dan Tinuk Kushartati, SH., masing-masing sebagai
Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka
untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut pada hari Selasa, tanggal 21 November
2017 dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Sab'
al Anwar, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat
tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Erry Mustianto, SH., MH.

FX. Jiwo Santoso, SH.,MHum.

Tinuk Kushartati, SH.

Panitera Pengganti,

Sab' al Anwar, SH

Perincian biaya perkara :

- Meterai	Rp. 6.000,-
- Redaksi	Rp. 5.000,-
- Pemberkasan	Rp. 139.000,-
Jumlah	RP. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)