



P U T U S A N

Nomor 1652 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

H. RAZALI, bertempat tinggal di Jalan Bayangkara, Kelurahan Pangkalan Sesai, Kecamatan Dumai Barat, Kota Dumai, dalam hal ini memberi kuasa kepada H.Nuriman, S.H.,M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Selais Nomor 7, Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Maret 2012, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Terbanding;

m e l a w a n

1. **NURLELI**, bertempat tinggal di Dusun IV Tarok Tanjung Bungo RT.02 RW.02 Desa Kampar, Kecamatan Timur, Kabupaten Kampar;
2. **RUSLI**, bertempat tinggal di Jalan Jambu Nomor II C RT.03 RW.07 Kel.Tampan, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru;
3. **CECEP SUHENDAR,SH**, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkedudukan di Raya Pekanbaru-Bangkinang Perumahan Mustamindo I Blok A Nomor 6;
4. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI RIAU Cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KAMPAR**, berkedudukan di Jalan Letran Boyak Nomor 18 Bangkinang Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/ Para Pembanding/ Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/ Terbanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/ Para

Hal. 1 dari 18 Hal. Put. Nomor 1652 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding/ Para Turut Terbanding dimuka persidangan Pengadilan Negeri Bangkinang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 3.500 m² dengan letak, ukuran dan batas-batasnya sebagai berikut:

Dahulu:

Terletak setempat dikenal dengan Jalan Panam Desa Simpang Baru, Kecamatan Kampar, dengan ukuran dan batas-batasnya :

Utara dengan jalan 100 meter;

Timur berbatas dengan tanah H. Herman 35 meter;

Selatan berbatas dengan tanah Hasbi 100 meter;

Barat berbatas dengan tanah Jalan Panam 35 meter;

Yaitu sesuai dengan tanda bukti berupa Akta Jual Beli Nomor : 871/PPAT/1985 tanggal 15 Mei 1985;

Sekarang :

Terletak setempat dikenal dengan Jalan Garuda Sakti, Desa Karya Indah, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar dengan ukuran dan batas-batasnya :

Utara dengan jalan 100 meter;

Timur berbatas dengan tanah Nugari (Sapri)..... 35 meter;

Selatan berbatas dengan tanah Darlis..... 100 meter;

Barat berbatas dengan tanah Jalan Garuda Sakti..... 35 meter ;

2. Bahwa tanah tersebut Penggugat peroleh dengan cara membeli dari seseorang yang bernama H. Herman, yaitu sesuai dengan tanda bukti berupa Akta Jual Beli Nomor 871/PPAT/1985 tanggal 15 Mei 1985;
3. Bahwa semenjak Penggugat membeli dari H. Herman tanggal 15 Mei 1985, Penggugat selalu memerintahkan anak Penggugat yang tinggal di Pekanbaru untuk merawat dengan cara menebas dan membersihkan semak belukar yang tumbuh di atas tanah tersebut dan tidak pernah ada pihak yang keberatan atau mengajukan tuntutan terhadap Penggugat;
4. Bahwa akan tetapi pada bulan Maret 2012 ketika Penggugat bermaksud mengurus Sertipikat tanah tersebut di kantor Tergugat IV, tergugat terkejut ketika mengetahui bahwa tanah Tergugat tersebut sudah terbit sertipikatnya atas nama Tergugat I, yaitu Sertipikat Hak Milik Milik Nomor 6678/Karya Indah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa setelah Penggugat telusuri ternyata Tanah tersebut berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 6678/Karya Indah selanjutnya dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 254/2011 tanggal 23 Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Tergugat III selaku PPAT;
6. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tersebut maka Sertipikat Hak Milik Nomor 6678/Karya Indah dibalik namakan oleh Tergugat IV dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Tergugat II;
7. Bahwa Tergugat I adalah istri dari H. Herman di mana entah Tergugat I mengetahui atau pura-pura tidak mengetahui bahwa tanah tersebut sudah dijual oleh suaminya H. Herman kepada Penggugat atau Tergugat I sengaja melakukan pengelabuan dengan memanfaatkan dirinya yang berstatus sebagai istri H. Herman di mana H. Herman pernah bertugas sebagai Staf Kantor Desa dan bahkan pernah menjabat sebagai Kepala Desa di Desa Simpang Baru, sehingga dapat mengurus surat-surat tanah perkara dan mengurusnya hingga terbit sertipikat, walaupun sesungguhnya tanah perkara sudah dijual suaminya, H. Herman, kepada Penggugat;
8. Bahwa oleh karena itu sebenarnya Tergugat I tidak berhak atas tanah perkara dan tidak berhak untuk menjualnya kepada Tergugat II;
9. Bahwa oleh karena itu perbuatan Tergugat I yang menjual tanpa hak atas tanah perkara kepada Tergugat II di hadapan Tergugat III serta telah dibalik namakan oleh Tergugat IV, adalah merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya Tergugat-Tergugat beralasan hukum untuk dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;
10. Bahwa oleh karena Tergugat I tanpa hak menjual tanah perkara kepada Tergugat II, maka jual beli sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor : 254/2011 tanggal 23 Agustus 2011 harus dinyatakan batal demi hukum atau dinyatakan batal;
11. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 6678/Karya Indah yang sekarang sudah berbalik nama dari nama Tergugat I menjadi nama Tergugat II harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dan Tergugat IV harus mencoret dari daftar buku tanah;

Hal. 3 dari 18 Hal. Put. Nomor 1652 K/Pdt/2014



12. Bahwa selanjutnya Tergugat II atau pihak ketiga yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah terperkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong;

13. Bahwa untuk menjaga agar tanah terperkara tidak dipindahtangankan, maka dimohonkan agar diletakkan sita jaminan atas tanah terperkara;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bangkinang agar memberikan putusan sebagai berikut:

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat-Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Menyatakan tanah terperkara seluas 3.500 m², letak dan ukuran serta batas-batasnya :

Dahulu:

Terletak setempat dikenal dengan Jalan Panam Desa Simpang Baru, Kecamatan Kampar, dengan ukuran dan batas-batasnya :

- Utara dengan jalan 100 meter;
- Timur berbatas dengan tanah H. Herman 35 meter;
- Selatan berbatas dengan tanah Hasbi 100 meter;
- Barat berbatas dengan tanah Jalan Panam 35 meter;

Yaitu sesuai dengan tanda bukti berupa Akta Jual Beli Nomor 871/PPAT/1985 tanggal 15 Mei 1985;

Sekarang :

Terletak setempat dikenal dengan Jalan Garuda Sakti, Desa Karya Indah, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar dengan ukuran dan batas-batasnya :

- Utara dengan jalan 100 meter;
- Timur berbatas dengan tanah Nugari (Sapri) 35 meter;
- Selatan berbatas dengan tanah Darlis 100 meter;
- Barat berbatas dengan tanah Jalan Garuda Sakti 35 meter ;

Adalah sah milik Penggugat ;

- Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 6618/Karya Indah atas nama Tergugat II tidak memiliki kekuatan hukum ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan jual beli tanah terperkara antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah batal demi hukum sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 254/2011 tanggal 23 Agustus 2011, adalah batal demi hukum atau dinyatakan batal ;
- Menghukum Tergugat II atau pihak ketiga yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah terperkara dalam keadaan kosong kepada Penggugat;
- Menyatakan sita jaminan sah dan berharga;
- Menghukum Tergugat-Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Akan tetapi apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dimohonkan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Dengan ini kami mohon Majelis Hakim Yang Mulia berkenan untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*) karena alasan-alasan sebagai berikut:

1. Surat Kuasa yang digunakan oleh kuasa hukum Penggugat tidak memenuhi syarat sebagai Surat Kuasa Khusus;

Bahwa Surat Kuasa yang dijadikan dasar oleh Kuasa Hukum Penggugat untuk mewakili Penggugat dalam melakukan gugatan ini tidak memenuhi syarat sebagai surat kuasa khusus dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa dalam Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Maret 2012 yang digunakan oleh Kuasa

- Hukum Penggugat tidak dicantumkan secara lengkap pihak-pihak yang digugat kecuali hanya dicantumkan Nurleli (Tergugat I) saja, sedangkan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak dicantumkan dalam surat kuasa tersebut;

Sebagaimana diketahui dalam surat gugatan yang dibuat dan diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat untuk dan atas nama Penggugat telah diajukan gugatan terhadap 4 (empat) pihak yaitu Nurleli sebagai Tergugat

Hal. 5 dari 18 Hal. Put. Nomor 1652 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I, Rusli sebagai Tergugat II, Cecep Suhendar, SH sebagai Tergugat III dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar sebagai Tergugat IV;

- Bahwa dalam Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Maret 2012 yang digunakan oleh Kuasa Hukum Penggugat tersebut tidak disebutkan secara konkrit pokok-pokok perselisihan yang akan dituangkan dalam surat gugatan; Bahwa mencantumkan pihak-pihak yang bersengketa dan menyebutkan secara konkret pokok-pokok perselisihan dalam surat kuasa khusus adalah merupakan hal yang mutlak harus dimuat dalam surat kuasa khusus, yang noma apabila hal tersebut tidak dimuat dalam surat kuasa khusus maka surat kuasa khusus tersebut harus dinyatakan tidak memenuhi syarat. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MA Nomor 296 K/Sip/1970 tanggal 9 Desember 1970 menyebutkan surat kuasa khusus harus dicantumkan pihak-pihak yang bersengketa serta disebutkan secara konkrit pokok perselisihan;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka jelaslah bahwa Surat Kuasa yang digunakan oleh Kuasa Hukum Penggugat tidak memenuhi syarat sebagai Surat Kuasa Khusus;

2. Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*).

2.1. Bahwa sewaktu meninggalnya H.Herman, beliau meninggalkan 5 orang ahli waris yaitu sebagai berikut :

- Tergugat I sebagai isteri;
- Magdalena 38 tahun, perempuan sebagai anak;
- Mustika Sari, 33 tahun perempuan sebagai anak;
- Rini Maya Sari, 24 tahun, perempuan sebagai anak;
- Ilham Fajri, 21 tahun, laki-laki sebagai anak;

Bahwa yang menjual tanah objek perkara tersebut kepada Tergugat II bukanlah Tergugat I sendiri tetapi dijual oleh semua ahli waris dari H.Herman tersebut, hal ini bisa dilihat pada akta jual beli Nomor 254/2011 tanggal 23 Agustus 2011 yang dibuat dihadapan Tergugat III yang mana semua ahli waris ikut menyetujui penjualan tersebut. Oleh karena itu seharusnya Penggugat juga haruslah mengikutkan semua ahli waris dari H. Herman tersebut sebagai Tergugat;



Bahwa oleh karena Penggugat tidak menggugat semua Ahli Waris dari H. Herman, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan kurang pihak (*plurum litis consortium*);

- 2.1. Bahwa dalam positanya Penggugat mempermasalahkan tentang perbuatan membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 6678/Karya Indah dari nama Tergugat I kepada Tergugat II, dan dalam petitumnya Penggugat memintakan agar Sertifikat Hak Milik Nomor 6678/Karya Indah dinyatakan tidak berkekuatan hukum, akan tetapi dalam gugatannya Penggugat tidak mengikutkan pembuat dua jenis perbuatan atau keputusan tersebut yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar sebagai pihak Tergugat. Dalam surat gugatannya Penggugat hanya mengikutkan sebagai Tergugat yaitu Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Riau, Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar (Tergugat IV) sebagai suatu lembaga atau badan;

Perlu untuk ketahui bahwa perbuatan membaliknamakan Sertifikat Hak Milik No.6678 I Karya Indah dan nama Tergugat I kepada Tergugat II dan perbuatan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6678 I Karya Indah adalah merupakan perbuatan atau keputusan yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar sebagai penyelenggara dari Badan/Kantor Pertanahan, tetapi bukan perbuatan Badan/Kantor Pertanahan sebagai suatu lembaga atau badan.

Oleh karena itu jika kedua perbuatan atau keputusan tersebut dipermasalahkan dan atau dimintakan untuk mendudukan status hukumnya dalam surat gugatan, maka seharusnya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar haruslah diikutkan sebagai pihak Tergugat dalam surat gugatan tersebut;

Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengikutkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar sebagai Tergugat, maka gugatan Penggggat haruslah dinyatakan kurang pihak (*plurium litis consortium*).

3. Gugatan salah Pihak / *error in persona*

Bahwa dalam positanya Penggugat mempermasalahkan tentang perbuatan membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 6678/ Karya Indah dari nama

Hal. 7 dari 18 Hal. Put. Nomor 1652 K/Pdt/2014



Tergugat I kepada Tergugat II, dan dalam petitumnya Penggugat memintakan agar Sertifikat Hak Milik Nomor 6678/ Karya Indah dinyatakan tidak berkekuasaan hukum, akan tetapi yang digugat oleh Penggugat dalam surat gugatannya adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Riau, Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar (Tergugat IV) sebagai suatu lembaga atau badan.

Bahwa menempatkan Tergugat IV sebagai pihak Tergugat adalah merupakan kesalahan, karena yang melakukan perbuatan atau yang membuat keputusan tersebut bukanlah Tergugat IV sebagai suatu lembaga atau badan, tetapi yang melakukan perbuatan atau yang membuat Keputusan tersebut adalah Kepala Kantor Pertanahan Kampar sebagai penyelenggara dari Badan/ Kantor Pertanahan Kampar. Hal ini sama seperti menggugat Surat Keputusan Presiden RI, maka yang digugat itu bukanlah Negara Republik Indonesia sebagai badan atau lembaga tetapi yang harus digugat adalah Presiden RI sebagai penyelenggara Negara RI;

Bahwa dengan demikian jelaslah bahwa gugatan Penggugat yang menempatkan Tergugat IV sebagai tergugat adalah salah pihak/ *error in persona*.

4. Gugatan Kabur / Tidak Jelas / *obscuur libel*

4.1 Bahwa dalam positanya Penggugat mendalilkan rnemperoleh tanah dengan cara membeli dari seseorang yang bernama H. Herman sesuai dengan tanda bukti Akta Jual Beli Nomor : 871/PPAT/1985 tanggal 15 Mei 1985, tetapi penggugat tidak menyebutkan PPAT mana (siapa nama PPATnya) yang mengeluarkan akta jual beli tersebut. Dalil ini jelas tidak lengkap dan tidak jelas yang sangat merugikan Para Tergugat terutama sekali Tergugat I dalam memberikan bantahan. Disamping itu dalil ini sangat menyulitkan Tergugat I dalam menelusuri atau menyelidiki kebenaran akta jual beli tersebut.

Bahwa berdasarkan uraian diatas cukup beralasan hukum rmtuk menyatakan gugatan Penggugat kabur / tidak jelas / *obscuur libel*.

4.2 Bahwa baik dalam posita maupun dalam petitum surat gugatan, Penggugat tidak menyebutkan secara lengkap tentang Sertifikat Hak Milik yang dipersoalkannya, dimana Penggugat hanya menyebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor 6678/Karya Indah saja tanpa menyebutkan Kecamatan, Kabupaten dan provinsinya dan juga tanpa menyebutkan tanggal diterbitkannya Sertifikat Hak Milik tersebut.

Gugatan ini jelas tidak lengkap dan tidak jelas yang sangat merugikan Para Tergugat dalam memberikan bantahan, karena dengan tidak disebutkannya Kecamatan, Kabupaten, Provinsinya dan tanggal diterbitkannya Sertifikat Hak Milik itu menyebabkan Para Tergugat terutama sekali Tergugat I tidak mengerti Sertifikat Hak Milik yang mana yang dimaksud oleh Penggugat.

Bahwa berdasarkan uraian diatas cukup beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat kabur / tidak jelas / *obscuur libel*.

- 4.3. Bahwa dalam posita surat gugatan Penggugat hanya mempersoalkan tentang perbuatan Tergugat IV yang membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 6678/ Karya Indah dari nama Tergugat I kepada Tergugat II, sedangkan tentang penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 6678 / Karya Indah tersebut tidak pernah sedikitpun dipersoalkan oleh Penggugat. Bahwa akan tetapi dalam petitum strip (-) ke-empat Penggugat meminta agar menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 6678 / Karya Indah atas nama Tergugat tidak memiliki kekuatan hukum. Hal ini berarti bahwa Petitum gugatan khususnya petitum strip (-) ke-empat tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan (posita gugatan), atau dengan kata lain Penggugat meminta memutus sesuatu yang tidak pernah didalilkan dalam posita gugatan.

Bahwa karena yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam positanya hanyalah tentang perbuatan Tergugat IV yang membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 6678 / Karya Indah dari nama Tergugat I kepada Tergugat II, maka yang dapat dimintakan untuk diputus dalam petitum itu hanyalah hal yang berhubungan dengan balik nama itu saja bukan tentang status sertifikat Hak Miliknya.

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 menyebutkan : karena Petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan, maka kasasi dapat diterima dan putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan. *(Keterangan: dalam perkara ini Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi mengabulkan

Hal. 9 dari 18 Hal. Put. Nomor 1652 K/Pdt/2014

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)



gugatan Penggugat padahal petitumnya tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan (posita), tetapi pada tingkat kasasi Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi tersebut, kemudian Mahkamah Agung memberikan putusan yang amarnya menyatakan gugatan tidak dapat diterima).

Bahwa berdasarkan uraian diatas cukup beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat kabur / tidak jelas (*obscur libel*);

4.4. Bahwa pada petitum strip (-) kedua dalam surat gugatan penggugat rneminta: "Menyatakan Tergugat-Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi pada petitum itu penggugat tidak menyebutkan secara rinci perbuatan-perbuatan apa yang mau dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum tersebut. Hal ini berarti bahwa gugatan telah dibuat secara tidak sempurna karena tidak menyebutkan dengan jelas dan rinci apa yang dituntut.

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970 menyebutkan: petitum dinyatakan tidak jelas karena-hanya menuntut agar Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum tanpa menyebutkan perbuatannya secara jelas dan tegas. oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan uraian diatas cukup beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat kabur / tidak jelas (*obscur libel*);

Bahwa berdasarkan semua alasan-alasan yang telah disebutkan dan diuraikan diatas, maka kami mohon agar Majelis Hakim yang Mulia memberikan putusan dengan menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima (*Niet on van kelijke verklaard*).

Dalam Eksepsi Tergugat II

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Bahwa, apabila diamati Akta Jual Beli Nomor 254/ 2011 tanggal 23 Agustus 2011 pada saat transaksi dilakukan antara Tergugat I sebagai pihak penjual dengan Tergugat II sebagai pihak Pembeli jelas terlihat bahwa Akta Jual Beli itu juga turut ditandatangani oleh anak-anak Almarhum H. Herman sebagai suatu persetujuan, yaitu :

1. Magdalena, usia 38 tahun.



2. Mustika Sari, usia 33 tahun.
3. Rini Maya Sari, usia 24 tahun.
4. Ilham Fajri, usia 21 tahun.

Bahwa oleh karena pada saat H. Herman meninggal dunia meninggalkan ahli waris dan pada saat jual beli juga seluruh ahli waris ikut serta menandatangani dan menyatakan persetujuannya maka menurut hukum seluruh ahli waris Almarhum H. Herman harus diikuti sertakan didalam gugatan ini sebagai Tergugat sehingga dengan tidak disertakan seluruh ahli waris menjadi para pihak dalam gugatan ini maka gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kurang para pihak (pihak Tergugatnya), dan oleh karenanya berdasarkan hukum gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

1. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*obscur libel*);

Bahwa Gugatan Penggugat dalam posita maupun petitumnya mendalilkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onreematige daads*), akan tetapi tidak dijelaskan bentuk-bentuk dan dasar perbuatan melawan hukum yang dimaksud serta akibat hukum yang sudah diderita maupun dialami oleh Penggugat;

Bahwa Tergugat II mohon perhatian Pengadilan tentang perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksudkan Pasal 1365 KUH Perdata yaitu dasar hukum perbuatan melawan hukum adalah karena adanya suatu perikatan/perjanjian yang lahir dari undang-undang dan karena adanya perbuatan seseorang yang melanggar hukum, dan sebagai akibat hukumnya mewajibkan bagi orang yang melakukan perbuatan itu, jika karena kesalahannya telah menimbulkan kerugian, untuk membayar kerugian itu (Prof. R. Subekti, SH, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, hal. 113 jo Pasal 1365 KUH Perdata);

Bahwa oleh karena posita gugatan Penggugat tidak menjelaskan dasar dan sifat serta bentuk-bentuk perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat II terhadap Penggugat serta tidak pula mencantumkan nilai kerugian yang telah diderita oleh Penggugat baik dalam posita maupun dalam petitum gugatannya, maka gugatan yang demikian haruslah dinyatakan sebagai tidak jelas/ kabur (*obscur libel*) oleh karenanya gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bangkinang telah memberikan Putusan Nomor 11/Pdt.G/2012/PN.BKN tanggal 27 Desember 2012 dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi para tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan tergugat I dan tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan tanah perkara seluas 3.500 m², letak dan ukuran serta batas-batasnya :

Dahulu:

Terletak setempat dikenal dengan Jalan Panam Desa Simpang Baru, Kecamatan Kampar, dengan ukuran dan batas-batasnya :

- Utara dengan jalan 100 meter;
- Timur berbatas dengan tanah H. Herman 35 meter;
- Selatan berbatas dengan tanah Masni 100 meter;
- Barat berbatas dengan tanah Jalan Panam 35 meter;

Yaitu sesuai dengan tanda bukti berupa Akta Jual Beli Nomor 871/PPAT/1985 tanggal 15 Mei 1985;

Sekarang :

Terletak setempat dikenal dengan Jalan Garuda Sakti, Desa Karya Indah, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar dengan ukuran dan batas-batasnya :

- Utara dengan jalan 100 meter;
- Timur berbatas dengan tanah Nugari (Sapri) 35 meter;
- Selatan berbatas dengan tanah Darlis 100 meter;
- Barat berbatas dengan tanah Jalan Garuda Sakti 35 meter;

Adalah sah milik Penggugat ;

- Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 6618/Karya Indah atas nama Tergugat II tidak memiliki kekuatan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan jual beli tanah perkara antara Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 254/2011 tanggal 23 Agustus 2011, adalah batal demi hukum;
- Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan tanah perkara dalam keadaan kosong kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat-Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang hingga kini diperkirakan sebesar Rp1.394.000,00 (satu juta tiga ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) ;
- Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I,II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 117/PDT/2013/PTR tanggal 18 Desember 2013 dengan amar sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I dan - II/ Pembanding I dan II;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 11/ Pdt.G/2012/PN.BKN tanggal 27 Desember 2012 yang dimohonkan banding, Dan

Mengadili sendiri :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat I dan II/Pembanding I dan II ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat pertama sebesar Rp1.394.000,00 (satu juta tiga ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) dan dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/ Terbanding pada tanggal 04 Februari 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/ Terbanding diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 03/Pdt-K/2014/PN.BKN Jo 11/

Hal. 13 dari 18 Hal. Put. Nomor 1652 K/Pdt/2014

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

Pdt.G/2012/PN.BKN tanggal 14 Februari 2014 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bangkinang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Februari 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/ Penggugat/ Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I,II pada tanggal 10 Maret 2014;

Bahwa Para Termohon Kasasi/ Tergugat I,II/ Pembanding I,II mengajukan jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang pada tanggal 20 Maret 2014;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat/ Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

A. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru menjatuhkan putusan banding

Nomor 117/PDT/2013/PTR tanggal 18 Desember 2013 didasari pertimbangan hukum yang salah atau keliru;

Bahwa sebagaimana dikemukakan di atas putusan banding Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 117/PDT/2013/PTR tanggal 18 Desember 2013 pada inti amar putusannya adalah menyatakan gugatan Penggugat (Pemohon Kasasi) tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Bahwa apabila dibaca pertimbangan hukum putusan banding Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut yang mendasari amar putusan tersebut adalah dikarenakan gugatan Penggugat (Pemohon Kasasi) dinilai kurang pihak, karena tidak menggugat ahli waris H. Herman yang lainnya, seperti Magdalena, Mustika Sari, Rini Maya Sari dan Ilham Fajri, di mana tanah terperkara dinilai sebagai harta bersama K Herman dengan Tergugat I (Termohon Kasasi I);

Bahwa pertimbangan hukum tersebut menurut Pemohon Kasasi adalah salah atau keliru dengan alasan-alasan sebagai berikut:



1.

----- Pemegang
hak dalam sertifikat Hak AAIK Nomor : 6618/Karya Indah adalah Tergugat I/
Termohon Kasasi I;

2.

----- Bertindak
sebagai penjual tanah perkara kepada Tergugat II/Termohon Kasasi II adalah
Tergugat I/Termohon Kasasi I, sedangkan ahli waris lainnya hanyalah member/
kan persetujuan;

Ketika gugatan diajukan status hak milik tanah perkara sudah beralih
kepada Tergugat II/Termohon Kasasi II, artinya tidak lagi sebagai milik
ahli waris aim. H. Herman, melainkan sudah beralih kepemilikannya dan
berada dalam penguasaan Tergugat II/Termohon Kasasi II;

3.

----- Gugatan
Penggugat/Pemohon Kasasi adalah tentang perbuatan melawan hukum, di
mana pihak yang dari awal melakukan perbuatan mealwan hukum adalah
Tergugat I/Termohon Kasasi yang mengurus pendaftaran hak (penerbitan
sertipikat) tanah perkara menjadi atas nama dirinya, padahal sebenarnya
tanah perkara sudah dijual aim. H. Herman kepada Penggugat/Pemohon
Kasasi, jadi pokok sengketa utamanya bukanlah pada saat jual beli antara
Tergugat I/Termohon Kasasi I dengan Tergugat II/Termohon Kasasi II yang
melibatkan persetujuan ahli waris H. Herman lainnya, melainkan ketika Tergugat
I/Termohon Kasasi mengurus penerbitan sertipikat atas nama dirinya dan tidak
melibatkan Magdalena, Mustika Sari, Rini Maya Sari dan Ilham Fajri sebagai ahli
waris H. Herman lainnya;

4.

----- Gugatan
perbuatan melawan hukum atas tanah, sandainya seseorang suami istri yang
masih hidup, gugatan cukup ditujukan kepada pemegang hak, tidak perlu
melibatkan istri atau suami pemegang hak, lain halnya apabila pemegang hak
sudah meninggal dunia, maka gugatan ditujukan kepada ahli warisnya;

5.

----- Bahwa
ahli waris K Herman apabila merasa berkepentingan dan merasa dirugikan,
dapat mengajukan intervensi, akan tetapi hal ini tidak dilakukan dan masih
terbuka peluang bagi ahli waris H, Herman lainnya apabila merasa dirugikan
haknya atas gugatan ini dapat mengajukan perlawanan apabila tanah perkara

Hal. 15 dari 18 Hal. Put. Nomor 1652 K/Pdt/2014



hendak disita atau dieksekusi, dengan demikian tidak mutlak harus digugat ahli waris yang lain karena masih ada upaya yang dapat ditempuh ahli waris K Herman lainnya, lagi pula perbuatan melawan hukum yang dilakukan hanya sebatas menyetujui jual beli tanah perkara yang dilakukan Tergugat I/ Termohon Kasasi I kepada Tergugat II/Termohon Kasasi II;

6.----- Bahwa

Ahli waris H, Herman lainnya merasa tidak berkepentingan karena ketika tanah perkara diurus menjadi atas nama Tergugat I/Termohon Kasasi I sendiri, tidak ada mengajukan keberatan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar (Tergugat IV/Termohon Kasasi IV);

Bahwa dari beberapa alasan tersebut cukup beralasan untuk menilai bahwa pertimbangan hukum putusan banding Pengadilan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 117/PDT/2013/PTR tanggal 18 Desember 2013 adalah salah atau keliru sehingga putusan banding tersebut harus dibatalkan;

Bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 117/Pdt.6/2013/PN.Bkn. tanggal 27 Desember 2012 sudah benar sehingga harus dikuatkan;

B. Penempatan amar putusan banding yang menyatakan gugatan Penggugat/ Pemohon Kasasi tidak diterima salah atau keliru karena ditempatkan pada bagian pokok perkara;

Bahwa dalam hal gugatan tidak dapat diterima, maka pokok perkaranya belum diperiksa dan diadili;

Bahwa artinya gugatan baru diperiksa perihal syarat-syarat gugatan, belum menyentuh materi gugatan;

Bahwa oleh karena itu untuk menempatkan amar putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima lebih tepat ditempatkan pada bagian eksepsi tanpa memuat pokok perkara, karena pokok perkaranya tidak diperiksa

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, karena dengan telah meninggal dunianya H.Herman maka status tanah objek sengketa adalah harta warisan yang masih tertutup/belum dibagi waris disetiap ahli waris;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi H. RAZALI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi H. RAZALI tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/ Penggugat/ Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 27 November 2014 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Habiburrahman, M.Hum. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan

Hal. 17 dari 18 Hal. Put. Nomor 1652 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan oleh Retno Kusri, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,
ttd/. Dr.Zahrul Rabain S.H.,M.H.,
ttd/. Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.

Ketua Majelis,
ttd/. Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

Panitera Pengganti,
ttd/. Retno Kusri, S.H.,M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u> +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I.
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003

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)