



PUTUSAN

Nomor 174/Pdt.G/2023/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:

**Hasanuddin**, lahir di Sambas, tanggal 22 Januari 1966, NIK. 617103220166 0006, agama Islam, pendidikan terakhir SLTA, pekerjaan Karyawan BUMN, alamat di Jalan M. Saad Ain Gang Seluang M. 1 Nomor 20, RT. 004/RW. 026, Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ali Rido, S.H., C.Me, Advokat yang berkantor di Jalan Parit Makmur, Gang Karimun 4, Nomor A2, Rt. 003 Rw. 006, Kelurahan Siantan Tengah, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak, Kalimantan Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Juni 2023, sebagai **Penggugat**

Lawan

**U Erni Siswati**, bertempat tinggal di Tirta Sari Nomor 09, Rt. 050, Rw. 010, Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, Roban, Singkawang Tengah, Kota Singkawang, Kalimantan Barat, sebagai **Tergugat I**

**Uray Zulfikar, M. Pd**, bertempat tinggal di Sukun Raya Grand Batara B-8, 0 05/rw. 007, Desa Sungai Rengas, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya, Sungai Rengas, Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya, Kalimantan Barat, sebagai **Tergugat II**

**Uray Trisnawati, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Btn Agung Lestari Blok D Nomor 17, Rt. 016/ Rw. 005, Desa Sungai Wie, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, Sungai Wie, Singkawang Tengah, Kota Singkawang, Kalimantan Barat, sebagai **Tergugat III**

**Uray Armayanti**, bertempat tinggal di Jalan Btn Agung Lestari Iii, Rt. 016/ R w. 005, Desa Sungai Wie, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, Sungai Wie, Singkawang Tengah, Kota Singkawang, Kalimantan Barat, sebagai **Tergugat IV**;

Halaman 1 Putusan Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Kantor Perum Perumnas Pontianak**, tempat kedudukan Jalan Trans Kalimantan, Desa Sungai Ambawang Kuala Kecamatan Sungai Ambawang Kabupaten Kubu Raya, Sungai Ambawang Kuala, Sungai Ambawang, Kabupaten Kubu Raya, Kalimantan Barat, sebagai **Turut Tergugat I**

**Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak**, tempat kedudukan Jalan Jenderal Ahmad Yani 1, Nomor 1, Kelurahan Benua Melayu Darat, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Benuamelayu Darat, Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara ini;

Setelah mempelajari alat bukti dalam perkara ini;

Setelah mendengar kedua belah Pihak dalam perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 04 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 04 Juli 2023 dalam Register Nomor 174/Pdt.G/2023/PN Ptk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat, pada tahun 1993 tepatnya pada tanggal 20 Desember 1993, Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan milik bapak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 412 dengan luas 95 M2, yang terletak di Jalan Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2 Nomor 4 RT.001/RW.026, Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak;
2. Bahwa pembelian sebidang tanah tersebut dilakukan dibawah tangan antara Penggugat dan URAY RASNAN ARIYAKUSUMA dengan harga sebesar Rp25.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) dibayar lunas;
3. Bahwa setelah jual beli dilakukan di bawah tangan dengan bukti kwitansi pembayaran lunas tertanggal 20 Desember 1993, uang diterima oleh URAY RASNAN ARIYAKUSUMA sekaligus penyerahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 412 dengan luas 95 M2, yang terletak di Jalan Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2 Nomor 4 RT.001/RW.026, Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak ter

Halaman 2 Putusan Nomor  
174/Pdt.G/2023/PN Ptk



sebut kepada Penggugat yang mana telah diketahui juga oleh anak-anak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA dalam hal ini adalah para Tergugat;

4. Bahwa bukti kwitansi pembayaran lunas tertanggal 20 Desember 1993 telah hilang, namun untuk membuktikan kepemilikan objek a quo telah beralih hak kepemilikannya kepada Penggugat dengan dikuasainya objek a quo oleh Penggugat hingga sekarang;

5. Bahwa mengingat URAY RASNAN ARIYAKUSUMA pada waktu itu sedang sakit dan Penggugat sendiri berada diluar kota karena penempatan pekerjaan sehingga belum sempat mengurus untuk melakukan balik nama dari nama URAY RASNAN ARIYAKUSUMA kepada Penggugat;

6. Bahwa Penggugat pernah menghubungi para Tergugat untuk mengurus/memproses balik nama objek a quo dari nama URAY RASNAN ARIYAKUSUMA kepada Penggugat oleh karena kondisi URAY RASNAN ARIYAKUSUMA sedang sakit dan sebelum hal tersebut dilaksanakan tepatnya pada tanggal 09 Maret 1994, URAY RASNAN ARIYAKUSUMA meninggal dunia;

7. Bahwa mengingat jual beli tersebut telah lama terjadi antara URAY RASNAN ARIYAKUSUMA dengan Penggugat, selanjutnya Penggugat mencari para Tergugat untuk melakukan proses balik nama kepemilikan objek a quo tersebut, namun keberadaan dan kondisi para Tergugat sangat sulit di Jangkau dan sebab kesibukan-kesibukan para Tergugat sehingga Penggugat kesulitan untuk mengurus balik nama hak kepemilikan objek a quo dan oleh karenanya Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama terhadap objek a quo tersebut tanpa kehadiran para Tergugat;

8. Bahwa untuk kepentingan sebagaimana tersebut pada posita 7 (tujuh) di atas, maka Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Pontianak agar mendapatkan pernyataan bahwa jual beli sebidang tanah dan bangunan atas nama URAY RASNAN ARIYAKUSUMA dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bagunan Nomor 412 dengan luas 95 M2, yang terletak di Jalan Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2 Nomor 4 RT.001/RW.026, Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak sah dilakukan antara Penggugat dan URAY RASNAN ARIYAKUSUMA serta mendapat izin untuk melakukan proses balik nama dan peningkatan status hak atas objek a quo dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik melalui Turut Tergugat I, akan tetapi sertifikat hak gun

Halaman 3 Putusan Nomor

174/Pdt.G/2023/PN/Ptk



a bangunan tersebut masih melekat atas nama URAY RASNAN ARIYAK USUMA, maka terlebih dahulu harus adanya putusan Pengadilan yang menyatakan bahwasanya Penggugat adalah sebagai pembeli yang sah atas tanah berikut bangunan rumah tersebut di atasnya;

9. Bahwa untuk kepentingan sebagaimana posita 8 (delapan) di atas, maka Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pontianak agar mendapatkan pernyataan bahwa jual beli yang dilakukan di bawah tangan antara Penggugat dan URAY RASNAN ARIYAKUSUMA adalah sah menurut hukum serta mendapat izin untuk melakukan proses balik nama di kantor Turut Tergugat II;

10. Bahwa Penggugat mohon kiranya agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;

11. Bahwa Penggugat sanggup menanggung biaya akibat perkara ini;

Berdasarkan alasan-alasan yang Penggugat uraikan di atas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pontianak Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat menetapkan hari sidang dan memanggil kedua belah pihak yang berperkara dan memohon agar dapat memutuskan perkara ini sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan di bawah tangan beserta penyerahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 412 dengan luas 95 M2, yang terletak di Jalan Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2 Nomor 4 RT.001/RW.026, Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak adalah sah menurut Hukum;
3. Menyatakan memberikan izin kepada Penggugat (**HASANUDDIN**) untuk melakukan proses balik nama kepemilikan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 412 dengan luas 95 M2, yang terletak di Jalan Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2 Nomor 4 RT.001/RW.026, Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak menjadi nama Penggugat;

Halaman 4 Putusan Nomor  
174/Pdt.G/2023/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk memberi izin dan atau mengeluarkan surat keterangan terhadap pengalihan hak yang semula Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik terhadap sebidang tanah dan bangunan Nomor 412 dengan luas 95 M2, yang terletak di Jalan Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2 Nomor 4 RT.001/RW.026, Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk memproses balik nama atas Nomor 412 dengan luas 95 M2, yang terletak di Jalan Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2 Nomor 4 RT.001/RW.026, Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak dari atas nama URAY RASNAN ARIYAKUSUMA menjadi atas nama Penggugat (**HAS ANUDDIN**);
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;
7. Membebaskan biaya perkara ini kepada Penggugat;

Atau: Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum (*Ex Aquo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya, Para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh oranglain atau kuasanya yang sah untuk mewakilinya meskipun Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan Relas Panggilan (Surat Tercatat) Nomor :174/Pdt.G/2023/PN.Ptk pada tanggal 5 Juli 2023, tanggal 20 Juli 2023 dan tanggal 10 Agustus 2023 dan ternyata tidak datangnya Para Tergugat bukan disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka sidang dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I,II,III dan IV, sedangkan Turut Tergugat I hadir kuasanya yang bernama BAMBANG HERMAWAN, S.H.,M.H., berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2023 dan Turut Tergugat II hadir Kuasanya yang bernama MAYA NOVITA NUGRAHENI, SH., dan BIMA AIDL PUTRA RIYANI, SH., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Juli 2023,

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Negeri dengan menunjuk Sdr.M.Nafir,S.H.,mediator bersertifikat pada Pengadilan Negeri Pontianak sebagai Mediator;

Halaman 5 Putusan Nomor  
174/Pdt.G/2023/PN Ptk



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 September 2023 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat dipersidangan dan atas gugatannya tersebut maka Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah memberikan jawaban yang dikirim Secara Elektronik (Elitigasi) pada tanggal 02 Oktober 2023;

Jawaban Turut Tergugat I:

**A. DALAM EKSEPSI**

**Gugatan Penggugat *Error In Persona* Dalam Bentuk Salah Sasaran Pihak Yang Digugat (*Gemis Aanhoeda Nigheid*)**

1. Bahwa munculnya perkara a quo diakibatkan karena adanya Kesepakatan Jual Beli antara **PENGGUGAT** dan orang tua **PARA TERGUGAT** terhadap sebidang tanah dan bangunan nomor 412 dengan luas 95 M2, yang terletak di Jalan Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2b Nomor 4 Rt.001/RW.026, Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak;
2. Bahwa **PENGGUGAT** memperoleh objek sengketa tersebut karena jual beli dengan orang tua **PARA TERGUGAT**, maka seharusnya **PENGGUGAT** mengajukan gugatan ke **PARA TERGUGAT** guna mempertanggungjawabkan perbuatannya yang telah menjual objek sengketa tersebut kepada **PENGGUGAT**;
3. Bahwa telah menjadi kekeliruan yang nyata dengan menarik **TURUT TERGUGAT I** untuk ikut dalam perkara a quo dan diminta tunduk terhadap perkara dimana hubungan hukum yang timbul dalam pokok perkara a quo adalah tindakan jual beli antara **PENGGUGAT** dan orang tua **PARA TERGUGAT** ;
4. Bahwa mengacu pada bukti kwitansi pembayaran lunas tanggal 20 Desember 1993 terhadap sebidang tanah dan bangunan nomor 412 dengan luas 95 M2, yang terletak di Jalan Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2b Nomor 4 Rt.001/RW.026, Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak antara **PENGGUGAT** dan orang tua **PARA TERGUGAT**, maka

Halaman 6 Putusan Nomor  
174/Pdt.G/2023/PN.Ptk



hak dan kewajiban serta hubungan / akibat hukum yang akan muncul dalam perjanjian tersebut hanya mengikat kepada **PENGGUGAT** dan **PARA TERGUGAT** saja dan tidak ada hubungan hukum / kaitannya dengan **TURUT TERGUGAT I** yang masuk dalam perkara a quo. Hal ini sesuai dengan asas dari suatu perjanjian yaitu **asas kepribadian** sebagaimana diatur dalam **Pasal 1340 KUHPerdara**, yang berbunyi:

*“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317”.*

5. Bahwa selain itu juga sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No 568 K/Sip/1983 tanggal 12 September 1983, PT Jakarta No 308/1982/PT Perdata tanggal 29 September 1981, PN Jakarta Pusat Nomor 382/1980 G tanggal 25 September 1981 yang berbunyi:

*“Kaidah Hukum : Perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang”.*

6. Bahwa oleh karena perkara a quo muncul akibat adanya Kesepakatan jual beli antara **PENGGUGAT** dan orang tua **PARA TERGUGAT** serta dengan dimasukkannya **TURUT TERGUGAT I** sebagai pihak dalam perkara a quo yang mana tidak adanya hubungan hukum / peristiwa hukum yang berkaitan dengan **PENGGUGAT** dalam Kesepakatan Jual Beli tersebut, maka Gugatan **PENGGUGAT** mengandung *error in persona* (salah pihak).

#### B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **TURUT TERGUGAT I** mohon agar apa yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi diatas, dianggap telah masuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari bagian pokok perkara ini;

2. Bahwa **TURUT TERGUGAT I** menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan **PENGGUGAT** kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas dan terang oleh **TURUT TERGUGAT I**;

3. Bahwa pada pokoknya **PENGGUGAT** mempermasalahkan **PARA TERGUGAT** tidak dapat ditemui sehingga **PENGGUGAT** kesul

Halaman 7 Putusan Nomor

174/Pdt.G/2023/PN Ptk



itan untuk mengurus balik nama hak kepemilikan objek atas sebidang tanah dan bangunan nomor 412 dengan luas 95 M2, yang terletak di Jalan Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2b Nomor 4 Rt.001/RW.026, Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak;

4. Bahwa **TURUT TERGUGAT I** jelaskan dan tegaskan berkaitan dengan pokok gugatan a quo, **TURUT TERGUGAT I** hanya memiliki hubungan hukum dengan **Uray Rasnan Ariyakusuma** berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 412 dengan luas 95 M2, yang terletak di Jalan Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2b Nomor 4 Rt.001/RW.026, Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak;

5. Bahwa kemudian sebagai tindak lanjut atas transaksi jual beli sebagaimana dimaksud pada Butir 4 di atas, telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama **Uray Rasnan Ariyakusuma** sehingga kewajiban **TURUT TERGUGAT I** selaku pengembang dan penjual tanah dan bangunan dimaksud telah diselesaikan sepenuhnya. Dengan telah diterbitkannya sertifikat tersebut, maka hak dan kewajiban daripada tanah dan bangunan tersebut telah beralih sepenuhnya kepada **Uray Rasnan Ariyakusuma**;

6. Bahwa terkait adanya gugatan a quo dimana **TURUT TERGUGAT I** ditarik sebagai pihak, maka senyatanya **TURUT TERGUGAT I** tidak memiliki hubungan hukum apapun yang berkaitan dengan objek sengketa maupun permasalahan yang terjadi antara **PENGGUGAT** dengan **PARA TERGUGAT**. Oleh karena itu, **TURUT TERGUGAT I** menyerahkan segala proses pemeriksaan dan pengambilan putusan dalam perkara a quo kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa perkara a quo.

Bahwa berdasarkan hal – hal yang telah diuraikan diatas, maka **TURUT TERGUGAT I** mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

#### **I. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi **TURUT TERGUGAT I**;
2. Menyatakan gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima.

Halaman 8 Putusan Nomor

412/2023/Pdt.1/PN.Pnt



II. **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara menurut hukum yang timbul dalam perkara ini.

Atau, Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Turut Tergugat II

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat di luar konteks tugas, wewenang dan tanggung jawab Turut Tergugat II;
3. Bahwa dalil Posita gugatan Penggugat pada halaman 2 Angka 2, dan Petitum Penggugat halaman 4 Angka 2 menyatakan:

Posita Gugatan Halaman 2 Angka 2:

*“Bahwa **pembelian sebidang tanah tersebut dilakukan dibawah tangan antara Penggugat dan URAY RASNAN ARIYAKUSUMA** dengan harga sebesar Rp. 25.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dibayar lunas.”*

Petitum Gugatan Halaman 4 Angka 2:

*“**Menyatakan bahwa Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Penggugat dan Tergugat** berdasarkan dibawah tangan beserta penyerahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 412 dengan luas 95 M2, yang terletak di Jalan Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2 Nomor 4 RT.001/RW.026, Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak adalah sah menurut hukum.”*

Terhadap posita dan petitum Penggugat di atas, dapat Turut Tergugat II sampaikan bahwa **terdapat ketidaksesuaian antara petitum dengan posita** dalam gugatan Penggugat, dimana **dalam positanya Penggugat mendalihkan perbuatan jual beli sebidang tanah dilakukan secara dibawah tangan antara Penggugat dengan URAY RASNAN ARIYAKUSUMA**, namun dalam **petitumnya Penggugat meminta untuk dinyatakan sah secara hukum jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat**, dimana dalam perkara *a quo* yang menjadi Tergugat bukanlah

Halaman Putusan Nomor  
174/Pdt.G/2023/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

URAY RASNAN ARIYAKUSUMA. Bahwa hal tersebut dikuatkan dengan d alil posita Penggugat pada halaman 2 Angka 3 yang menyatakan :

*“Bahwa setelah jual beli dilakukan di bawah tangan dengan bukti kwitansi pembayaran lunas tertanggal 20 Desember 1993, uang diterima oleh UR AY RASNAN ARIYAKUSUMA sekaligus penyerahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 412 dengan luas 95 M2, yang terletak di Jalan Komple k Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2 Nomor 4 RT.001/RW.026, Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak tersebut kepada Penggugat yang mana telah **diketahui juga oleh anak-anak U RAY RASNAN ARIYAKUSUMA dalam hal ini adalah para Tergugat.**”*

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dapat diketahui dan telah diakui o leh Penggugat bahwa pada saat transaksi jual beli objek dimaksud, **Para Tergugat selaku anak dari URAY RASNAN ARIYAKUSUMA hanya me ngetahui saja, bukan pihak yang melakukan transaksi jual beli.**

Dengan demikian, maka sangat jelas dan tidak terbantahkan lagi bahwa t erdapat petitum yang diminta oleh Penggugat dalam gugatannya ber tentangan dengan uraian posita, oleh karena itu sudah seputnya Majelis s Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*), dan menolak gugatan Penggugat.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam Eksepsi merupakan bagian ya ng tidak terpisahkan dalam Jawaban pokok perkara ini;

2. Bahwa sesuai data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Pontianak, ter hadap objek perkara a quo dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nom or: 412/Sungai Jawi Luar dapat disampaikan sebagai berikut:

- Setipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 412/Sungai Jawi Luar, S urat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Maret 1983 Nomor: 676/1983, luas 95 m2, berasal dari pemberian Hak Atas Tanah Negara berdasarkan S urat Keputusan GUB. KDH. TK.I KALBAR Nomor 11 Januari 1984 N omor: 28/B/1984, dengan lamanya hak berlaku selama 20 Tahun dan

### 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)



berakhir haknya pada Tanggal 10 Januari 2004, terbit pertama kali pada tanggal 26 Mei 1984 atas nama URAY RASNAN ARIYA KUSUMA;

Berdasarkan riwayat penerbitan di atas, diketahui bahwa **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 412/Sungai Jawi Luar telah berakhir haknya pada tanggal 10 Januari 2004**, dan **tidak terdapat permohonan perpanjangan maupun pembaharuan haknya**. Sebagaimana diatur dalam Pasal 46 huruf (a) dan Pasal 47 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2002 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, menyatakan:

Pasal 46 huruf a

**“Hak Guna Bangunan hapus karena:**

**(a) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaharuan haknya”**

Pasal 47

**“(1) Hapusnya hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 di atas Tanah Negara,**

**mengakibatkan:**

- a. Tanah menjadi Tanah Negara; atau
- b. Sesuai dengan amar putusan Pengadilan.

**(2) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, penataan kembali penggunaan,**

**pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan Menteri.**

**(3) Hapusnya hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 di atas Tanah Hak**

**Pengelolaan, mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan”**

Halaman 11 Putusan Nomor

Sebagaimana ketentuan di atas, oleh karena objek perkara di atas berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 412/Sungai Jawi Luar telah berakhir



hir jangka waktunya, dan tidak dimohonkan perpanjangan maupun pembaharuan haknya, maka mengakibatkan **bidang tanah tersebut kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan**, dalam hal ini PERUM PERUMNAS. Oleh karena itu maka menjadikan **Penggugat tidak memiliki kapasitas (Legal Standing)**, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim untuk menyatakan **gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)**.

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

*"Bahwa bukti kwitansi pembayaran lunas tertanggal 20 Desember 1993 telah hilang, namun untuk membuktikan **kepemilikan objek a quo telah beralih hak kepemilikannya kepada Penggugat** dengan dikuasainya objek a quo oleh Penggugat hingga sekarang;"*

Terhadap dalil gugatan Penggugat di atas, **Turut Tergugat II secara tegas membantahnya**. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Pontianak, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 412/Sungai Jawi Luar tercatat atas nama URAY RASNAN ARIYAKUSUMA yang mana hingga saat ini **tidak terdapat peralihan hak kepada Penggugat**.

Bahwa terkait hilangnya kwitansi pembayaran lunas tertanggal 20 Desember 1993, maka harus dibuktikan dengan surat kehilangan dari pihak yang berwenang, selain itu harus dipastikan terkait dengan kwitansi tersebut apakah benar merupakan bukti jual beli atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 412/Sungai Jawi Luar antara Penggugat dengan URAY RASNAN ARIYAKUSUMA, sebagaimana ketentuan terkait beban pembuktian dalam hukum perdata berlaku asas *In Cumbit Probatio*, yang berarti siapa yang mendalilkan dialah yang wajib membuktikan, hal tersebut sejalan dengan Pasal 283 R.Bg (Pasal 163 H.I.R) yang berbunyi:

*"Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, **atau ia menyebutkan sesuatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu**"*

Berdasarkan hal tersebut, maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sehingga perlu dipertanyakan terkait Sertipikat objek perkara **a quo** yang berada dipenguasaan Penggugat. Oleh karena itu sudah sepatutnya **Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat**.



4. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat halaman 3 Angka 8, halaman 4 Angka 9, serta petitum gugatan halaman 4 Angka 2, yang menyatakannya:

Posita halaman 3 Angka 8:

“... maka Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Pontianak agar mendapatkan pernyataan bahwa jual beli sebidang tanah dan bangunan atas nama URAY RASNAN ARIYAKUSUMA dengan alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 412 dengan luas 95 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2 Nomor 4 RT.001/RW.026, Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak sah dilakukan antara Penggugat dan URAY RASNAN ARIYAKUSUMA serta mendapat izin untuk melakukan proses balik nama ...”

Posita halaman 4 Angka 9:

“... maka Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pontianak agar mendapatkan pernyataan bahwa jual beli yang dilakukan dibawah tangan antara Penggugat dengan URAY RASNAN ARIYAKUSUMA adalah sah menurut hukum serta mendapatkan izin untuk melakukan proses balik nama di kantor Turut Tergugat II.”

Terhadap dalil gugatan Penggugat di atas, **Turut Tergugat II secara tegas menolaknya**. Bahwa sebagaimana uraian Jawaban Turut Tergugat II pada angka 3 di atas, **Penggugat tidak dapat membuktikan adanya jual beli** Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 412/Sungai Jawi Luar antara Penggugat dengan URAY RASNAN ARIYAKUSUMA selaku pemegang hak, karena alasan **kwitansi pembayaran lunas** tertanggal 20 Desember 1993 yang didalilkan oleh Penggugat sebagai bukti pembayaran jual beli objek perkara *a quo* **telah hilang**.

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka **tidak terdapat bukti yang menunjukkan** Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 412/Sungai Jawi Luar **telah dijual belikan secara dibawah tangan kepada Penggugat**, sehingga **Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan dan meminta untuk dinyatakan sah jual beli dimaksud** pada hal tersebut sudah sepatutnya **Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat**.

174/Pdt.G/2023/PN Ptk



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

“Memerintahkan Kepada Turut Tergugat II untuk memproses balik nama atas Nomor 412 dengan luas 95 M2, yang terletak di Jalan Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2 Nomor 4 RT.001/RW.026, Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak dari atas nama URAY RASNAN ARIYAKUSUMA menjadi atas nama Penggugat (HASAN UDDIN).”

Terhadap petitum Penggugat di atas, **Turut Tergugat II secara tegas menolaknya**. Bahwa sebagaimana uraian Jawaban Turut Tergugat II pada angka 2 dan 4 tersebut di atas, Penggugat tidak memiliki kapasitas (*legal standing*) dalam mengajukan gugatan *a quo*. Oleh karena itu maka sudah **sudah sepatutnya Majelis Hakim untuk menolak petitum Penggugat**.

6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Turut Tergugat II menyatakan **segala prosedur terkait penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 412/Sungai Jawi Luar**, serta **tindakan administrasi pertanahan lainnya yang dilakukan oleh Turut Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku mengenai pendaftaran tanah** (Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah) **serta Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik**. Oleh karena itu **tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II** baik mengenai perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain maupun perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.

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

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya akhirnya menyatakan gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Penggugat tidak memiliki kapasitas (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan *a quo*.
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II;

5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Atau : Apabila yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Repliknya yang dikirim secara Elektronik melalui Elitigasi pada tanggal 10 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan Dupliknya yang dikirim secara Elektronik melalui Elitigasi pada tanggal 16 Oktober 2023;

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

1. Fotokopi Kutipan Akta kematian Nomor 6172-KM-05102022-0001 atas nama U RASNAN ARYAKUSUMA yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kota Singkawang, di Kota Singkawang tanggal 24 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda P.1;

2. Fotokopi Surat Pernyataan dari U ERNI SISWANTI tanggal 15 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda P.2;

3. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 17273/DKCS/2021 atas nama UR AY ARMAYANTI, yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kota Singkawang, di Kota Singkawang tanggal 13 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda P.3;

4. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran No. 5021/CS/1996 atas nama URAY TRI SNAWATI, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Daerah Tingkat II Sambas, di Singkawang tanggal 15 Agustus 1996, selanjutnya diberi tanda P.4;

5. Fotokopi Kutipan Akta kelahiran Nomor 6172-LT-13122022-0006 atas nama U ERNI SISWATI, Pejabat Pencatatan Sipil Kota Singkawang, di Kota Singkawang tanggal 13 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda, selanjutnya diberi tanda P.5;

Halaman 15 Putusan Nomor  
174/Pdt.G/2023/PN Ptk

6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nik. 6171032201660006 atas nama HAS ANUDDIN, selanjutnya diberi tanda P.6;



7. Fotokopi Surat Pernyataan dari URAY TRISNAWATI, SH, tanggal 15 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda P.7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan dari URAY ZULFIKAR, M.Pd, tanggal 12 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda P.8;
9. Fotokopi Surat Pernyataan dari URAY ARMAYANTI tanggal 15 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda P.9;
10. Fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Guna Bangunan No. 412 Surat Ukur No. 676 Tahun 1983 Desa Sungai Jawi Luar atas nama Pemegang Hak URAY RASNAN ARIYA KUSUMA, selanjutnya diberi tanda P.10;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda P.1 sampai dengan P.10 berupa fotokopi telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai, dan semua bukti surat telah diberi materai cukup yang telah disahkan oleh pejabat pos, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah;

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

1. Saksi Parianto, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saya kenal dengan bernama URAY RASNAN ARIYAKUSUMA karena dahulu juga punya rumah di Perumnas;
- Bahwa dahulu saya dan Pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA bertetangga yangmana saya di Perumnas I Gg. Seluang Blok L2 No. 1 Rt.001 Rw.026 Kel. Sungai Jawi Luar Kec. Pontianak Barat Kota Pontianak, sedangkan Pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA di Perumnas I Gg. Seluang Blok L2 No. 4 Rt.001 Rw.026 Kel. Sungai Jawi Luar Kec. Pontianak Barat Kota Pontianak dengan jarak hanya 4 rumah saja;
- Bahwa selama bertetangga saya pernah bertemu dengan Pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA tersebut;
- Bahwa sejak tahun 1994 Pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA tersebut sudah pindah bersama keluarganya yang katanya saya dengan sekarang tinggal di Singkawang;
- bahwa Saya kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV pada waktu mereka masih kecil yangmana Tergugat I,

Halaman 16 Putusan Nomor  
174/Pdt.G/2023/PN Ptk



Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV merupakan anak-anak dari Pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA;

- Bahwa Yang saya tahu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sekarang masih ikut dengan orangtuanya di Singkawang;
- Bahwa saya tahu bahwa rumah dari Pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA yang berlokasi di Perumnas I Gg. Seluang Blok L2 No. 4 Rt.001 Rw.026 Kel. Sungai Jawi Luar Kec. Pontianak Barat Kota Pontianak sudah dijual karena saya menyaksikan saat dilakukannya jual beli tersebut;
- bahwa Saya ikut dan menyaksikan saat dilakukannya jual beli tersebut karena saya di ajak oleh Pak HASANUDDIN (Penggugat);
- Bahwa Yang membeli rumah dari Pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA tersebut adalah Pak HASANUDDIN (Penggugat);
- bahwa Saat ini lokasi tersebut dikuasai oleh Pak HASANUDDIN (Penggugat);
- Bahwa Transaksi jual beli tersebut dilakukan pada tahun 1993;
- Bahwa Seingat saya Harga jual objek tersebut adalah sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Saya tahu tentang harga dan proses jual beli tersebut karena saya sebagai saksi dari Penggugat karena saat itu saya juga bertetangga dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saya bertempat tinggal di lokasi tersebut sejak tahun 1988;
- Bahwa Sejak tahun 1988 yang menguasai objek tersebut adalah Pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA;
- Bahwa Setelah transaksi jual beli pada tahun 1993, Pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA langsung pindah dari lokasi tersebut bersama keluarganya;
- Bahwa Saat proses jual beli, kondisi bangunan masih berumah-rumah dalam kondisi utuh karena saat itu rumah masih ada penghuninya, namun sudah cukup lama setelah rumah tersebut dijual, bangunan rumah tersebut dirobohkan oleh Penggugat, karena Penggugat juga pindah tugas;

Halaman 17 Putusan Nomor

14/Pdt.02/2019/PK/P



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat tidak tinggal di lokasi objek sengketa tersebut, akan tetapi saat ini Penggugat memiliki tempat tinggal di tempat yang lain yang berada dekat dengan lokasi objek yang disengketakan;
- Bahwa Saya setiap hari masih melewati lokasi objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saat ini kondisi di lokasi objek sengketa, bangunan rumah sudah roboh dan rata dengan tanah;
- Bahwa saat saya diminta untuk menyaksikan transaksi/proses jual beli yang dilakukan oleh penggugat dan Pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA, saya ada melihat dokumen berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan dan kuitansi jual beli atas objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saat itu dokumen berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan yang saya lihat adalah atas nama URAY RASNAN ARIYAKUSUMA;
- Bahwa Lokasi objek sengketa berada di Perumnas I Gg. Seluang Blok L2 No. 4 Rt.001 Rw.026 Kel. Sungai Jawi Luar Kec. Pontianak Barat Kota Pontianak;
- Bahwa Saya saat ini selaku Ketua RT di lokasi tersebut;
- Bahwa Saya menjadi Ketua RT di lokasi tersebut sejak tahun 2020;
- Bahwa Yang lebih dahulu bertempat tinggal di lokasi objek sengketa adalah pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA;
- Bahwa Saya tidak tahu dengan cara cash atau kredit pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA memperoleh rumah di lokasi objek sengketa tersebut;
- Bahwa Setahu saya rumah tersebut roboh sendiri karena selalu dalam keadaan kosong dan tidak pernah di tempati, karena sejak dibeli Penggugat saat itu juga mengalami pindah tugas;
- Bahwa Yang saya tahu permasalahan antara para pihak adalah tenta proses balik nama dari surat tanah di lokasi objek tersebut;
- Bahwa yang saya tahu Pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA merupakan ayah kandung dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

Halaman 18 Putusan Nomor  
174/Pdt.G/2023/PN Ptk



- Bahwa Saat ini Pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA tersebut sudah meninggal dunia, sedangkan anak-anaknya yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang saya tahu sulit untuk dicari keberadaannya saat ini;
- Bahwa Penggugat dipindah tugaskan adalah sekitar setelah 1 tahun kemudian sejak Penggugat membeli rumah di lokasi objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saya tidak tahu sudah berapa lama usia terpakainya Hak Guna Bangunan saat penggugat membeli rumah tersebut dari Pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA;
- Bahwa Saya tidak tahu apa alasan Penggugat tidak langsung melakukan balik nama atas Hak Guna Bangunan dari objek tersebut;
- Bahwa semua ukuran tanah di Perumnas tersebut sama;
- Bahwa Luas objek sengketa tersebut sekitar 95 m<sup>2</sup>;
- bahwa Batas Objek sengketa tersebut yaitu;

Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Gang Seluang;

Sebelah Timur berbatasan rumah warga;

Sebelah Utara berbatasan dengan rumah warga;

Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah warga;

2. Saksi Budi Susanto, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saya kenal dengan bernama URAY RASNAN ARIYAKUSUMA karena dahulu juga punya rumah di Perumnas;
- bahwa dahulu saya dan Pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA bertetangga yangmana rumah saya Blok 1 sebelah kiri tepatnya di Perum I Gang Seluang No. 13 Rt.001 Rw. 028 Kel. Sungai Jawi Luar Kec. Pontianak Barat Kota Pontianak, sedangkan Pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA di Perumnas I Gg. Seluang Blok L2 No. 4 Rt.001 Rw.026 Kel. Sungai Jawi Luar Kec. Pontianak Barat Kota Pontianak dengan jarak sekitar 8 buah rumah dengan rumahnya Pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA tersebut;

Halaman 19 Putusan Nomor  
174/Pdt.G/2023/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saat ini yang menguasai lokasi rumah Pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA tersebut adalah Pak HASANUDDIN (Penggugat);
- Bahwa saya tahu bahwa rumah Pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA tersebut sudah dijual kepada Pak HASANUDDIN (Penggugat) pada sekira tanggal 20 Desember 1993;
- Bahwa Saya tidak tahu dimana keberadaan Pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA saat ini;
- Bahwa Saya tahu dengan anak-anak Pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA akan tetapi yang saya kenal benar anak dari Pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA yaitu yang bernama URAY ZULFIKAR (Tergugat II);
- Bahwa setelah rumah tersebut di jual anak-anak dari Pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA tidak pernah ada lagi di lokasi tersebut;
- Bahwa Saya mengetahui adanya transaksi jual beli atas objek sengketa tersebut adalah dari cerita oranglain dan tidak menyaksikan langsung;
- Bahwa Saya tidak tahu sejak kapan Penggugat dan Pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA meninggalkan lokasi objek sengketa tersebut;
- Bahwa Status dari tanah perumahan saya yang berada dekat dengan Lokasi Perumnas tempat objek sengketa tersebut saat ini adalah berstatus Hak Milik;
- Bahwa Sepengetahuan saya rumah warga yang bertetangga di sekitar lokasi objek sengketa status tanahnya sudah berupa Sertifikat Hak Milik, kecuali di lokasi yang di sengkatakan tersebut saja yang masih berstatus Hak Guna Bangunan;
- Bahwa Lokasi objek sengketa berada di Perumnas I Gg. Seluang Blok L2 No. 4 Rt.001 Rw.026 Kel. Sungai Jawi Luar Kec. Pontianak Barat Kota Pontianak;
- Bahwa Rumah yang berada di lokasi objek sengketa tersebut saat ini sudah dalam keadaan roboh karena sejak dibeli oleh Penggugat

#### 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)



ugat rumah tersebut selalu dalam keadaan kosong dan tidak pernah di tempati;

- Bahwa Hubungan Pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA dengan Para Tergugat adalah merupakan ayah kandung dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;
- Bahwa Setahu saya saat ini Pak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA tersebut sudah meninggal dunia, sedangkan anak-anaknya yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV setahu saya ada di Singkawang;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Data-data Permohonan Hak Guna Bangunan perum perumnas Unit Lela Jeruju Sertifikat Nomor 1 tanggal 3 Juni 1981 terletak di Desa / Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat Kotamadya Pontianak Propinsi Kalimantan Barat, selanjutnya diberi tanda TTI-1;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda TT.1 berupa fotokopi telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai, dan semua bukti surat telah diberi materai cukup yang telah disahkan oleh pejabat pos, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 412/Sungai Jawi Luar, Surat Ukur/Uraian Batas Nomor: 676/1983, Luas 95 m<sup>2</sup> atas nama URAY RASNAN ARIYAKUSUMA, selanjutnya diberi tanda TT.II.2;
2. Fotokopi Warkah Penerbitan Hak Guna bangunan Nomor: 412/Sungai Jawi Luar, selanjutnya diberi tanda TT.II.2;

Fotokopi bukti surat bertanda TT.II.1 dan TT.II.2 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya. Selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat yang setelah diperlihatkan menyatakan cukup, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan setempat terhadap obyek perikatan yaitu sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat No.412 dengan luas 95 M2 yang terletak di Jl. Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2 Nomor 4 Rt.001/Rw.026 Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak, pada tanggal 13 November 2023, dengan hasil sebagai berikut:

1. Bahwa awalnya objek sengketa berbentuk bangunan rumah, namun karena lama tidak ditempati keudian rumah tersebut dirubuhkan sendiri oleh Penggugat;
2. Bahwa Penggugat lupa kapan tanggal pembongkaran rumah tersebut dilakukan;
3. Bahwa saat ini lokasi objek sengketa tersebut berada dalam Penguasaan Penggugat;
4. Bahwa luas objek sengketa yaitu sekitar 6 meter x 16 meter atau kurang lebih 95 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa Penggugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyampaikan kesimpulannya pada tanggal 28 Nopember 2023 yang dikirim secara Elektronik (Elitigasi).

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 terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat Error In Persona Dalam bentuk salah sasaran pihak yang digugat (Gemis Aanhoeda Nigheid).

- Bahwa munculnya perkara a quo diakibatkan karena adanya kesepakatan Jual Beli antara Penggugat dan orangtua Para Tergugat t

Halaman 22 Putusan Nomor  
174/Pdt.G/2023/PN Ptk



erhadap sebidang tanah dan bangunan Nomor 412 dengan luas 95 m2 yang terletak di Jl.Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2b Nomor 4 Rt.001 Rw.026 Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak;

- Bahwa Penggugat memperoleh objek sengketa tersebut karena jual beli dengan orangtua Para Tergugat, maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan ke Para Tergugat guna mempertanggungjawabkan perbuatannya yang telah menjual objek sengketa tersebut kepada Penggugat;

- Bahwa telah menjadi kekliruan yang nyata dengan menarik Turut Tergugat I untuk ikut dalam perkara a quo dan diminta tunduk terhadap perkara dimana hubungan hukum yang timbul dalam perkara a quo adalah tindakan jual beli antara Penggugat dan orangtua Para Tergugat;

- Bahwa mengacu pada bukti kwitansi pembayaran lunas tertanggal 20 Desember 1993 terhadap sebidang tanah dan bangunan Nomor 412 dengan Luas 95 m2 yang terletak di Jl.Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2b Nomor 4 Rt.001 Rw.026 Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak antara Penggugat dan orangtua Para Tergugat, maka hak dan kewajiban serta hubungan/akibat hukum yang akan muncul dalam perjanjian tersebut hanya mengikat kepada Penggugat dan Para Tergugat saja dan tidak ada hubungan hukum/kaitannya dengan Turut Tergugat 1 yang masuk dalam perkara a quo;

- Bahwa oleh karena perkara a quo muncul akibat adanya kesempatan jual beli antara Penggugat dengan orangtua Para Tergugat serta dengan dimasukkannya Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara A quo yang mana tidak adanya hubungan hukum/peristiwa yang berkaitan dengan Penggugat dalam kesempatan jual beli tersebut, maka gugatan Penggugat mengandung error in persona (salah pihak);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat I, Penggugat menyampaikan Repliknya yang pada pokoknya menolak eksepsi dari Turut Tergugat I bahwasannya telah tepat Penggugat mendudukkan Kantor Perumnas Pontianak sebagai Turut Tergugat I dalam perkara a quo karena sebagai pihak yang memiliki hubungan dikemudian hari dan atau adanya tersangk

Halaman 23 Putusan Nomor

149/Pdt.G/2023/PK/PK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ut paut dengan pihak atau obyek perkara a quo baik berkepentingan secara langsung maupun tidak langsung dan memohon Kepada Majelis Hakim agar menolak eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat, Turut Tergugat I mengajukan Dupliknya yang pada pokoknya tetap pada eksepsi yang termuat dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat II memberikan jawaban dengan eksepsi sebagai berikut:

- Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II;
- Bahwa dalil Posita gugatan Penggugat pada halaman 2 Angka 2 dan Petitum Penggugat halaman 4 Angka 2 menyatakan “
- Posita Gugatan Halaman 2 Angka 2:
- Bahwa Pembelian sebidang tanah tersebut dilakukan dibawah tangan antara Penggugat dan Uray Rasnan Ariyakusuma dengan harga Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dibayar lunas;
- Petitum Gugatan Halaman 4 Angka 2:
- Menyatakan bahwa Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan dibawah tangan beserta penyerahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 412 dengan Luas 95m2 yang terletak di Jl.Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2b Nomor 4 Rt. 001 Rw.026 Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak adalah sah menurut hukum;
- Terhadap Posita dan Petitum Penggugat diatas Turut Tergugat I terdapat ketidaksesuaian antara petitum dengan posita dalam gugatan Penggugat, dimana dalam Positanya Penggugat mendalilkan perbuatan jual beli sebidang tanah dilakukan secara dibawah tangan antara Penggugat dengan Uray Rasnan Ariyakusuma namun dalam petitumnya Penggugat meminta untuk dinyatakan sah secara hukum jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Turut Tergugat II, Penggugat menyampaikan Repliknya yang pada pokoknya bahwa tidak benar gugatan Penggugat kabur sebagaimana yang didalilkan Turut Tergugat II dalam eksepsi

Halaman 20 Putusan Nomor  
174/Pdt.G/2023/PN.Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nya. Oleh karena yang dimaksud dengan gugatan dianggap kabur adalah berhubungan dengan gugatan yang tidak terang atau isinya tidak jelas atau juga formulasinya tidak runut yang mana antara Posita dan Petitumnya sudah sinkron dan dapat dipahami dalam Gugatan dari Penggugat tersebut dan mohon kepada Majelis Hakim agar menolak eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat, Turut Tergugat II mengajukan Dupliknya yang pada pokoknya tetap pada eksepsi yang termuat dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Turut Tergugat I Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang,, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (Prof.Dr.Sudikno Mertokusumo,S.H., Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1998, halaman 115);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat I mengenai Error In Persona, dengan mendalilkan bahwa pengikatan Jual Beli dalam perkara A quo yang belum dibalik nama ke atas nama Penggugat yang belum selesai, yang mana menyelesaikan proses balik nama tersebut merupakan tanggung jawab Turut Tergugat I, sehingga Turut Tergugat I berkepentingan langsung dengan perkara A quo sehingga harus ditarik menjadi Tergugat;

Menimbang, bahwa Exceptio in persona dapat diartikan sebagai kekeliruan mengenai seseorang/pihak yang ditarik sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat adalah orang atau pihak yang dianggap telah merugikan hak orang atau pihak lain (Penggugat) sedangkan Turut Tergugat adalah orang atau pihak yang tidak berkepentingan langsung dalam perkara tersebut, tetapi ada sangkut pautnya dengan pihak atau obyek perkara yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa menurut Retnowulan Sutantio,S.H dan Iskandar Oeripkartawinata,S.H dalam bukunya "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek (hal3) menyatakan " Penggugat adalah seorang yang merasa bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan Majelis Pengadilan. Demikian Penggugat dapat memilih siapa saja yang akan dijadikan Tergugat;

174/Pdt.G/2023/PN Ptk



Menimbang, bahwa Penggugat dapat memilih siapa saja yang akan dijadikan Tergugat maupun Turut Tergugat, akan tetapi untuk membuktikan peristiwa, kedudukan dan peran masing-masing pihak maka perlu memeriksa pembuktian dalam pokok perkara, oleh karenanya Eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Turut Tergugat II mengenai Eksepsi Obscur Libel (kabur) dengan mendalilkan bahwa :

- Bahwa dalil Posita gugatan Penggugat pada halaman 2 Angka 2 dan Petitum Penggugat halaman 4 Angka 2 menyatakan “
- Posita Gugatan Halaman 2 Angka 2:
- Bahwa Pembelian sebidang tanah tersebut dilakukan dibawah tangan antara Penggugat dan URAY RASNAN ARIYAKUSUMA dengan harga Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dibayar lunas;
- Petitum Gugatan Halaman 4 Angka 2:
- Menyatakan bahwa Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan dibawah tangan beserta penyerahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 412 dengan Luas 95m2 yang terletak di Jl.Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2b Nomor 4 Rt. 001 Rw.026 Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Gugatan kabur (Obscur Libel) yaitu surat gugatan yang tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dapat memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas (duidelijk), dalam praktek peradilan dikenal beberapa bentuk eksepsi tentang gugatan kabur yaitu :

1. Tidak jelasnya dasar-dasar gugatan (posita) atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) berupa kejadian atau peristiwa yang menjadi dasar gugatan;
2. Tidak jelasnya Objek Sengketa;

Selain itu gugatan kabur (Obscur Libel) juga dapat disebabkan adanya kontradiksi antara Posita dan Petitum, atau antara posita dengan petitum tidak saling mendukung yang disebabkan karena, hal-hal yang dituntut dalam petitum, tidak didukung atau tidak didalilkan dalam posita atau tidak sinkronisasi dan konsistensi antara posita dengan petitum;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dan setelah Majelis Hakim memeriksa surat gugatan Penggugat ternyata telah mencantumkan identitas para pihak yaitu Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, terdapat alasan-alasan/posita gugatan mengenai peristiwa yang melatarbelakangi adanya jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat terhadap sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor Nomor 412 dengan Luas 95 m2 yang terletak di Jl.Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2b Nomor 4 Rt.001 Rw.026 Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak, akan tetapi proses jual beli tersebut belum selesai sampai sekarang karena Para Tergugat tidak tahu keberadaannya, oleh karenanya menurut hemat Majelis Hakim surat gugatan perkara A quo telah terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan sudah jelas;

Menimbang, bahwa dalam posita Penggugat telah menuangkan peristiwa yang mendasari gugatan mengenai wan prestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat dan posita tersebut mendukung petitum gugatan, sehingga ada sinkronisasi dan konsistensi antara posita dengan petitum;

Menimbang, bahwa mengenai apakah jual belikan secara dibawah tangan kepada Penggugat, dan apakah petitum Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya sehingga petitumnya dikabulkan atau tidak sudah memasuki pokok perkara yang membutuhkan pembuktian di persidangan, oleh karenanya eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada perrimbangan-pertimbangan tersebut, maka eksepsi dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II patut untuk ditolak secara keseluruhan;

**DALAM POKOK PERKARA;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana dalam surat Gugatan Penggugat tertanggal 04 Juli 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa adanya kesepakatan jual beli, Halaman 27 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2023/PN Ptk dibawah tangan antara Penggugat dengan URAY RASNAN ARIYAKUSUMA atas sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 412 dengan Luas 95m2 yang ter



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

letak di Jl. Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2b Nomor 4 Rt.001  
Rw.026 Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat Kota P  
ontianak dengan harga Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);

- Bahwa Pembelian sebidang tanah tersebut dilakukan dibawah tangan antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tersebut tidak dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT);
- Bahwa terhadap jual beli objek tanah tersebut, Penggugat telah memegang sertifikat hak milik No.412 dengan Luas 95 M2 atas nama URAY RASNAN ARIYAKUSUMA dan menguasai objek tanah tanpa adanya pihak-pihak yang menghalanginya;
- Bahwa selanjutnya, Penggugat hendak melakukan balik nama sertifikat hak milik No. 412 dengan Luas 95 M2 yang terletak di Jl. Komplek Perumnas 1 gang Seluang Blok L2 Nomor 4 Rt.001/Rw.026 Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak, yang saat ini atas nama URAY RASNAN ARIYAKUSUMA (Orangtua Para Tergugat) menjadi nama Penggugat (HASANUDIN) , namun URAY RASNAN ARIYAKUSUMA tidak diketahui alamat dan keberadaannya, sehingga berakibat Penggugat tidak dapat melakukan peralihan hak atas objek tanah tersebut;
- Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas objek tanah diatas sertifikat hak milik No. 412 yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Para Tergugat, maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Pontianak untuk mengesahkan surat jual beli dibawah tangan (berdasarkan kwitansi) Tanggal 15-01-1992 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat baliknama sertifikat dikantor turut Tergugat (BPN Kota Pontianak) yang semula atas nama URAY RASNAN ARIYAKUSUMA menjadi HASANUDIN

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil pokok gugatan Penggugat di atas, maka yang perlu dibuktikan kebenarannya, yaitu:

1. Apakah benar Penggugat telah membeli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 412 dahulu terletak di Jl. Komplek Perumnas 1 gang Seluang Blok L2 Nomor 4 Rt.001/Rw.026 Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak, atas nama URAY RASNAN ARIYAKUSUMA ?



2. Apakah jual beli antara Penggugat dan Tergugat dapat dinyatakan sah menurut hukum?

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 283 Rbg, menyebabkan barang siapa mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu;

Menimbang, bahwa di Persidangan Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-10, dan 2 (dua) orang saksi yang telah diumpah yakni saksi Parianto dan saksi Budi Susanto;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan alat bukti Penggugat yang ada relevansinya dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) tidak diatur tentang sahny a peralihan hak atas tanah mengingat Hukum Adat merupakan dasar Hukum Agraria Nasional (vide Pasal 5 UUPA) maka Hukum Adat bisa dijadikan dasar hukum untuk menentukan sah tidaknya suatu peralihan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa dengan merujuk hal di atas maka dalam hukum adat perbuatan hukum jual beli itu harus memenuhi syarat materil, yaitu:

a. Syarat Perbuatan Hukum:

- 1) konkrit/nyata (harus ada perbuatan nyata);
- 2) kontan/tunai (adanya serah terima yakni pernyataan menjual dan membeli yang diikuti langsung dengan pembayaran tunai);
- 3) terang (diketahui masyarakat);

b. Syarat Subjek:

- 1) Penjual adalah pihak yang berhak dan berwenang menjual;
- 2) Pembeli boleh membeli atau tidak ada larangan untuk membeli;
- 3) Penjual dan pembeli cakap hukum;

c. Syarat Objek yakni adanya tanah yang diperjual belikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 126 K/sip/1974 tanggal 4 April 1976 menegaskan "Untuk sahny a jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti";

Halaman 29 Putusan Nomor  
174/Pdt.G/2023/PN.PTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Parianto dan Budi Susanto, maka diperoleh fakta hukum bahwa benar Hasanudin (Penggugat) telah melakukan pembayaran pembelian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 412 dahulu terletak di Jl. Komplek Perumnas 1 gang Seluang Blok L2 Nomor 4 Rt.001/Rw.026 Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak atas nama URAY RASNAN ARIYAKUSUMA dengan harga Rp 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-10 berupa Buku Tanah/Serifikat Hak Milik No.412 dahulu terletak di Jl. Komplek Perumnas 1 gang Seluang Blok L2 Nomor 4 Rt.001/Rw.026 Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak atas nama URAY RASNAN ARIYAKUSUMA Luas 95 M2;

Menimbang, bahwa ternyata jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tersebut tidak dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan terhadap jual beli objek tanah tersebut, Penggugat telah memegang sertifikat hak milik No. 412 atas nama orangtua Para Tergugat URAY RASNAN ARIYAKUSUMA serta menguasai objek tanah tanpa adanya pihak-pihak yang menghalanginya;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat ternyata setelah membeli tanah dengan Serifikat Hak Milik No.412 atas nama pemegang hak URAY RASNAN ARIYAKUSUMA Luas M2 sampai sekarang belum dilakukan proses peralihan hak (balik nama) atas sertifikat tanah tersebut dikarenakan orangtua Para Tergugat URAY RASNAN ARIYAKUSUMA telah meninggal dunia (Vide bukti P-1) dan Para Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya dan Para Tergugat membuat surat pernyataan yang pada isinya Para Tergugat mengetahui bahwasannya ayah kandung Para Tergugat telah menjual sebidang tanah SHM Nomor 412 atas nama Uray Rasan Ariyakusuma seluas 95 m2 (vide bukti P-2,

P-3,P-4, P-5,P-6,P-7,P-8 dan P-9), sehingga berakibat Penggugat tidak dapat melakukan peralihan hak (balik nama) atas objek tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dan uraian pertimbangan di atas, maka Majelis berpendapat bahwa benar Penggugat telah membeli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.412 dahulu terletak di Jl. Komplek Perumnas 1 gang Seluang Blok L2 Nomor 4, Rt.001/Rw.026 Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak

Halaman 30 Putusan Nomor  
174/Pdt.G/2023/PN/PK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Luas 95 M2 atas nama URAY RASNAN ARIYAKUSUMA dimana jual beli antara Penggugat dan URAY RASNAN ARIYAKUSUMA(Orangtua Para Tergugat) tersebut adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum dari gugatan Penggugat sebagaimana di bawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum pertama* gugatan Penggugat tentang apakah gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya maka akan ditentukan setelah petitum lain dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap *petitum kedua* gugatan Penggugat yang menuntut supaya dinyatakan jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat di bawah tangan beserta penyerahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 412 dengan Luas 95 M2, yang terletak di Jl. Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2 Nomor 4 Rt.001/Rw.026 Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak atas nama URAY RASNAN ARIYAKUSUMA adalah sah dan berkekuatan hukum, maka menurut Majelis Hakim petitum tersebut dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksional seperlunya, karena Penggugat dapat membuktikan secara nyata telah membeli tunai sebidang tanah dari Para Tergugat dengan diketahui para saksi, selanjutnya perbuatan Penggugat tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum ketiga* supaya dinyatakan Penggugat (Hasanudin) berhak melakukan peralihan hak (baliknama) sertifikat hak milik No.412 yang semula atas nama URAY RASNAN ARIYAKUSUMA menjadi HASANUDIN, maka menurut Majelis petitum tersebut cukup beralasan hukum karena Penggugat kenyataannya telah membeli secara sah kepada Para Tergugat, sehingga petitum ketiga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk memberi izin dan atau mengeluarkan surat keterangan terhadap pengalihan hak yang semula Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik terhadap sebidang tanah dan bangunan Nomor 412 dengan luas 95 M2, yang terletak di Jalan Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2 Nomor 4 RT.001/RW.026, Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak, maka majelis Hakim berpendapat

Halaman 31 Putusan Nomor  
174/Pdt.G/2023/PN Ptk



Menimbang, bahwa terhadap *petitum kelima* supaya memerintahkan t  
urut Tergugat II untuk mencatat peralihan Hak (balik nama) sertifikat hak milik  
No No.412 dengan Luas 95 m2, yang terletak di Jl.Komplek Perumnas 1  
Gang Seluang Blok L2 Nomor 4 Rt.001 Rw.026 Kel. Sungai Jawi Luar  
Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak yang semula atas nama URAY  
RASNAN ARIYAKUSUMA menjadi HASANUDIN, maka Majelis berpendapat  
tidak dapat dikabulkan, karena Penggugat terlebih dahulu harus melakukan  
peralihan hak tersebut melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai k  
etentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tenta  
ng pendaftaran tanah, yang menyebutkan Peralihan hak atas tanah dan hak  
milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemas  
ukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kec  
uali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan  
dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang ber  
wenang menurut ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap *petitum keenam*  
menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij  
voorraad) meskipun ada perlawanan banding, kasasi maupun verzet, majelis  
Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena Petitum mengenai  
penghukuman terhadap Para Tergugat telah ditolak, maka sudah seharusnya  
petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum ketujuh* sebagaimana diatur  
dalam Pasal 192 Rbg bahwa pihak yang dikalahkan dengan keputusan akan  
dihukum membayar biaya perkara oleh karena Para Tergugat adalah pihak  
yang kalah dalam perkara ini, maka Para Tergugat dihukum untuk membayar  
biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum pertama Penggugat untuk  
menerima dan mengabulkan gugatan untuk seluruhnya, berdasarkan  
pertimbangan sebagaimana diatas, maka terhadap petitum kesatu  
Penggugat dinyatakan dikabulkan untuksebagaian;

Menimbang, bahwa oleh karena hanya sebagian dari petitum gugatan  
Penggugat yang dikabulkan maka gugatan Penggugat selebihnya haruslah  
ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dalam perkara ini;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan di bawah tangan beserta penyerahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 412 dengan luas 95 M2, yang terletak di Jalan Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2 Nomor 4 RT.001/RW.026, Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan memberikan izin kepada Penggugat (**HASANUDDIN**) untuk melakukan proses balik nama kepemilikan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 412 dengan luas 95 M2, yang terletak di Jalan Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2 Nomor 4 RT.001/RW.026, Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak menjadi nama Penggugat;
4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk memberi izin dan atau mengeluarkan surat keterangan terhadap pengalihan hak yang semula Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik terhadap sebidang tanah dan bangunan Nomor 412 dengan luas 95 M2, yang terletak di Jalan Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2 Nomor 4 RT.001/RW.026, Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk memproses balik nama atas Nomor 412 dengan luas 95 M2, yang terletak di Jalan Komplek Perumnas 1 Gang Seluang Blok L2 Nomor 4 RT.001/RW.026, Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak dari atas nama URAY RASNAN ARIYAKUSUMA menjadi atas nama Penggugat (**HASANUDDIN**);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.613.000,00 (satu juta enam ratus tiga belas ribu rupiah);

Halaman 33 Putusan Nomor  
174/Pdt.G/2023/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak pada hari Selasa, tanggal 5 Desember 2023 oleh kami: **Narni Priska Faridayanti, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Wuryanti, S.H., M.H.** dan **Deny Ikhwan, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 12 Desember 2023, oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Ririn Zuama Rochaidah Br.Hutagalung, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Turut Tergugat I dan Kuasa Hukum Turut Tergugat II tanpa dihadiri oleh Para Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

**Wuryanti, S.H., M.H.**

**Narni Priska Faridayanti, S.H., M.H.**

**Deny Ikhwan, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**Ririn Zuama Rochaidah Br.Hutagalung, S.H.**

Halaman 34 Putusan Nomor  
174/Pdt.G/2023/PN Ptk



**RINCIAN BIAYA PERKARA :**

1. PNBP Pendaftaran	:	Rp 30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp 50.000,00;
3.....P	:	Rp 458.000,00;
anggulan	:	
4.....P	:	Rp 70.000,00;
NBP Panggilan	:	
5.....B	:	Rp 975.000,00;
iaya PS	:	
6.....P	:	Rp 10.000,00;
NBP PS	:	
7.....M	:	Rp 10.000,00;
aterai	:	
8.....R	:	Rp 10.000,00;
edaksi	:	
Jumlah	:	Rp1.613.000,00;

( satu juta enam ratus tiga belas ribu rupiah )