



**PUTUSAN**

**Nomor :22/Pdt.G/2018/PN.Pbr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**Haji ELMI KIRAM**, Umur 75 tahun, Pekerjaan Karyawan swasta, Agama Islam, beralamat di jalan Kakap Gang Gurami Nomor 21 RT.002 RW.008 kelurahan Tangkerang Selatan kecamatan Bukit Raya, kota Pekanbaru, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya :

**H.FIRDAUS AJIS,SH,MH,DR.H. WIRANTO,SH. MH &SUARDI,SH**, semuanya advokat, berkantor di jalan Hangtuah Ujung Nomor 247 kota Pekanbaru, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Maret 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah register No. 92/SK/Pdt/2018/PN.Pbr tertanggal 26 Januari 2018;

untuk selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT**;

**L a w a n :**

1. **HERRY JULIANSYAH CHAIDIR**, lahir di Sambas Tgl 03-07-1972, selaku Komisaris PT.BILLA RIAU MUDA,Yang beralamat dahulu Jl.Suka Jaya Ujung RT.001 RW. 009, Kel.Labuh Baru Barat,Kec.Payung Sekaki,Kota Pekanbaru Provinsi Riau dan sekarang dijalan Pandu Gg Pandu Berkah RT. 03/01 kel. Simpang Tiga kecamatan Bukit Raya Pekanbaru, untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT I**;
2. **BURHANUDDIN**, tgl Lahir 14-09-1972, selaku Direktur PT.Billa Riau Muda, alamat di Jl.Rokan No.49 RT.003, RW. 002, Kel. Tanjung Rhu, Kec. Limapuluh, Kota Pekanbaru, untuk selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT II** ;
3. **KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU**, beralamat di jalan Pepaya Nomor 47 kelurahan Jadirejo kecamatan Sukajadi kota Pekanbaru, untuk selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT III** ;
4. **PT. BANK MUAMALAT.Tbk, Cab. PEKANBARU**, beralamat dijalan Jalan Jenderal Sudirman Nomor 411, Kelurahan Cinta Raja, Kecamatan Sail, Kota Pekanbaru, untuk selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT IV**;



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 26 Januari 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 26 Januari 2018 dibawah Register Nomor : 22 / Pdt.G / 2018 / PN.Pbr, telah mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa pada awal sekitar bulan Januari Tahun 2012 (dua ribu dua belas) datanglah seorang yg mengaku bernama MEDDI dengan membawa teman yakni : Tergugat I (HERRY JULIANSYAH CHAIDIR) dan Tergugat II (BURHANUDDIN) kerumah Penggugat (H.ELMI KIRAM), yg bermaksud untuk menawarkan kerjasama dalam membangun Perumahan diatas tanah milik Penggugat, kemudian Tergugat I dan II sekaligus memperkenalkan dirinya sebagai Komisaris dan Direktur PT.BILLA RIAU MUDA, yg berkedudukan di Pekanbaru. Setelah berselang 2 (dua) minggu Tergugat I (HERRY JULIANSYAH CHAIDIR ) dan II (BURHANUDDIN) mendatangi lagi kerumah Penggugat (H.ELMI KIRAM) maka timbullah kepercayaan Penggugat untuk bekerjasama dan berjanji akan membawa musyawarah terlebih dahulu dengan anak –anak Penggugat beserta istri ;
2. Bahwa setelah berjalan kurang lebih dua bulan maka Penggugat (H.ELMI KIRAM ) sampaikan hasil musyawarah tersebut kepada Tergugat I (HERRY JULIANSYAH CHAIDIR) dan Tergugat II (BURHANUDDIN) dan menyampaikan bahwa Penggugat (H.ELMI KIRAM) bersedia untuk kerjasama tentang rencana untuk pembangunan Perumahan pola bagi hasil dengan ketentuan perjanjian dibuat di hadapan Notaris ;
3. Bahwa tanah Penggugat (H.ELMI KIRAM) yg akan di bangun perumahan tersebut dahulunya merupakan tanah kebun milik Penggugat sendiri yg diperoleh dengan membuka Hutan atas izin dari Camat Siak Hulu dengan surat Keterangan Nomor : 285 Th 1975 tertanggal 1 Juni 1975 dan telah Penggugat daftarkan legalitasnya di kantor Kelurahan Tangkerang, Kec. Siak Hulu, Kab. Kampar tertanggal 29 Desember 1985, Kel.Tangkerang dengan batas – sebagai berikut ;
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jl.Tapah.....77 M
  - Sebelah selatan berbatas dengan Tanah Drs,Hanafi.....66,80 M
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Saimun.....113.30 M
  - Sebelah Timur berbatas dengan Jl.Gurita.....115 M



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sekarang letak tanah tersebut berada di RT.04/ RW.06 Kelurahan Tangkerang Barat Kec.Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru Provinsi Riau, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jl.Tapah.....77 M
- Sebelah selatan berbatas dengan Tanah Drs.Hanafi.....66,80 M
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Saimun .....113.30 M
- Sebelah Timur berbatas dengan Jl.Gurita.....115 M

4. Bahwa pada tgl 17-03-2012 ( tujuh belas Maret dua ribu dua belas) Penggugat dan Tergugat II serta I telah membuat Perjanjian Kerja Sama atas objek sengketa diatas di Kantor Notaris Fitri Enny, Sarjana hukum (Tergugat III), dengan Akta Nomor 09 disebutkan sbb :

- Pasal 1 dijelaskan; Bahwa Pihak kedua akan membangun 7 (tujuh) unit rumah kepada Pihak Pertama /Penggugat,
- Pasal 2 dijelaskan bahwa 7 (tujuh) unit rumah terbut dengan type 70 (tujuh puluh);

5. Bahwa pada tanggal 27-08-2014 (dua puluh tujuh Agustus duaribu empat belas Tergugat I telah membuat Addendum Kerjasama dengan Penggugat di Kantor Notaris Swieti Michaelia, Sarjana Hukum dengan Nomor Akta : 24 yang menegaskan bahwa Tergugat I bertindak dan dan selaku sebagai Direktur PT.BILLA RIAU MUDA, yang menegaskan dan menyatakan bahwa alas hak tanah (sertifikat) yang menjadi objek perjanjian kerjasama saat ini menjadi anggunan pada PT. BANK MUAMALAT,Tbk, kantor Cabang Pekanbaru;

6. Bahwa pada tgl 20-08-2015 (dua puluh Agustus dua ribu lima belas ) pihak Tergugat I telah membuat Adendum ke 2 (dua) Perjanjian Kerjasama dengan Penggugat di Kantor Notaris Swieti Michaelia,Sarjana Hukum dengan Nomor Akta : 6 ; menjelaskan hal-hal sbb ;

- Pasal 2 menyebutkan ; bahwa 7 (tujuh) unit dengan type 70 (tujuh puluh) yg menjadi milik Pihak pertama akan dibangun dengan sempurna paling lambat 30-12-2014 (tiga puluh Desember dua ribu empat belas ) pada Blok. B1 dan B2.
- Pasak 7 (tujuh) menyebutkan tentang masa akhir perjanjian Kerjasama akan berlangsung selama 8 (delapan) bulan terhitung sejak tgl 20-08-2015 (dua puluh Agustus dua ribu lima belas) ;

7. Bahwa setelah dilakukan pembangunannya hingga akhir Desember 2015, (dua ribu lima belas) penggugat sudah mulai ada ketidak percayaan kepada Tergugat I (HERRY YULIANSYAH CHAIDIR) dan Tergugat II (BURHANUDDIN)



yg tidak mau komunikasi lagi dengan Penggugat (H.ELMI KIRAM) dan selalu menghindar dari tanggungjawabnya untuk menyelesaikan pembangunan Perumahan tersebut.

8. Bahwa kemudian Penggugat meminta bantuan anak menantu saya sdr. EDI KUSUMA untuk melacak keberadaan dan tempat tinggal Tergugat I (HERRY JULIANSYAH CHAIDIR) dan Tergugat II (BURHANUDDIN) yg sudah sama-sama kabur dari rumah tempat tinggalnya. Ternyata setelah diselidiki sdr. EDI KUSUMA di PT.BANK MUAMALAT.Tbk Pelanbaru, bahwa sertifikat tersebut telah diagunkan kesemuanya termasuk bagian dari Tanah dan Bangunan milik Penggugat tanpa ada persetujuan dari Penggugat (H.ELMI KIRAM).
9. Bahwa ternyata hasil pengecekan yg dilakukan sdr.Wiranto di PT.BANK MUAMALAT,Tbk Cab.Pekanbaru nama-nama sertikat tersebut masih tertera atas nama Tergugat I (HERRY JULIANSYAH CHAIDIR) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Pekanbaru dengan Nomor SHM 07792/Tangkerang Barat tanggal 24 Januari 2014 dan Tergugat II (BURHANUDDIN) sebanyak 1 (satu) buah ,dengan demikian Tergugat I (HERRY JULIANSYAH CHAIDIR ) dan Tergugat II (BURHANUDDIN) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Pekanbaru dengan Nomor SHM 07793/Tangkerang Barat tanggal 24 Januari 2014 sehingga bersama – sama telah melakukan Perbuatan melawan Hukum kepada Penggugat (H.ELMI KIRAM), yang mengikat sebagai anggunan atas 2 persil tanah milik Penggugat tersebut tanpa seizin dan persetujuan Penggugat di PT.BANK MUAMALAT Tbk Cab. Pekanbaru (ic. Tergugat V) dengan cara Melawan Hukum.-
10. Kemudian sdr. EDI KUSUMA kembali menghubungi Tergugat I (HERRY JULIANSYAH CHAIDIR) dan untuk membicarakan kembali via telp yg akhirnya dapat membuat kesepakatan dan sdr Tergugat I (HERRY JULIANSYAH CHAIDIR) membuat surat Pernyataan dan Pengakuan tertanggal 29 -11- 2016 (dua puluh sembilan Nopember dua ribu enam belas) di pekanbaru.
11. Bahwa demikian juga perbuatan Tergugat III yang telah membalik namakan tanah milik Penggugat keatas nama Tergugat I dan II tanpa dasar yang jelas dan perbuatan Tergugat IV yang melakukan pengikatan atas tanah milik Penggugat tanpa persetujuan Penggugat terlebih dahulu merupakan Perbuatan Melawan Hak dari Penggugat sehinga perbuatan Para Tergugat : I, II, III dan IV bila dilihat Jurisprudensi Putusan Hoge Raad 1919 Arrest 31 Januari 1919, dan dalam Pasal 1365 KUH Perdata (BW), merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan tidak saja melanggar Undang-undang



Negara, tetapi juga termasuk pada Asas kesusilaan, kepatutan, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum dan Undang-undang.

12. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Penggugat (H.ELMI KIRAM) merasa dirugikan atas perbuatan Tergugat : I ,II , III , dan IV baik moril maupun imateri dengan perincian sbb ;

- Kerugian Materil sebesar penilaian harga rumah per unitnya yg ditaksir sekarag Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) X 7 (tujuh) unit rumah sehingga berjumlah Rp. 2,800.000.000,- (dua Milyard delapan ratus juta rupiah).
- Kerugian Imateril sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).-

13. Bahwa Penggugat sangat mengkhawatirkan dan meragukan iktikat baik dari Tergugat I s.d IV, untuk itu mohon diletakkan sita tahanan (revindicatoir) atas objek perkara;

14. Bahwa Penggugat (H.ELMI KIRAM) mengkawatirkan Tergugat : I (HERRY JULIANSYAH CHAIDIR) dan Tergugat II (BURHANUDDIN) tidak melaksanakan isi putusan ini secara sukarela, maka wajar dan beralasan hukum bila kepadanya ditetapkan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 500.000.-(lima ratus ribu rupiah) perhari sejak putusan ini dijatuhkan.

15. Bahwa menggingat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Pengkuat (H.ELMI KIRAM) ini yang juga didasarkan pada bukti-bukti yang Authentik dan memiliki kekuatan hukum, maka pantas dan beralasan hukum Putusan perkara in casu dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voor baar bij vooraad) meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi dan upaya hukum lainnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dimohonkan kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru/ Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menetapkan hari dan tanggal persidangan serta memanggil Para Pihak agar datang di muka persidangan Pengadilan Negeri Pekanbaru, serta menjatuhkan Putusan yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I ,II,III dan IV secara bersama-sama telah melakukan Perbuatan melawan Hukum.
3. Menyatakan Alat-alat bukti Surat Penggugat antara lain Surat Authektik berupa alas hak Surat keterangan Nomor : 1811/2/7/KT/1985, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kab.Kampar Kec.Siak Hulu Tertanggal 24





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 1985, atas nama Elmi K (H,ELMI KIRAM) adalah syah dan berharga;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II dan III dan IV mengalihkan hak atas tanah Penggugat adalah tidak sah dan batal demi Hukum;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor SHM 07792/Tangkerang Barat tanggal 24 Januari 2014 atas nama HERRY JULIANSYAH CHAIDIR dan Sertifikat Hak Milik Nomor SHM 07793/Tangkerang Barat tanggal 24 Januari 2014 atas nama Tergugat II (BURHANUDDIN) yg diterbitkan oleh Tergugat IV seluruhnya adalah Cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian;
6. Menyatakan sita tahanan (revindicatoir) terhadap 2 (dua) surat asli kepemilikan tanah milik Penggugat yakni Sertifikat Hak Milik Nomor SHM 07792/Tangkerang Barat tanggal 24 Januari 2014 atas nama HERRY JULIANSYAH CHAIDIR dan Sertifikat Hak Milik Nomor SHM 07793/Tangkerang Barat tanggal 24 Januari 2014 atas nama Tergugat II ( BURHANUDDIN) yg diterbitkan oleh Tergugat IV adalah sah dan berharga;
7. Menghukum Tergugat : I, II, III, IV untuk membayar kerugian Materil dan Immateril kepada Penggugat sebesar Rp. 3.000.000.000.- (Tiga milyar Rupiah) secara tanggung renteng dan tunai;
8. Menghukum Tergugat I, (HERRY JULIANSYAH CHAIDIR) dan Tergugat II (BURHANUDDIN) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp 500.000.- (lima ratus ribu rupiah) per hari, terhitung sejak putusan ini dijatuhkan dan mempunyai kekuatan hukum yg tetap.
9. Menyatakan bahwa Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*), meskipun ada Verzet, Banding, dan Kasasi;
10. Menghukum Tergugat: I , II , III dan IV membayar biaya-biaya perkara yang timbul akibat perkara ini. secara tanggung renteng.

Dan atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)..

Menimbang, bahwa hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat hadir kuasanya dipersidangan, sedangkan untuk Tergugat I tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut serta tidak pula mengirim kuasanya dipersidangan, maka dengan demikian pihak-pihak yang tidak hadir dianggap tidak mempertahankan haknya dipersidangan, dan persidangan tetap dilanjutkan, sedangkan untuk Tergugat II hadir yang bersangkutan dipersidangan, Sedangkan untuk Tergugat III hadir kuasanya yakni



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lazuardi Lumban Tobing, SH.,MH., Misdawati, SH., Mashon, ST., Melilisa Fitriah, SH., Bara Haji, SH., Arief Widiensyah, ST., dan Hari Harjito, S.Tr., Para Staff / Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, beralamat kantor di Jl. Pepaya No. 47 Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 Februari 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah register No. 289/SK/Pdt/2018/PN.Pbr tertanggal 28 Maret 2018, Sedangkan untuk Tergugat IV hadir kuasanya yakni M. Darmawan, Fery Astuti, Budhi Risianto Y. A, Ronny Ardian, Ifitah Zaharah, Aditya Kusuma Putra, Alfiyan Gesit Supraba, Rusyidi, Ridwan Harahap, Heka Faklan Lubis, Dhini Oktaviani, dan Roni Azmardani, selaku Karyawan / Karyawati pada perseroan, yang beralamat kantor di Jl. Jenderal Sudirman Nomor 411, Kelurahan Cinta Raja, Kecamatan Sail, Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Maret 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah register No. 279/SK/Pdt/2018/PN.Pbr tertanggal 27 Maret 2018,

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai dengan PERMA No.1 Tahun 2016 sebelum memeriksa dan mengadili perkara ini Hakim Ketua Majelis menunjuk dan menetapkan sdr. **Asep Koswara, SH., MH.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Pekanbaru sebagai Mediator dalam rangka usaha perdamaian untuk menyelesaikan perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam waktu yang telah ditetapkan untuk menyelesaikan perkara ini secara damai, telah gagal dicapai suatu kesepakatan perdamaian, dan oleh karena itu sidang dilanjutkan dengan membacakan surat GugatanPenggugat yang isinya telah diteguhkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Jawaban secara tertulis dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa benar dan tidak disangkal dalil gugatan Penggugat poin 1 sampai dengan 4 memang ada pertemuan dan kesepakatan antara kami di hadapan Notaris, dengan melakukan kesepakatan antara para pihak dengan mana tertuang dalam Akta Notaris No 09 pada tahun 2012, yang mana menerangkan hak dan kewajiban para pihak;
2. Bahwa Tergugat II menegaskan pada tahun 2013 telah mengundurkan diri sebagai direktur PT BILIA RIAU MUDA, dengan akta “ **Berita acara Rapat Umum Pemengang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas**” yang di tanda tangani dengan akta Notaris SWIETI MICHAELLIA, SH pada tanggal 01 Mei 2013 dengan Nomor 03, dengan demikian segala tanggung jawab



mengenai PT BILIA RIAU MUDA, merupakan menjadi Tanggung jawab dari Tergugat I;

3. Bahwa selanjutnya dalam point 5-6 Tergugat II menerangkan tidak mengetahui adanya Adendum Perjanjian karena pada saat tersebut tidak menjabat sebagai Direktur PT BILIA RIAU MUDA lagi, karena segala tanggung jawab mengenai hal tersebut merupakan tanggung jawab dari Tergugat I;
  4. Bahwa setelah membuat akta “ **Berita acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas**” yang di tanda tangani dengan akta Notaris SWIETI MICHAELLIA, SH pada tanggal 01 Mei 2013 dengan Nomor 03, Tergugat II memberikan salinan Fotocopy kepada Penggugat dan Tergugat I, dan Tergugat I tidak melakukan etiket baik dengan tidak memberitahukan ke pihak PT. BANK MUAMALAT. Tbk, Cab. PEKANBARU, atas Pengunduran diri Tergugat II, hal ini Tergugat I tentunya telah merugikan Pihak Tergugat II, karena nama Tergugat II masih tercantum dalam Serifikat tanah dan akta yang lain;
  5. Bahwa dalam pokok perkara ini Tergugat II tidak ada sangkut pautnya karena tidak selaku Pimpinan dari PT BILIA RIAU MUDA, yang wajib melakukan pertanggung jawaban adalah pihak dari Tergugat I karena Tergugat I hingga pada Tahun 2015 masih sebagai Pimpinan PT BILIA RIAU MUDA, yang merugikan Pihak dari Penggugat;
  6. Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas Tergugat II memohon kepada majlis yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memberikan putusan berdasarkan pertimbangan hukum yang seadil adilnya dimana Tergugat II bukanlah sebagai pemilik dari objek sengketa akan tetapi hanyalah pelaksana berdasarkan perjanjian tersendiri dengan pemilik tanah yang sah dan Tergugat II juga telah Mengundurkan diri sebelumnya;
- Demikianlah jawaban gugatan ini disampaikan, kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat dan bijaksana dapat mempertimbangkan sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan Jawaban secara tertulis dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

**I. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. **Tentang Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 07792/Tangerang**





## **Barat:**

- a. Bahwa Tergugat III pada tahun 2014 telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 07792, tanggal 24 Januari 2014 an. Herry Juliansyah Chaidir (*bukti T III- 1*), Surat Ukur No. 00629/Tangerang Barat/2013, Kelurahan Tangerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru (*bukti T III- 2*);
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 07792, tanggal 24 Januari 2014, Surat Ukur No. 00629/Tangerang Barat/2013, Kelurahan Tangerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru an. Herry Juliansyah Chaidir diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tanggal 20 November 2013 No. 2154/HM/BPN.05Q1/2013 (*bukti T III - 3*),
  - c. Terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 07792/Tangerang Barat an. Herry Juliansyah Chaidir dibebani Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 01616 dengan subjek Bank Muamalat Indonesia, dibuat oleh PPAT Zulkarnain Ali (*bukti T III - 4*);
  - d. Bahwa dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 07792, tanggal 24 Januari 2014, Kelurahan Tangerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru an. Herry Juliansyah Chaidir, tersebut pada angka satu diatas telah sesuai dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
3. **Tentang Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2330/Labuh Baru**

## **Timur :**

- a. Bahwa Tergugat pada tahun 2014 telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 07793 tanggal 24 Januari 2014, an. Burhannuddin (*bukti T III - 5*), Surat Ukur No. 00570/2013 tanggal 16 September 2013, Kelurahan Tangerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru (*bukti T III -6*);
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 07783 tanggal 24 Januari 2014, Surat Ukur No. 00570/2013 tanggal 16 September 2013, Kelurahan Tangerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru an. Burhannuddin diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tanggal 05 Desember 2013 No. 2217/HM/BPN.05.01/2013 (*bukti T III - 7*),
- c. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tersebut diatas diterbitkan berdasarkan bukti penguasaan/pemilikan penerima hak yaitu *Burhannuddin*, dengan dasar kepemilikan adalah Surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan Ganti Kerugian No. 597/KMD/X/2012 tanggal 08 Oktober 2012 (*bukti T III - 8*),

- d. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 07793/Tangerang Barat, an. Burhannuddin telah dilakukan pengukuran yang dituangkan dalam Gambar Ukur No. 2600/2013, Kelurahan Tangerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai (*bukti T III - 9*);
  - e. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 07793 tanggal 24 Januari 2014, Surat Ukur No. 00570/2013 tanggal 16 September 2013, Kelurahan Tangerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru an. Burhannuddin dibebani Hak Tanggungan Peringkat I dengan subjek Bank Muamalat Indonesia Nomor 01651/2014 dibuat oleh PPAT Zulkarnain Ali (*bukti T III - 10*),
  - f. Bahwa dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 07793 tanggal 24 Januari 2014, Surat Ukur No. 00570/2013 tanggal 16 September 2013, Kelurahan Tangerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru an. Burhannuddin, tersebut pada angka satu diatas teiah sesuai dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang - undangan.
4. Berdasarkan hal tersebut, Sertipikat objek perkara a quo yang diterbitkan Tergugat III berikut juga terhadap catatan-catatan peralihan haknya tidak sewenang-wenang dan tidak melawan hukum, serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan alasan penerbitan objek perkara a quo, didasarkan pada :
- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  - b. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
  - c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - d. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
  - e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada yang mulia Majelis



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili Perkara No.22/Pdt.G/2018/PN.Pbr berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :

## I. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan penerbitan :
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor: 07792, tanggal 24 Januari 2014, Surat Ukur No. 00629/Tangkerang Barat/2013, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru an. Herry Juliansyah Chaidir;
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 07793 tanggal 24 Januari 2014, Surat Ukur No. 00570/2013 tanggal 16 September 2013, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru an. Burhannuddin, *adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum,*
2. Menyatakan penerbitan dan peralihan hak :
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor: 07792, tanggal 24 Januari 2014, Surat Ukur No. 00629/Tangkerang Barat/2013, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru an. Herry Juliansyah Chaidir;
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor: 07793 tanggal 24 Januari 2014, Surat Ukur No. 00570/2013 tanggal 16 September 2013, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru an. Burhannuddin, *telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku;*
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau,

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini kiranya berpendapat lain, maka Tergugat III memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV telah mengajukan Jawaban secara tertulis dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

### A. GUGATAN PENGGUGAT SALAH PIHAK(*ERROR IN PERSONA*)

1. Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena mengandung cacat hukum salah pihak (*error in persona*), dimana Penggugat telah menarik dan menjadi Tergugat IV sebagai pihak berperkara walaupun tidak ada hubungan hukum sama sekali



antara Penggugat dengan Tergugat IV.

2. Bahwa pokok gugatan Penggugat terkait dengan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan II, berdasarkan perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I & II, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatan halaman 3 angka 4 dan 5, yaitu :

*"Bahwa pada tanggal 17-03-2012 (tujuh belas maret dua ribu dua belas) Penggugat dan Tergugat II serta I membuat Perjanjian Kerjasama atas obyek sengketa diatas di Kantor Notaris Fitri Enny, Sarjana Hukum (Tergugat 111) dengan Akta No. 09. "*

*"Bahwa pada tanggal 2 7-08-2014 (dua puluh tujuh agustus dua ribu empat belas) Tergugat I telah membuat addendum kerjasama dengan Penggugat di Kantor Notaris Swieti Michaeli, Sarjana Hukum dengan Nomor Akta :24 yang menegaskan bahwa Tergugat I dan berlaku sebagai Direktur PT Billa Riau Muda, yang menegaskan dan menyatakan bahwa alas hak tanah (sertipikat) yang menjadi obyek perjanjian kerjasama saat ini menjadi agunan pada PT Bank Muamalat Ittdonesia, Tbk Kantor Cabang Pekanbaru";*

3. Bahwa pokok gugatan Penggugat terkait dengan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, vide Akta No.09 tanggal 17 Maret 2012 Jo.Akta No.24 tanggal 27 Agustus 2014 Jo.Akta No.6 tanggal 20 Agustus 2015, yang mana hanya berlaku mengikat bagi Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II selaku para pihak yang membuat dan menandatangani sehingga tidak berlaku mengikat bagi pihak lain Termasuk Tergugat IV, sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHerdada yang berbunyi:

"Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak vans membuattiva dan tidak dapat membawa rusi basi pihak ketisa serta pihak ketiga juga tidak dapat manfaat karenanya"

Hal ini juga sejalan dengan pendapat para ahli hukum, diantaranya :

- M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, halaman 114-115 yang menyebutkan bahwa:

**"Pasal 1340 KUH Perdata memiliki arti bahwa yang sah sebasai pihak penggugat maupun pihak tergugat dalam perkara YANG timbul dalam perjanjian, terbatas pada diri para pihak vans lanssuns terlibat dalam perjanjian tersebut"**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- BN Marbun dalam bukunya, Membuat Perjanjian Yang Aman dan Sesuai Hukum, terbitan Puspa Swara, Jakarta, halaman 4 s/d 6 menyatakan bahwa:

*“Bahwa berdasarkan Pasal 1340 KUH Perdata dan dikaitkan dengan asas kepribadian, perjanjian hanya untuk kepentingan perorangan saja, dan hanya mensikat pihak-pihak vans membuatnya sehingga tidak boleh seseorang melakukan perjanjian vans membebani pihak ketiga”*

4. Bahwa oleh karena Tergugat IV bukanlah pihak dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Akta No.09 tanggal 17 Maret 2012 Jo.Akta No.24 tanggal 27 Agustus 2014 Jo.Akta No.6 tanggal 20 Agustus 2015, oleh karenanya tidak memiliki hubungan hukum perjanjian (contractual) dengan Penggugat dan juga tidak ada hubungan hukum lainnya, serta sesuai dengan ketentuan hukum dimaksud di atas, maka tidak terdapat dasar dan alasan bagi Penggugat menjadikan Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara aquo. Hal ini juga sesuai dan ditegaskan dalam :

- **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 4K/Sip/1958** tanggal 13 Desember 1958 yang kaidah hukumnya menyebutkan bahwa “Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya hubungan atau perselisihan hukum antara kedua belah pihak”
- **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971** yang kaidah hukumnya menyebutkan bahwa “Gugatan bantahan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum antara pihak yang satu dengan pihak yang lain”

5. Bahwa terhadap gugatan yang mengandung cacat formil salah pihak (*error in persona*) Mahkamah Agung RI menyatakan bahwa gugatan dimaksud harus ditolak, sebagaimana kaidah hukum yang terkandung dalamurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 157K/Sip/1974 tanggal 10 Juli 1975 yang menyatakan bahwa “Gugatan yang salah orang atau salah pihak (*error in persona*) harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

6. Bahwa dalil eksepsi Tergugat IV yang menyatakan gugatan Penggugat mengandung cacat formil salah pihak (*error in persona*) sebagaimana dimaksud diatas, yang didukung dengan dasar hukum dan pendapat ahli maupun yurisprudensi, sudah seharusnya dan sepatutnya diterima oleh Majelis Hakim dengan menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*met ontvankelijk verklaard*).





7. Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena kabur atau tidak jelas serta tidak lengkap (*obscur libel*), dimana Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya telah mencampuradukan dalil wanprestasi dengan dalil perbuatan melawan hukum sebagaimana akan diuraikan dibawah ini.
8. Bahwa didalam gugatannya Penggugat mendalilkan perbuatan hukum wanprestasi sebagaimana gugatan vide angka 7 halaman 4:  
*"Bahwa setelah dilakukannya pembangunan hingga akhir Desember 2015 (dua ribu lima belas), Penggugat sudah mulai adanya ketidakpercayaan kepada Tergugat I (Herry Yuliansyah Chaidir) dan Tergugat 11 (Burhanuddin) yang tidak mau komunikasi lagi dengan Penggugat (H. Elmi Kiram) dan selalu **menghindar dari tanggung jawabnya untuk menyelesaikan pembangunan perumahan tersebut**".*
9. Bahwa ternyata didalam Petitum Penggugat angka 2 telah memohonkan kepada Majelis Hakim sebagai berikut:  
*"Menyatakan Tergugat I, II, III, IV secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum".*
10. Bahwa antara dalil dan gugatan Penggugat yang tidak sinkron antara satu dan yang lain, dimana secara keseluruhan posita Penggugat adalah terkait dengan wanprestasinya Tergugat I dan Tergugat II terhadap Perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sementara didalam petitum Penggugat memohonkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat. Hal ini telah melanggar tata tertib hukum beracara yang mengakibatkan gugatan Penggugat cacat hukum obscur libels, sehingga sudah seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo.
11. Bahwa dalil dan petitum Penggugat yang mencampuradukan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum telah mengakibatkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscur Libels*), sebagaimana pendapat ahli hukum Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, halaman 197 s/d 208 yang pada pokoknya menyatakan bahwa **"tidak dibenarkan mencampuradukan gugatan wanprestasi densen perbuatan melawan hukum dalam satu sunatan"**.



Pendapat ahli hukum tersebut juga bersesuaian dengan :

- **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung No.879 K/Pdt/1997** yang menyebutkan:

"Penggabungan gugatan wanprestasi dan PMH melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan sendiri. Posita gugatan mendasarkan pada perjanjian, akan tetapi dalam petitum menuntut PMH. Konstruksi gugatan seperti ini dinilai mengandung kontradiksi, dan gugatan dinyatakan obscur libel (tidak jelas)".

- **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984** yang menyebutkan :

"Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula".

12. Bahwa oleh karena sudah jelas dan terbukti bahwa gugatan Penggugat telah mencampuradukan gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, sehingga layak untuk dinyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscur libel*) maka sudah seharusnya dan sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat IV mohon agar apa yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas dianggap menjadi bagian dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat IV secara tegas menyangkal dan menolak seluruh dalil, alasan, dan argumen yang dikemukakan Penggugat, kecuali atas hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat IV serta terbukti kebenarannya menurut hukum.

#### A. OBYEK SENGKETA ADALAH MILIK TERGUGAT I DAN II YANG MENJADI JAMINANPEMBIAYAAN PADA TERGUGAT IV

3. Bahwa guna menjadikan terang dan jelas dalam perkara aquo, maka izinkan Tergugat IV untuk menerangkan kronologis pokok permasalahan dalam perkara aquo sebagaimana uraian dibawah ini.
4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II merupakan nasabah pembiayaan dari Tergugat IV, yang telah memperoleh fasilitas pembiayaan berdasarkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peijanjian Pemberian Line Facility (Murabahah) No.4 tanggal 3 Desember 2012 dibuat dihadapan Zulkamain Ali, S.H., Notaris di Pekanbaru Jo. Addendum Perjanjian Pemberian Line Facility No.66 tanggal 24 Desember 2014 dibuat dihadapan Swieti Michaelia, S.H., Notaris di Pekanbaru.

5. Bahwa guna menjamin pembiayaan dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat IV, Tergugat I dan Tergugat II telah memberikan jaminan berupa:
  - a) Sertipikat Hak Milik (SHM) 7791/Tangkerang Barat atas nama Burhanuddin yang saat ini dipecah menjadi beberapa bagian sertipikat (**"SHM 7791/Tangkerang Barat"**);
  - b) Sertipikat Hak Milik (SHM) 7792/Tangkertang Barat atas nama Herry Juliansyah Chaidir yang saat ini dipecah menjadi beberapa bagian sertipikat (**"SHM 7792/Tangkerang Barat"**);
  - c) Sertipikat Hak Milik (SHM) 7793/Tangkerang Barat atas nama Burhanuddin yang saat ini dipecah menjadi beberapa bagian sertipikat (**"SHM 7793/Tangkerang Barat"**);
6. Yang ketiganya telah diikat dengan sempurna dengan Hak Tanggungan, sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku (vide Pasal 10 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 13 dan Pasal 14 Undang- Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Perkaitan dengan Tanah (**"UUHT"**), sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Tanggungan No.1650/2014 tanggal 01 April 2014 (**"SHT 1650/2014"**), Sertipikat Hak Tanggungan No.1616/2014 tanggal 01 April 2014 (**"SHT 1616/2014"**), Sertipikat Hak Tanggungan No.1651/2014 tanggal 01 April 2014 (**"SHT 1651/2014"**) yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".
7. Bahwa Tergugat IV tidak tahu sama sekali perihal Perjanjian Kerjasama No. 9 tanggal 12 maret 2012 dibuat dihadapan Notaris di Pekanbaru Jo. Addendum Perjanjian Kerjasama No.24 tanggal 27 Agustus 2014 dibuat dihadapan Notaris Swieti Michaelia, Sarjana Hukum, Notaris di Pekanbaru Jo. Adendum Kedua Perjanjian No.6 tanggal 20 Agustus 2015 dibuat dihadapan Notaris Swieti Michaelia sebagaimana didalilkan oleh Penggugat vide Gugatan Angka 4 s.d 10 halaman 3 s.d 4.
8. Bahwa pada saat pengajuan pembiayaan tidak pernah ada penyampaian bahwa Tergugat I dan Tergugat II terikat dengan Perjanjian Kerjasama No. 9 tanggal 12 maret 2012 Jo. Addendum Perjanjian Kerjasama No.24 tanggal 27 Agustus 2014 Jo. Adendum Kedua Perjanjian No.6 tanggal 20 Agustus 2015.

#### 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)



9. Bahwa Tergugat II menyangsikan dalil Penggugat vide angka 1 s.d 7 halaman 2 s.d 4 terkait perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II karena Tergugat IV tidak pernah terlibat, tidak tahu menahu, dan tidak memiliki urusan dengan Penggugat, apalagi disampaikan bahwa jaminan pembiayaan masih terikat dengan Penggugat karena jaminan pembiayaan i.c SHM 7792/Tangkareng Barat dan SHM 7793/Tangkareng Barat merupakan mumi milik Tergugat I dan Tergugat II.
10. Bahwa obyek sengketa merupakan asli milik dari Tergugat I dan Tergugat II yang diperoleh secara sah dan legal melalui jual beli atas tanah milik Penggugat berdasarkan:
- a) Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) No.595/KMD/X/2012 tanggal 31 Juli 2012 dibuat dihadapan Camat Marpoyan Damai;
  - b) Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) No.596/KMD/X/2012 tanggal 31 Juli 2012 dibuat dihadapan Camat Marpoyan Damai;
  - c) Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) No. 596/KMD/X/2012 tanggal 31 Juli 2012 dibuat dihadapan Camat Marpoyan Damai; dan disaksikan saksi-saksi yang merupakan jual beli yang sah secara hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
11. Bahwa kepemilikan Tergugat IV atas SHM 7791/Tangkerang Barat, SHM 7792/Tangkerang Barat, SHM 7793/Tangkerang Barat karena peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat I dan II adalah sah karena telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dibuat dihadapan camat Marpoyan yang merupakan pengganti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat yang berwenang sesuai dengan mandate dari undang-undang yang berlaku (vide UU No 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria), dan telah dilakukan balik nama SHM 7791/Tangkerang Barat, SHM 7792/Tangkerang Barat, SHM 7793/Tangkerang Barat sebagaimana terdaftar atas nama Tergugat I dan Tergugat II sesuai dengan ketentuan UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (**"UU Hak Tanggungan"**).
12. Bahwa peralihan hak karena jual beli dengan suatu akta otentik dan telah diikuti dengan proses balik nama ic. SHM 1904, merupakan bukti otentik kepemilikan hak atas tanah sesuai dan berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- Pasal 1870 KUHPerdara :**
- "Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak berserta ahliwaris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, suatu



bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya”.

**Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 :**

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan

**Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 :**

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, dikecualikan pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

13. Bahwa sebagai pemilik sah atas SHM 7791/Tangerang Barat, SHM 7792/Tangerang Barat, SHM 7793/Tangerang Barat , Tergugat I dan Tergugat II berhak dan berwenang untuk SHM 7792/Tangerang Barat dan SHM 7793/Tangerang Barat kepada Tergugat IV sebagai jaminan atas pembiayaan yang diterima yang dibebankan berdasarkan SHT 1616/2014 dan SHT 1651/2014 yang proses dan pelaksanaannya telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
14. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil dari Penggugat IV angka 9 halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa perbuatan pembebanan hak tanggungan kepada Tergugat IV tanpa sepengetahuan dari Penggugat dan merupakan perbuatan melawan hukum, karena pada faktanya Tergugat I dan Tergugat II merupakan pemilik yang sah sebagaimana tercantum dalam sertipikat sebagai pemilik sehingga berhak untuk melakukan perbuatan hukum pembebanan hak tanggungan.
15. Bahwa sangat tidak berdasar bagi Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki dasar dalam membebaskan hak tanggungan atas SHM 7791/Tangerang Barat, SHM 7792/Tangerang Barat, SHM 7793/Tangerang Barat kepada Tergugat IV karena dasar pengalihan dan pemecahan sertipikat telah tertuang dalam Surat Keterangan Ganti Rugi dan telah dibalik nama atas nama Tergugat I dan Tergugat II yang merupakan bukti yang tidak terbantahkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II merupakan pemilik sah atas SHM 7792/Tangerang Barat, SHM 7793/Tangerang Barat.
16. Bahwa mengacu pada dasar hukum diatas, maka kepemilikan Tergugat I





dan Tergugat II adalah sah menurut hukum dan peraturan-perundang-undangan yang berlaku, dan tidak terdapat dasar dan alasan bagi Penggugat untuk mendalilkan peralihan hak tersebut tidak sah atau melawan hukum. Dengan demikian sudah sepatutnya dan seharusnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**B. TERGUGAT IV TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT**

17. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil dari Penggugat vide angka 8 s.d 9 dan Petitum Penggugat angka 2 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat IV turut serta dalam melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat.
18. Bahwa untuk menentukan bahwa suatu perbuatan masuk dalam kateogori dari Perbuatan Melawan Hukum, maka harus diuraikan perbuatan melawan hukum seperti apa dan bagaimana yang dilakukan oleh Tergugat IV. Sayangnya Penggugat tidak mampu dan tidak menjelaskan Perbuatan melawan Hukum seperti apa yang dilakukan oleh Tergugat IV kepada Penggugat.
19. Bahwa Pasal 1365 KUHPdata telah menyebutkan "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*". Sehingga unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 adalah sebagai berikut:
  - a) Ada perbuatan melawan hukum;
  - b) Ada kesalahan;
  - c) Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
  - d) Ada kerugian.
20. Bahwa jika diuraikan terkait dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum, maka tidak ada satupun tindakan dari Tergugat IV dapat dikatakan melawan hukum sebagaimana dalilkan oleh Penggugat, sebagaimana Tergugat IV akan uraikan dibawah ini, yaitu:

**a) Ada Perbuatan Melawan Hukum;**

Bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa tidak ada perbuatan Tergugat IV yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena sebagai bank



yang memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabahnya berhak memperoleh jaminan pembiayaan i.c SHM 7791/tangerang Barat, SHM 7792/Tangerang Barat, SHM 7793/Tangerang Barat yang selanjutnya jaminan tersebut dibebankan dengan hak tanggungan yang aturannya telah diatur secara jelas dalam UU Hak Tanggungan dan merupakan mandate dari Undang-Undang. Bahwa karena perbuatan dari Tergugat IV telah bersesuaian dengan peraturan perundang-undangan, maka unsur perbuatan melawan hukum tidak terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum.

**b) Ada Kesalahan**

Bahwa yang dimaksud dengan Kesalahan adalah adanya unsur kesengajaan dalam perbuatan tersebut sehingga mengakibatkan kesalahan. Bahwa tidak ada satupun perbuatan dari Tergugat IV yang mengandung unsur kesalahan, karena dari awal pembiayaan Tergugat IV tidak tahu menahu mengenai perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, dan jaminan yang diberikan oleh Tergugat I dan Tergugat II merupakan milik dari Tergugat I dan Tergugat II yang diperoleh melalui jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang dibuktikan dengan telah dilakukan balik nama atas sertifikat. Sehingga proses pembiayaan dan pembebanan hak tanggungan atas SHM 7791/tangerang Barat, SHM 7792/Tangerang Barat, SHM 7793/Tangerang Barat telah sesuai dilakukan berdasarkan peraturan hukum dan undang-undang yang berlaku. Berdasarkan hal diatas, maka unsur dari kesalahan tidak terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum.

**c) Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;**

Bahwa yang dimaksud dengan hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan adalah adanya hubungan sebab akibat yang muncul atas suatu perbuatan. Bahwa sebagaimana Tergugat IV sampaikan bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV, Penggugat tidak mengetahui perihal perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga tidak ada hubungan sebab akibat antara perbuatan dari Tergugat IV kepada Tergugat II, karena sebagai bank yang beritikad baik telah melakukan sesuai dengan prosedur pembiayaan yang ada di Bank, proses pembiayaan dari Tergugat IV kepada Tergugat I dan Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, lebih lagi perbuatan yang dilakukan Tergugat IV merupakan mandate dari UU Hak Tanggungan sehingga unsure dari adanya sebab



akibat suatu perbuatan telah terbantahkan dan tidak terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum.

**d) Adanya Kerugian**

Bahwa yang dimaksud dengan kerugian adalah adanya kerugian yang timbul akibat dari suatu perbuatan. Bahwa Tergugat IV tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dengan Penggugat, Jadi pertanyaannya, bagaimana mungkin Tergugat IV menyebabkan kerugian kepada Penggugat. Karena hubungan hukum adalah antara Tergugat IV dengan Tergugat I dan Tergugat H. Justru sebaliknya Tergugat IV sangat dirugikan karena adanya gugatan aquo dan Tergugat IV berpotensi kehilangan jaminan pembiayaan, yang merupakan hak dari Tergugat IV sebagai pemegang hak tanggungan yang beritikad baik.

21. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum tidak terbukti, sehingga tidak ada dasar bagi Penggugat menyatakan bahwa Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat apalagi memohonkan ganti rugi materiil dan imateriil kepada Penggugat. Bahwa mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**C. TERGUGAT IV MERUPAKAN PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG BERITIKAD BAIK DAN HARUS DILINDUNGI**

22. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas petitum Penggugat angka 5 dan 6 yang menyatakan, tidak sah SHM 7792/Tangkareng Barat dan SHM 7793/Tangkareng Barat dan adanya sita atas kedua SHM tersebut sebagaimana uraian dibawah.
23. Bahwa sebagai pemilik yang sah atas SHM 7792/Tangkareng Barat dan SHM 7793/Tangkareng Barat, Tergugat IV berhak dan berwenang untuk menjaminkan SHM 7792/Tangkareng Barat dan SHM 7793/Tangkareng Barat sebagai jaminan pembiayaan kepada Tergugat IV yang dibebankan dengan dengan Hak Tanggungan sebagaimana SHT 1616/2014 dan SHT 1951/2014.
24. Bahwa pembebanan hak tanggungan oleh Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan hukum yang bersesuaian dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat. Hal ini sebagaimana diatur dalam:



**Pasal 8 UUHT**

*"Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan"*

**Pasal 25 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA")**

*"Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan",*

**Pasal 570 KUHPerdara**

*"Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkan, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi".*

25. Bahwa oleh karena pembebanan hak tanggungan telah dilakukan oleh pihak yang berhak, maka tindakan Tergugat IV menerima pembebanan Hak Tanggungan sebagai jaminan atas pembiayaan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga sudah seharusnya dan sepatutnya kedudukan Tergugat IV harus dilindungi dilindungi.
26. Bahwa petitum Penggugat angka 5 dan 6 jelas sangat bertentangan dengan ketentuan-ketentuan **UU Hak Tanggungan** yang pada pokoknya mengatur kedudukan pemegang hak tanggungan haruslah dilindungi, sebagaimana dan sesuai dengan kaidah-kaidah yang dicantumkan dalam Penjelasan Umum angka 3 UUHT, yang menyatakan bahwa hak tanggungan merupakan lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri, sebagai berikut:
  - a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
  - b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
  - c. Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
  - d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.



27. Bahwa kaidah hukum diatas juga sesuai dengan isi lampiran **Romawi VIII Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7/2012 tertanggal 12 September 2012, tentang Hasil Kamar Perdata MARI, yang pada pokoknya berbunyi:**

***“Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang yang tidak berhak”***

28. Bahwa dengan telah dilakukan pengikatan hak tanggungan secara sah dan sempurna maka kaidah-kaidah hukum hak tanggungan haruslah diterapkan guna melindungi kepentingan hukum pemegang hak tanggungan ic. Tergugat IV, sehingga tidak terdapat dasar dan alasan bagi Penggugat untuk meminta agar Pengadilan Negeri Pekanbaru menyatakan sita atas SHT 1616/2014 dan SHT 1951/2014 dan membayarkan kerugian materiil dan immaterial kepada Penggugat.
29. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

#### **D. GANTI RUGI MATERIIL DAN IMMATERIIL BERTENTANGAN DENGAN RASA KEADILAN YANG BERLAKU**

30. Bahwa tergugat IV menolak dengan tegas Petitum Penggugat angka 7 yang pada pokoknya memohonkan kepada Majelis Hakim PN Pekanbaru untuk membayarkan ganti rugi materiil dan immaterial kepada Para Tergugat termasuk Tergugat IV sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar Rupiah) secara tanggung renteng.
31. Bahwa perbuatan Penggugat tersebut jelas telah menciderai rasa keadilan hukum yang berlaku, karena bagaimana mungkin Tergugat IV dimintakan ganti rugi, sementara Tergugat IV tidak tahu bahkan tidak tahu menahu mengenai kesepakatan apalagi wanprestasi antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II. Bahwa kedudukan Tergugat IV sebagai bank hanya menjalankan tugasnya dan mandate dari UU Hak Tanggungan yang menerima jaminan dari Tergugat I dan Tergugat II.
32. Bahwa walaupun ada kerugian, maka seharusnya Penggugat meminta ganti rugi atau menuntut langsung kepada Tergugat I dan Tergugat II, dan bukan kepada Tergugat IV, karena disini kedudukan Tergugat IV adalah pihak yang turut dirugikan juga sehingga bagaimana mungkin Tergugat IV menanggung suatu perbuatan yang dia sendiri tidak melakukannya.
33. Bahwa tidak pernah ada hubungan hukum antara Penggugat dengan





Tergugat IV, hal ini dapat dilihat dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II bahwa tidak ada satupun yang mengikutsertakan Tergugat IV, sehingga bagaimana mungkin Tergugat IV menanggung kerugian yang dia sendiri tidak berbuat, tidak bertindak, tidak tahu dan tidak pernah diberitahu, dan tiba-tiba datang gugatan meminta ganti kerugian kepada Tergugat IV.

34. Bahwa Tergugat IV hanya menjalankan kapasitasnya sebagai bank dan pemegang hak tanggungan yang memberikan pembiayaan kepada Tergugat I dan Tergugat II sehingga sudah seharusnya untuk dilindungi secara hukum dan bukan melempar tanggung jawab kepada tergugat IV. Justru sebaliknya tindakan Penggugatlah yang membuat kerugian dan melakukan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat IV.
35. Bahwa berdasarkan fakta dan dasar hukum tersebut diatas, maka sangat tepat dan beralasan bagi Yang Terhormat Majelis Hakim perkara *aquountuk* menolak petitum Penggugat *aquo*.

## **E. PUTUSAN SERTA MERTA YANG DIMINTAKAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU**

36. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas petitum Penggugat angka 9 yang meminta agar Pengadilan Negeri Tanjung Pinang memutus dengan amar putusan : *"Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (oil voerbaar bij vooraad) sekalipun ada upaya hukum Verzet, Banding atau Kasasi"*
37. Bahwa secara hukum permintaan agar putusan perkara dapat dilaksanakan secara serta merta (*uit voerbaar bij vooraad*) harus memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR/Pasal 191 RBg jo. Pasal 54-57 Rv dan syarat-syarat yang ditetapkan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) dan Provisionil (**"SEMA 3/2000"**) angka 7, yang mensyaratkan untuk adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi. Dalam pelaksanaan putusan serta merta harus terdapat pemberian jaminan uang yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi. sehingga tanpa adanya uang jaminan itu tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.
38. Bahwa sejalan dengan itu Mahkamah Agung juga telah menegaskan agar permohonan putusan serta merta harus sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman kepada SEMA 3/2000, sebagaimana ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus



2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*). dan Provisionil (**"SEMA 4/2001"**)

39. Bahwa dengan tidak dipenuhinya deposit uang jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek yang hendak dieksekusi oleh Penggugat, maka permintaan Penggugat mengenai putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus ditolak dan dikesampingkan.

**F. SITA JAMINAN YANG DIMOHONKAN PENGGUGAT BERTENTANGAN DENGAN UU HAK TANGGUNGAN DAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU**

40. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas petitum Penggugat angka 6 mengenai sita jaminan (*revindicatoir*) atas SHM 7792/Tangkerang Barat dan SHM 7793/Tangkareng Barat.

41. Bahwa permohonan Penggugat tersebut jelas telah menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena SHM 7792/Tangkerang Barat dan SHM 7793/Tangkareng Barat telah dibebankan hak tanggungan, sebagaimana kaidah hukum yang terkandung dalam yurisprudensi-yurisprudensi sebagai berikut:

**Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No394 K/Pdt/1984 tanggal 5 Juni 1985:**

*"Barang yang telah dijadikan jaminan kredit kepada bank (dalam hal ini Bank Rakyat Indonesia) tidak dapat dikenakan sita jaminan."*

**Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No.1829 K/Pdt/1992 tanggal 2 Juni 1994:**

*"Praktik peradilan telah lama menerapkan asas sita penyesuaian (*vergelijkende beslag*) yang diatur dalam Pasal 463 RV sebagai ketentuan tata tertib beracara. Berdasarkan prinsip tersebut terhadap barang yang telah dijadikan agunan kredit tidak boleh diletakkan sita jaminan."*

**Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No.1850K/Pdt/2011 tanggal 9 Juli 2012:**

*"Bahwa tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan sita jaminan."*

42. Bahwa lebih lanjut terkait dengan Sita Jaminan, maka permohonan tersebut juga harus memenuhi alasan-alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 227 HIR/261 RBG Jo. Pasal 720 RV Jo. Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung Republik Indonesia, Jakarta, 2008, Butir Y angka 1, halaman 80, dan angka 8, halaman 81, yaitu tidak



adanya kejelasan dan penjelasan dari gugatan Penggugat yang menunjukkan adanya kekhawatiran yang “nyata” dan “beralasan” bahwa Tergugat berupaya mengalihkan atau menggelapkan barang-barang bergerakanya dan barang- barang tetapnya untuk menghindari gugatan Penggugat.

43. Berdasarkan dasar hukum tersebut diatas, maka permohonan sita jaminan yang diajukan Penggugat bertentangan dengan UU Hak Tanggungan dan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh sebab itu sangat tepat dan telah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak permintaan sita jaminan Penggugat *a quo*.

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian yang telah dikemukakan diatas, Tergugat XXI mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Pinang yang memeriksa dan mengadili perkara *aquokiranya* berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil- adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya terjadi jawab menjawab antara kedua pihak, yaitu Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis, Tergugat II, Tergugat III serta Tergugat IV telah pula mengajukan Dupliknya secara tertulis dan selengkapny mengenai jawab-menjawab antara kedua belah pihak tersebut adalah sebagaimana yang tercantum dalam berita acara persidangan ini;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, dipersidangan Para Penggugat telah mengajukan surat bukti berupa fotocopy dan telah bermeterai secukupnya, yaitu:

1. Fotocopy Surat Keterangan pembukaan hutan Nomor 285/SK.175 tanggal 3 Juni 1975 dari kantor Camat Siak Hulu, foto copy dari foto copy, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan copynya serta diberi materai cukup dan diberi tanda P-1;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Surat Keterangan Nomor 181.1/217/KT/1985, tanggal 24 September 1985, foto copy dari foto copy, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan copynya serta diberi materai cukup dan diberi tanda P-2.
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.07791/Tangkerang Barat tanggal 24 Januari 2015 an.Burhanuddin, foto copy dari foto copy, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan copynya serta diberi materai cukup dan diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.07792/Tangkerang Barat tanggal 24 Januari 2015 an.Harry Juliansyah Chaidir, foto copy dari foto copy, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan copynya serta diberi materai cukup dan diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.07793/Tangkerang Barat tanggal 24 Januari 2015 an. Harry Juliansyah Chaidir, foto copy dari foto copy, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan copynya serta diberi materai cukup dan diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.07793/Tangkerang Barat tanggal 24 Januari 2015 an. Harry Juliansyah Chaidir, foto copy dari foto copy, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan copynya serta diberi materai cukup dan diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Akta Adendum Kedua Perjanjian Kerja sama No.24 tanggal 27 Agustus 2014, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta diberi materai cukup dan diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Akta Adendum Perjanjian Kerja sama No.6 tanggal 20 Agustus 2015, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta diberi materai cukup dan diberi tanda P-8;
9. Fotocopy surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2004 an.Helmi Kiram, foto copy dari foto copy, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan copynya serta diberi materai cukup dan diberi tanda P-9;
10. Fotocopy surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2007 an.Helmi Kiram, foto copy dari foto copy, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan copynya serta diberi materai cukup dan diberi tanda P-10;
11. Fotocopy surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2008 an.Helmi Kiram, foto copy dari foto copy, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan copynya serta diberi materai cukup dan diberi tanda P-11;
12. Fotocopy surat tanda terima setoran PBB tahun 2010 an.Helmi Kiram, foto copy dari foto copy, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta diberi materai cukup dan diberi tanda P-12;

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan saksi, saksi tersebut dibawah sumpah menurut agamanya telah didengar keterangannya yakni :

**Saksi Abdullah Attamini Rasyid**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa masalah tanah, saksi tahu letak tanahnya;
- Bahwa tanahnya terletak di RT.04-RW.06 Kelurahan Tangkerang Barat Kecamatan Marpoyan Damai Pekanbaru;
- Bahwa luasnya saksi tidak tahu, batasnya setahu saksi Utara dengan kedai Kak Fuji/Jl.Tapah, Timur dengan Jl.Gurita, Barat dengan Jl.Ikan Mas, Selatan tidak tahu;
- Bahwa karena rumah orang tua saksi bersempadan dengan tanah perkara (sebelah selatan tanah perkara) ;
- Bahwa saksi tinggal didekat lokasi tanah tersebut sejak lahir ( sekira 20 tahun);
- Bahwa orang tua saksi tidak punya rumah itu;
- Bahwa orang tua saksi mengontrak rumah milik H.Helmi Kiram (Penggugat);
- Bahwa tanah tersebut milik Bapak Haji Helmi K;
- Bahwa orang tua saksi mengatakan tanah itu milik H.Helmi K, selain itu saksi melihat dari dulu Bapak itu yang membersihkan tanah tersebut;
- Bahwa lokasi tanah H.Helmi Kiram yang dibangun perumahan tersebut berada di Jl.Gurita RT.04-RW.06 Kel.Tangkerang Barat Kec.Marpoyan Damai Pekanbaru;
- Bahwa kondisi tanah Bapak H.Helmi K tersebut sekarang ini kondisi tanah Bapak H.Helmi K tersebut sekarang ini;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membangunnya, dulu ada plang perusahaan, saksi tidak ingat nama perusahaannya, sekarang plang nama tersebut sudah tidak ada lagi dilokasi;
- Bahwa setahu saksi yang sudah ditempati ada 8 unit, ada yang sudah jadi belum ditempati 9 unit, sedangkan yang belum dibangun/terbengkalai antara 5-6 unit;
- Bahwa yang menempati rumah tersebut orang pendatang, ditempati antara tahun 2015 dan 2016;
- Bahwa rumah penggugat yang dikontrak orang tua saksi berada diluar objek perkara yakni berbatas tembok bagian selatan objek perkara;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **Saksi Lailatul Kadri**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi diperiksa karena masalah tanah;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Jl.Gurita RT.04-RW.06 Kelurahan Tangkerang Barat Kecamatan Marpoyan Damai Pekanbaru;
- Bahwa luas dan batasnya saksi tidak ingat, tapi posisi tanah tersebut berada dibelakang rumah saksi;
- Bahwa saksi tinggal disana lebih kurang 8 tahun;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Herry Juliansyah Chaidir;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan tergugat II (Burhanuddin);
- Bahwa pemilik tanah objek tersebut setuju saksi adalah yang saksi tahu bapak H.Helmi K;
- Bahwa sejak dulu Bapak H Helmi K yang membersihkan dan menanam tumbuhan diatasnya;
- Bahwa tanah tersebut sekarang sudah ada bangunan perumahan;
- Bahwa yang saksi lihat beberapa unit rumah sudah ada penghuninya, sebagian lagi masih kosong dan sebagian lainnya ada yang belum selesai;
- Bahwa saksi lihat tidak ada tukang yang bekerja (berhenti pekerjaan);
- Bahwa saksi tidak tahu orang yang membangunnya, namun yang saksi dengar dari orang lain antara Bapak H.Helmi K ada perjanjian kerja sama bagi hasil, dimana dari pembangunan rumah tersebut bapak H.Helmi K sebagai pemilik tanah dapat 7 unit rumah;

2. **Saksi Nofriandi**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi diperiksa karena masalah tanah;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Jl.Gurita RT.04-RW.06 Kelurahan Tangkerang Barat Kecamatan Marpoyan Damai Pekanbaru;
- Bahwa luasnya lebih kurang 5.000 M2, sedangkan batas-batasnya :  
Utara berbatas dengan tanah/rumah petak penggugat;  
Selatan berbatas dengan H.Hanafi;  
Barat berbatas dengan Ucok;  
Timur berbatas dengan Jl.Gurita;
- Bahwa diatas tanah itu sudah ada bangunan perumahan;
- Bahwa tidak tahu siapa yang membangunnya, tapi yang membangunnya adalah perusahaan pengembang, mulai penimbunan sekitar tahun 2012;
- Bahwa pemilik tanah tersebut adalah bapak H.Helmi K;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari Bapak H.Helmi K dan saksi selalu melihat H.Helmi K membersihkan tanah tersebut sebelum dibangun perumahan, juga dari masyarakat setempat dan saksi tinggal mengontrak rumah petak milik H.Helmi K (utara objek perkara);
- Bahwa yang saksi lihat ada beberapa unit rumah belum selesai (terbengkalai);
- Bahwa rumah yang menghadap ke Jl.Gurita 7 unit, sebagian sudah ada ditempati orang lain;
- Bahwa yang saksi lihat beberapa unit rumah sudah ada penghuninya, sebagian lagi masih kosong dan sebagian lainnya ada yang belum selesai;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan T.1 dan T.2;
- Bahwa Penggugat tinggal dekat lokasi perumahan itu;
- Bahwa saksi lihat tidak ada pekerjaan tukang dilokasi perumahan itu;
- Bahwa saksi lihat tidak ada pekerjaan tukang dilokasi perumahan itu sekitar tahun 2015;

3. **Saksi Alferi Desmon**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi diperiksa karena masalah pembagian rumah antara pemilik tanah yaitu H.Helmi K dengan pengembang (Developer);
- Bahwa tanah tersebut terletak di Jl.Gurita RT.04-RW.06 Kelurahan Tangkerang Barat Kecamatan Marpoyan Damai Pekanbaru;
- Bahwa luasnya lebih kurang 5.000 M2, sedangkan batas-batasnya :  
Utara berbatas dengan tanah/rumah petak penggugat;  
Selatan berbatas dengan H.Hanafi;  
Barat berbatas dengan Ucok;  
Timur berbatas dengan Jl.Gurita;
- Bahwa saksi tinggal dekat lokasi tanah tersebut dan saksi adalah Ketua RT.04-RW.06 Kel.Tangkerang Barat Kec.Marpoyan damai Pekanbaru;
- Bahwa tanah objek perkara termasuk wilayah RT saksi;
- Bahwa rumah saksi berada dibagian barat (setelah tanah Ucok);
- Bahwa tower itu berada sebelah utara tanah perkara;
- Bahwa pada tanggal 20 Agustus 2012, tergugat II dan anak buahnya datang kerumah saksi selaku ketua RT.04, membawa surat tanah atas nama H.Helmi K untuk dipecah, karena akan dibangun dengan cara bagi hasil, selanjutnya tergugat II minta izin untuk melakukan penimbunan, saat itu saksi ingatkan tergugat II agar menjaga kebersihan jalan dan baik dengan warga;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang datang kerumah saksi adalah staf tergugat II namanya saksi tidak ingat, sedangkan untuk apa gunanya pemecahan tersebut saksi dengar untuk ditingkatkan menjadi SHM;
- Bahwa perusahaan (developer) saksi tidak ingat namanya, tapi yang sering saksi lihat dilokasi adalah tergugat II waktu itu, tidak berapa lama saksi dengar tergugat II tidak ada kelihatan, kabarnya dia berhenti bekerja disitu;
- Bahwa saksi lihat baru-baru ini ada antara 3 atau 4 unit rumah yang belum selesai;
- Bahwa dari keterangan isteri Penggugat, bahwa sistim pembangunan rumah tersebut adalah bagi hasil, dimana dari semua rumah dibangun (saksi tidak tahu jumlahnya) pemilik tanah dapat 7 unit rumah, dari 7 unit rumah tersebut, 2 unit telah ditempati oleh Penggugat sekarang ini, sedangkan sisanya 5 unit lagi belum selesai pembangunannya;
- Bahwa penggugat tidak pernah mendatangi saksi, karena waktu itu penggugat tinggal jauh dari lokasi tanah, yaitu di Jl.kakap Pekanbaru, setelah 2 unit rumah bagiannya siap, maka langsung ditempati sampai sekarang ini;
- Bahwa tergugat II pernah bilang bahwa dia dari developer pembangunan perumahan ini;
- Bahwa terdakwa II berhenti dari perusahaan tersebut;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II telah mengajukan surat bukti yang berupa fotocopy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dipersidangan, yaitu:

1. Fotocopy copy berita acara rapat umum pemegang saham luar biasa PT BELIA RIAU MUDA No.03 tanggal 01 Mei 2013, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta diberi materai cukup dan diberi tanda T.II-1;
2. Fotocopy Akta Perjanjian kerja sama No.09 tanggal 17 Maret 2012, foto copy dari foto copy, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan copynya serta diberi materai cukup dan diberi tanda T.II-2;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan saksi, saksi tersebut dibawah sumpah menurut agamanya telah didengar keterangannya yakni saksi Azwir Anwar;

1. **Saksi Azwir Anwar**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tinggal lebih kurang 50 meter dari lokasi tanah milik H.Helmi K lalu pada tahun 2012 tergugat II menemui saksi dan menceritakan bahwa tanah H.Helmi K tersebut akan dibangun perumahan oleh perusahaan



(PT.Billa Riau Muda) dimana tergugat I sebagai komisaris dan tergugat II sebagai Direktornya, minta kepada saksi untuk dijadikan pengawas lapangan, lalu saksi menyanggupi;

- Bahwa pembangunan perumahan tersebut tahun 2012;
- Bahwa letak tanah yang disengketakan dalam perkara ini terletak di Jl.Gurita RT.04-RW.06 Kelurahan Tangkerang Barat Kecamatan Marpoan Damai Pekanbaru;
- Bahwa luasnya lebih kurang 5.000 M2, sedangkan batas-batasnya :  
Utara berbatas dengan tanah/rumah petak penggugat;  
Selatan berbatas dengan H.Hanafi;  
Barat berbatas dengan Ucok;  
Timur berbatas dengan Jl.Gurita;
- Bahwa berdasarkan cerita tergugat II, bagian dari pemilik tanah diperjanjikan semula 7 unit, yang siap dan sudah ditempati penggugat baru 2 unit, sisanya 5 unit lagi belum selesai pembangunannya, sehingga terjadilah perkara ini;
- Bahwa karena saksi hanya bekerja sampai tahun 2013, karena diberhentikan oleh pihak PT.Billa Riau Muda oleh Tergugat I melalui stafnya Ibu Dewi dengan alasan keuangan ;
- Bahwa 2 minggu sebelum saksi diberhentikan tersebut, tergugat II sudah tidak bekerja lagi pada perusahaan itu (telah mengundurkan diri);
- Bahwa saksi tidak tahu alasan tergugat II mengundurkan diri;
- Bahwa saksi bekerja pada perusahaan tersebut lebih kurang 1 tahun 3 bulan;
- Bahwa yang membayar gaji saksi PT.Billa Riau Muda berkantor di Jl.Mangga Pekanbaru;
- Bahwa ketika saksi bekerja yang terbangun ada 15 unit, diantaranya type 48 ada 9 unit dan type 70 ada 6 unit dalam keadaan berkisar 80-90 %;
- Bahwa Setelah saksi diberhentikan, saksi lihat masih berjalan, yang dikelola langsung oleh tergugat I dibantu stafnya Ibu Dewi;
- Bahwa rencana pembangunan rumah itu, saksi lihat gambarnya ada 27 unit;
- Bahwa rumah dibangun kalau sudah ada pemesannya;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat III telah mengajukan surat bukti yang berupa fotocopy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dipersidangan, yaitu:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Surat buku tanah hak milik No.07793 tanggal 24 Januari 2014 / Tangkerang barat an.Burhanuddin, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta diberi materai cukup dan diberi tanda T.III-1;
2. Fotocopy surat ukur No.570/Tangkerang barat/2013 tanggal 16 September 2013 seluas 1,979 M2, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta diberi materai cukup dan diberi tanda T.III-2;
3. Fotocopy Gambar ukur No.2600/2013 Kelurahan tangkerang Barat, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta diberi materai cukup dan diberi tanda T.III-3;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat IV telah mengajukan surat bukti yang berupa fotocopy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dipersidangan, yaitu:

1. Fotocopy Surat Persetujuan Prinsip pemberian fasilitas pembiayaan No.034OL4/BMI-PKU-PANAM/XI/2012 tanggal 21 Nopemver 2012, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta diberi materai cukup dan diberi tanda T.IV -1;
2. Fotocopy Surat Persetujuan Prinsip fasilitas restruktur pembiayaan No.89/OLI/BMI-PKU/PNM/XII/2014 tanggal 23 Desember 2013, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta diberi materai cukup dan diberi tanda T.IV -2;
3. Fotocopy Akta perjanjian pemberian line facility, No.04 tanggal 03 Desember 2012, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan copynya serta diberi materai cukup dan diberi tanda T.IV -3;
4. Fotocopy Akta Addendum perjanjian pemberian *line facility* No.66 tanggal 24 Desember 2014, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta diberi materai cukup dan diberi tanda T.IV -4;
5. Fotocopy surat keterangan ganti rugi an.Burhanuddin, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta diberi materai cukup dan diberi tanda T.IV -5;
6. Fotocopy surat keterangan ganti rugi an.Burhanuddin, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta diberi materai cukup dan diberi tanda T.IV -6;
7. Fotocopy surat keterangan ganti rugi an.Burhanuddin, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta diberi materai cukup dan diberi tanda T.IV -7;
8. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.07792 an Herry Juliansyah Chaidir, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta diberi materai cukup dan diberi tanda T.IV -8;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.07793 an Burhanuddin, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta diberi materai cukup dan diberi tanda T.IV -9;

10. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No.1616/2014, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta diberi materai cukup dan diberi tanda T.IV -10;

11. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No.1651/2014, bukti ini telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta diberi materai cukup dan diberi tanda T.IV-11;

Menimbang, bahwa Tergugat IV tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa baik pihak Penggugat maupun pihak Tergugat II, Tergugat III serta Tergugat IV telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka terhadap segala sesuatu yang terjadi dipersidangan perkara ini haruslah dianggap telah cukup dipertimbangkan dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa maksud dan eksepsi Tergugat IV adalah sebagaimana yang diuraikan diatas;

**Menimbang**, bahwa Tergugat IV dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi Gugatan Penggugat Salah (*error in persona*) , dikarenakan Penggugat telah menarik dan menjadikan Tergugat IV sebagai pihak yang berperkara walaupun tidak ada hubungan hukum sama sekali antara Penggugat dengan Tergugat IV. Dan Penggugat Kabur (*obscuur libel*) , dimana Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya telah mencampuradukkan dalil wanprestasi dengan dalil perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat IV pihak Penggugat mengajukan tanggapan yang menyatakan bahwa sesuai dalil pada gugatan Pengugat pada Poin 10, sangat jelas menyatakan "*Bahwa kemudian Penggugat meminta bantuan anak menantu Penggugat, sdr. EDI KUSUMA untuk melacak keberadaan dan tempat tinggal Tergugat I (HERRY JULIANSYAH CHAIDIR ) dan Tergugat II (BURHANUDDIN ) yg sudah sama-sama kabur dari rumah tempat tinggalnya. Ternyata setelah diselidiki sdr. EDI KUSUMA di PT.BANK MUAMALAT.Tbk Pelanbaru, bahwa sertifikat tersebut telah diagunkan kesemuanya termasuk bagian dari Tanah dan Bangunan milik Penggugat tanpa ada persetujuan dari Penggugat ( H.ELMI KIRAM*" sangatlah jelas dasar penerimaan pengajuan oleh Tergugat IV sangat tidak beralasan Hukum karena tidak melakukan survei dahulu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau mengecek dilapangan tentang sah atau tidaknya SHM yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim Sependapat dengan Penggugat bahwa ada kaitan hukum dikarenakan obyek sengketa yang agungkan berada dalam penguasaan Tergugat IV, oleh karenanya dalil eksepsi Tergugat IV dinyatakan ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan penggugat adalah pada pokoknya tentang perbuatan melawan hukum peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor SHM 07792/Tangerang Barat tanggal 24 Januari 2014 atas nama HERRY JULIANSYAH CHAIDIR dan Sertifikat Hak Milik Nomor SHM 07793/Tangerang Barat tanggal 24 Januari 2014 atas nama Tergugat II ( BURHANUDDIN ) yg diterbitkan oleh Tergugat III, selanjutnya oleh Tergugat I dan Tergugat II dijadikan Angunan pada Tergugat IV;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat Tersebut telah dibantah oleh Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV ; dalil Tergugat II menegaskan pada tahun 2013 telah mengundurkan diri sebagai direktur PT BILIA RIAU MUDA, dengan akta " **Berita acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas**" yang di tanda tangani dengan akta Notaris SWIETI MICHAELLIA, SH pada tanggal 01 Mei 2013 dengan Nomor 03, dengan demikian segala tanggung jawab mengenai PT BILIA RIAU MUDA, merupakan menjadi Tanggung jawab dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalil jawaban Tergugat III Sertipikat Hak Milik Nomor: 07792, tanggal 24 Januari 2014, Surat Ukur No. 00629/Tangerang Barat/2013, Kelurahan Tangerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru an. Herry Juliansyah Chaidir. Dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 07793 tanggal 24 Januari 2014, Surat Ukur No. 00570/2013 tanggal 16 September 2013, Kelurahan Tangerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru an. Burhannuddin, *adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum, dan telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku;*

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, tidak tahu sama sekali perihal Perjanjian Kerjasama No. 9 tanggal 12 maret 2012 dibuat dihadapan Notaris di Pekanbaru Jo.Addendum Perjanjian Kerjasama No.24 tanggal 27 Agustus 2014 dibuat dihadapan Notaris Swieti Michaelia, Sarjana Hukum, Notaris di Pekanbaru Jo. Adendum Kedua Perjanjian No.6 tanggal 20 Agustus 2015 dibuat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Notaris Swieti Michaelia sebagaimana didalilkan oleh Penggugat vide Gugatan Angka 4 s.d 10 halaman 3 s.d 4.;

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil pokok gugatan aquo, maka bertitik tolak pada ketentuan hukum dalam pasal 283 RBg yang berbunyi : “ barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa untuk menegakkan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut”. Bahwa dari ketentuan hukum pembuktian tersebut diatas dapat ditegaskan oleh Penggugat yang diberi kesempatan terdahulu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat tertanda P-1 sd P-11 Serta saksi-saksi yang bernama 1. Abdullah Attamini Rasyid, 2. Lailatul Kadri , 3. Nofriandi , 4. Alferi Desmon;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat II telah mengajukan 2 (dua) bukti Surat yang diberi tanda T.II-1 dan T.II-2 serta saksi Azwir Anwar;

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.III-1 sampai dengan T.III-3, sedangkan Tergugat IV telah mengajukan Bukti Surat T.IV-1 sampai dengan T.IV-11, untuk Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditentukan, Majelis juga telah melakukan pemeriksaan Setempat (*Plaats opname*) untuk membuktikan bahwa obyek yang dipersengketakan para pihak benar adanya, sehingga apabila putusan telah berkekuatan hukum tetap, nantinya dapat dilakukan pelaksanaan eksekusi serta obyek tidak kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa tentang pertimbangan keterangan saksi-saksi maupun bukti surat dalam perkara *aquo* dianggap telah dipertimbangkan berdasarkan putusan ini, sedangkan apabila ada alat bukti yang dikesampingkan merupakan bukti yang dianggap oleh Majelis Hakim tidak ada relevansinya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini berdasarkan keterangan para pihak, surat-surat bukti dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat adalah yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim adalah sebidang tanah perumahan/kebun yang terletak di Kelurahan Tangkerang kec.Siak Hulu Kab. Kampar sekarang masuk dalam wilayah Kel.Tangkerang Barat, Kec. Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, sebagaimana dimaksud dalam Surat keterangan Nomor : 1811/2/7/KT/1985, yg dikeluarkan oleh Pemerintah Kab.Kampar Kec.Siak Hulu Kel/Tangkerang Tertanggal 24



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 1985,atas nama Elmi K (Elmi Kiram) yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Jl.Tapah.....77 M
- Sebelah selatan berbatas dengan Tanah drs,Hanafi.....66,80 M
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Saimun.....113.30 M
- Sebelah Timur berbatas dengan Jl.Gurita.....115 M

Sekarang objek tersebut masuk dalam wilayah Hukum Kel.Tangkerang Barat,RT.004 RW-006, Kec.Marpoyan Damai Kota Pekanbaru ,Propinsi Riau."

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para pihak dihubungkan dengan surat-surat bukti yang saling bersesuaian dipersidangan diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa benar ada perjanjian kerjasama sebagaimana disebut dalam Akta Nomor 09 dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Fitri Enny, Sarjana hukum ;
- b. Bahwa kerja sama tersebut dilakukan diatas objek sengketa milik Penggugat " Sebidang tanah perumahan/kebun yang terletak di Kelurahan Tangkerang kec.Siak Hulu Kab. Kampar sekarang masuk dalam wilayah Kel.Tangkerang Barat,Kec. Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, sebagaimana dimaksud dalam Surat keterangan Nomor : 1811/2/7/KT/1985, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kab.Kampar Kec.Siak Hulu Kel,Tangkerang Tertanggal 24 Desember 1985,atas nama Elmi K (Elmi Kiram) yang batas-batas adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Jl.Tapah.....77 M
- Sebelah selatan berbatas dengan Tanah dDrs.Hanafi.....66,80 M
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Saimun.....113.30 M
- Sebelah Timur berbatas dengan Jl.Gurita.....115 M

Sekarang objek tersebut masuk dalam wilayah Hukum Kel.Tangkerang Barat,RT.004 RW-006, Kec.Marpoyan Damai Kota Pekanbaru ,Propinsi Riau.

- c. Bahwa terhadap surat dasar tersebut telah dibaliknamakan kepada Tergugat I dan II dengan membuat SKGR keatas nama mereka kemudian mengurus penegasan hak ke kantor pertanahan kota Pekanbaru sehingga terbit sertitikat atas nama keduanya;



- d. Bahwa kedua sertifikat tersebut saat ini telah terikat sebagai jaminan hutang Tergugat I dan II di kantor Tergugat III;
- e. Bahwa terhadap bagi hasil yang merupakan bagian dari Penggugat sampai saat ini belum terealisasi semuanya yaitu hanya selesai 2 (dua) unit rumah type 70 sedangkan sisanya yang 5 unit lagi tidak diselesaikan dan tidak direalisasi sampai gugatan didaftarkan;
- f. Bahwa terhadap jawab menjawab diantara para pihak diatas ternyata berdasarkan bukti bukti baik bukti surat yang diajukan oleh Penggugat kemudian bukti surat yang diajukan oleh Tergugat yang pada pokoknya berupa Akta Nomor 09 dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Fitri Enny, Sarjana hukum berikut tindak lanjutnya berupa pengurusan SKGR dan penerbitan sertifikat an. Tergugat I dan II, dan selanjutnya telah dibuktikan oleh Tergugat III dan IV sehingga meskipun bukti Penggugat dan Tergugat II berupa fotocopy tetapi oleh karena telah diakui oleh Tergugat II dimuka persidangan berdasarkan jawabannya dan buktinya sehingga merupakan bukti yang sempurna dalam perkara ini, dimana benar Penggugat ada memiliki tanah sebagaimana didalilkan dalam gugatan dan tanah tersebut telah bersertifikat atas nama Tergugat I dan II dan oleh Tergugat I dan II telah dijadikan jaminan hutang pada Tergugat IV dan telah pula dibuatkan legalitasnya oleh Tergugat III;
- g. bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat II terbukti dimuka persidangan terhadap kesepakatan tersebut dalam akta Akta Nomor 09 dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Fitri Enny, Sarjana hukum, tidak dilaksanakan oleh Tergugat I dan semula juga Tergugat II ketika menjabat sebagai Direktur dimana dari janji penyerahan 7 (tujuh) unit rumah type 70 hanya dapat diserahkan sejumlah 2 (dua) unit saja sehingga telah terbukti bertentangan dengan kewajibannya dari Tergugat I dan II untuk menyelesaikan dan menyerahkan sejumlah 7 (tujuh) unit sehingga perbuatan Tergugat I dan II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum serta demikian juga perbuatan dari Tergugat III dan IV dimana tanpa hak telah melakukan pengikatan atas jaminan serta membuatkan legalitasnya yang sebenarnya sebagian atau seluruhnya masih milik Penggugat ;





Menimbang, bahwa untuk menentukan ada tidaknya perbuatan melawan hukum, maka Majelis Hakim akan meneliti dan mencermati tentang unsur-unsur Perbuatan melawan hukum tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan
2. Perbuatan tersebut melawan hukum.
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
4. Adanya kerugian bagi korban
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Berikut ini penjelasan masing-masing unsur perbuatan melawan hukum tersebut yaitu sebagai berikut:

1. Adanya Suatu Perbuatan.

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dan si pelakunya umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur "persetujuan atau kata sepakat" dan tidak ada juga unsur "causa yang diperbolehkan" sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.

Menimbang, bahwa tidak terealisirnya Perjanjian Kerja Sama atas obyek sengketa milik Penggugat oleh Tergugat I dan II sesuai dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Fitri Enny, Sarjana hukum sesuai dengan Akta Nomor 09 untuk membangunkan 7 (tujuh ) unit rumah dengan type 70 (tujuh puluh ), tanah mana ketika dibuat perjanjian masih berupa surat dasar yaitu "Sebidang tanah perumahan/kebun yang terletak di Kelurahan Tangkerang kec.Siak Hulu Kab. Kampar sekarang masuk dalam wilayah Kel.Tangkerang Barat,Kec. Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, sebagaimana dimaksud dalam Surat keterangan Nomor : 1811/2/7/KT/1985, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kab.Kampar Kec.Siak Hulu



Kel,Tangerang Tertanggal 24 Desember 1985,atas nama Elmi K (Elmi Kiram) dengan demikian menurut majelis unsur adanya suatu perbuatan telah terpenuhi dan terbukti dipersidangan perkara *a quo*;

## 2. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum Sejak tahun 1919 unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya. yakni meliputi hal-hal sebagai berikut :

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku.
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid. welke in het maatschap-pelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*).

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melampaui kewenangannya dengan membaliknamakan Surat Dasar Penggugat dengan membuat SKGR atas nama Tergugat I dan Tergugat II kemudian mengurus penegasan hak ke Kantor BPN Kota Pekanbaru sehingga terbit sertifikat atas nama Tergugat I dan Tergugat II. Sertifikat tersebut telah terikat jaminan hutang oleh Tergugat I,II, III dan IV, sedangkan perjanjian bagi hasil hanya selesai 2 (dua) unit rumah dari yang diperjanjikan 7 (tujuh) unit tidak teralisasi;

## 3. Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku.

Untuk dapat dikenakan Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut. undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuld element*)) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUH Perdata. Jikapun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (*strict liability*), hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUH Perdata, tetapi didasarkan Kepada undang-undang lain.



Karena pasal 1365 KUHPerdata mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum. maka perlu diketahui bagaimana cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Ada unsur kesengajaan, atau
- b. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*recht-vaardigingsgrond*).  
sepert keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

Bahwa faktanya Tergugat I dan Tergugat II telah membuat perjanjian kerjasama sebagaimana Bukti P-8 dan addendum sebagaimana bukti P-6 dihubungkan dengan keterangan saksi Penggugat 4, Alferi Desmon dan Saksi Tergugat II atas nama Azwir Anwar sehingga telah terpenuhi unsur adanya kesalahan dari pelaku.

#### 4. Adanya Kerugian Bagi Korban.

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateril, yang juga akan dinilai dengan uang.

Bahwa Penggugat selaku Pemilik Tanah asal setelah diselidiki sdr. EDI KUSUMA di PT.BANK MUAMALAT.Tbk Pelanbaru, bahwa sertifikat tersebut telah diagunkan semuanya termasuk bagian dari Tanah dan Bangunan milik Penggugat tanpa ada persetujuan dari Penggugat ( H.ELMI KIRAM) sangatlah jelas dasar penerimaan pengajuan oleh Tergugat IV sangat tidak beralasan Hukum karena tidak melakukan survei *terlebih dahulu* atau mengecek dilapangan tentang sah atau tidaknya SHM yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II;

#### 5. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan dengan Kerugian. Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dan suatu perbuatan melawan hukum.

Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berdasarkan rangkaian perbuatan Tergugat III yang telah membalik namakan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah milik Penggugat keatas nama Tergugat I dan II tanpa dasar yang jelas dan perbuatan Tergugat IV yang melakukan pengikatan atas tanah milik Penggugat tanpa persetujuan Penggugat terlebih dahulu merupakan Perbuatan Melawan Hak dari Penggugat sehingga perbuatan Para Tergugat : I, II, III dan IV bila dilihat Jurisprudensi Putusan Hoge Raad 1919 Arrest 31 Januari 1919, dan dalam Pasal 1365 KUH Perdata (BW), merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan tidak saja melanggar Undang-undang Negara, tetapi juga termasuk pada Asas kesusilaan, kepatutan, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum dan Undang-undang;

Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah masalah "fakta" atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara factual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai "*but for*" atau "*sine qua non*" Von Buri adalah salah satu ahli hukum Eropa Kontinental yang sangat mendukung ajaran akibat faktual ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan berdasarkan uraian tersebut diatas Penggugat ( H.ELMI KIRAM ) merasa dirugikan atas perbuatan Tergugat : I ,II , III , dan IV baik moril maupun imateri dengan perincian sebagai berikut:

- Kerugian Materil sebesar penilaian harga rumah per unitnya yg ditaksir sekarang Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah ) X 7 (tujuh ) unit rumah sehingga berjumlah Rp. 2.800.000.000,- ( dua Milyard delapan ratus juta rupiah ).
- Kerugian Imateril sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah ).-

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan membahas dan mempertimbangkan pokok permasalahan yang disengketakan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana yang telah diuraikan dalam pertimbangan-pertimbangan pada bahagian gugatan asal di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan sebahagian dalil pokok gugatannya, oleh karena itu berikut ini akan di bahas dan dipertimbangkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian petitum dari gugatan Penggugat mana yang cukup beralasan hukum dan pantas untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum dari Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa petitum ad.1 dikabulkan seluruhnya atau sebahagian, akan Majelis Hakim putuskan setelah mempertimbangkan poin-poin petitum putusan yang berikutnya;

Menimbang bahwa petitum a.d. 2 pertimbangan majelis adalah sebagai berikut, bahwa Bukti P3, P4 dan P5 membuktikan bahwa tanah ini berasal dari kepemilikan Penggugat yang dibaliknamakan kepada Tergugat I dan Tergugat II pada saat pembuatan SKGR di kantor Camat. Selanjutnya Bukti P.3, P.5 membuktikan bahwa meskipun sertifikat tertulis atas nama Tergugat II akan tetapi pengalihan nama tersebut didasarkan kepada perjanjian bangun bagi hasil antara Pengugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dan bukan berdasarkan Jual beli antara Pengugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;

Berdasarkan Bukti P3 sampai dengan P5 terbukti hak yang merupakan bagi hasil dari Pihak Penggugat berupa 7 (tujuh) unit Rumah sebagaimana ditunjukkan pada bukti P-6 belum dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa seharusnya pemecahan tersebut harus sesuai akta 09 (Bukti P6) dilaksanakan selambat lambatnya 6 (enam) Bulan semenjak sertifikat Tertulis atas nama Tergugat I dan Tergugat II diikuti dengan penyerahan rumah yang sudah selesai sesuai Pasal 3 dalam akta 09. Berikutnya Bukti P7 dan P8 membuktikan dari akta asal Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan isi Perjanjian, dan pihak Penggugat memberikan waktu 4 (empat) bulan dan dengan membuat Perjanjian lanjutan tetapi tetap tidak dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II.;

Menimbang bahwa oleh Tergugat III tanpa penelitian yang jelas tentang asal usul tanah sebagaimana dalam Bukti T.III-1 sampai dengan Bukti T.III-4 untuk penerbitan sertifikat Nomor 07792 atas nama Herry Juliansyah Chaidir (Tergugat I), dan Bukti T.III-5 sampai dengan Bukti T.III-10 untuk penerbitan sertifikat nomor 2330 atas Burhanuddin (Tergugat II). Dikaitkan dengan jawaban Tergugat II dalam poin 4 sebagai berikut : Bahwa setelah membuat akta " **Berita acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas**" yang di tanda tangani dengan akta Notaris SWIETI MICHAELLIA, SH pada tanggal 01 Mei 2013





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Nomor 03, Tergugat II memberikan salinan Fotocopy kepada Penggugat dan Tergugat I, dan Tergugat I tidak melakukan itikad baik dengan tidak memberitahukan ke pihak PT. BANK MUAMALAT. Tbk, Cab. PEKANBARU (Tergugat IV), atas Pengunduran diri Tergugat II, hal ini Tergugat I tentunya telah merugikan Pihak Tergugat II, karena nama Tergugat II masih tercantum dalam Sertifikat tanah dan akta yang lain;

Menimbang, bahwa keterkaitan pihak Tergugat IV adalah tidak pernah melakukan pengecekan dan untuk mengetahui tentang obyek yang dijadikan agunan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang merupakan hak milik Penggugat, sehingga hal tersebut telah merugikan Penggugat. Ketentuan KUH Perdata di dalam pasal 1365 disebutkan "Tiap perbuatan melawan Hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian Tersebut";

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum kedua dari Penggugat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya petitum angka 3 Penggugat, pertimbangan Majelis Hakim sebagai berikut: berdasarkan bukti surat (Foto copy Surat Perjanjian Kerja Sama Nomor 09 tanggal 17 Maret 2013, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi materai cukup, selanjutnya diberi tanda .P.6.) yang diajukan oleh Penggugat kemudian bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II (Bukti T.II-2) yang pada pokoknya berupa Akta Nomor 09 dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Fitri Enny, Sarjana hukum berikut tindak lanjutnya berupa pengurusan SKGR dan penerbitan sertifikat an. Tergugat I dan II, dan selanjutnya telah dibuktikan oleh Tergugat III dan IV sehingga meskipun bukti Penggugat dan Tergugat II berupa fotocopy tetapi oleh karena telah diakui oleh Tergugat II dimuka persidangan berdasarkan jawabannya dan buktinya sehingga merupakan bukti yang sempurna dalam perkara ini, dimana benar Penggugat ada memiliki tanah sebagaimana didalilkan dalam gugatan dan tanah tersebut telah bersertifikat atas nama Tergugat I dan II dan oleh Tergugat I dan II telah dijadikan jaminan hutang pada Tergugat IV dan telah pula dibuatkan legalitasnya oleh Tergugat III yaitu pembebanan Hak Tanggungan;

Menimbang bahwa , bukti surat P-2 Foto copy Surat Keterangan Nomor 181.1/217/KT/1985, tanggal 24 Desember 1985, dihubungkan dengan Bukti P-6 berupa Foto copy Surat Perjanjian Kerja Sama Nomor 09 tanggal 17 Maret 2013, di dalam Pasal 5 Bukti P-6 disebutkan: " bahwa surat keterangan tersebut akan dibaliknamakan dari pihak pertama ke pihak ke dua di kantor kecamatan setempat.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya dibagian Awal bukti P-6 disebutkan:” Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik dari sebidang tanah terletak dalam Propinsi Riau, Kabupaten Daerah Tingkat II Kampar, Kecamatan Siak Hulu, kelurahan Tengkerang, berdasarkan Surat Keterangan dengan nomor 181.1/217/KT/1985 tertanggal 24 Desember 1985 ditandatangani Lurah Tengkerang yaitu WISMAR **USTY** dan diketahui oleh Camat/PPAT Kecamatan Siak Hulu **Drs. M. YUNUS**. Asli Surat Keterangan diperlihatkan kepada saya Notaris ;

Menimbang, bahwa walaupun ada bantahan dari Tergugat IV yang disebutkan bahwa : “terhadap bukti P-1 sampai dengan P-4 telah membuktikan bahwa bukti tersebut tidak dapat membuktikan bukti kepemilikan hak atas tanah karena sesuai dengan (i) Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) No.595/KMD/X/2012 tanggal 08 Oktober 2012, (ii) Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) No 596/KMD/X/2012 tanggal 08 Oktober 2012, (iii) Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) No.597/KMD/X/2012 tanggal 08 Oktober 2012 telah terjadi peralihan atas tanah yang diikuti dengan balik nama sertipikat menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II, sehingga bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah adalah atas nama Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa menurut Majelis berdasarkan Bukti P-6 telah ternyata adanya bukti Surat P-1 dan P-2, yang mana bukti tersebut sudah diperlihatkan yang aslinya di hadapan notaris dan telah tercantum dalam akte notariil tersebut dan diakui oleh Tergugat II, bukti tersebut juga yang digunakan oleh Tergugat I dan II untuk mengurus: 1. Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) No.595/KMD/X/2012 tanggal 08 Oktober 2012, 2. Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) No 596/KMD/X/2012 tanggal 08 Oktober 2012, 3. Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) No.597/KMD/X/2012 tanggal 08 Oktober 2012 telah terjadi peralihan atas tanah yang diikuti dengan balik nama sertipikat menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor Register 1498 K/Pdt/2006, tanggal putusan 23 Januari 2008. Tentang bukti fotokopi Kaidah hukumnya :

1. Dalam keadaan tertentu, fotokopi dari fotokopi dapat diterima sebagai bukti. Dalam perkara ini, Majelis Hakim tingkat pertama menggunakan alat bukti fotokopi itu untuk menunjang pengakuan Termohon Kasasi/Tergugat III, bahwa tanah sengketa semula milik orangtua Pcmohon Kasasi/Penggugat yang setelah beralih ke tangan Termohon Kasasi/Tergugat II kemudian dibeli oleh Termohon Kasasi/Tergugat III. Tanpa melihat dalam konteksnya, Pengadilan Tinggi membatalkan



putusan Pengadilan Negeri atas dasar bahwa putusan Majelis Hakim tingkat pertama didasarkan pada bukti yang tidak sah. Menurut Majelis Hakim kasasi, Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum atas dasar pertimbangan yang tidak cukup (*onvoldoende gemotiveerd*).;

2. Untuk membuktikan apakah jual-beli tanah sengketa terjadi dengan cara yang benar, berdasarkan asas *billijkheid beginsel*, maka yang harus membuktikannya adalah pembeli (i.e. Termohon Kasasi/Tergugat III), karena apabila ia benar telah membeli tanah tersebut, maka ia akan lebih mudah untuk membuktikannya. Menurut Majelis Kasasi, bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Tergugat III sebagai dasar telah beralihnya hak atas tanah sengketa kepada Termohon Kasasi/Tergugat III mengandung cacat yuridis.

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut, Mahkamah Agung menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah atas tanah sengketa tersebut, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sehingga dengan demikian beralasan hukum petitum angka ketiga perkara *a quo* dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 4. Penggugat memohon ke Majelis Hakim untuk Menyatakan perbuatan Tergugat I, II dan III dan IV mengalihkan hak atas tanah Penggugat adalah tidak sah dan batal demi Hukum. Pertimbangan Majelis Hakim adalah sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi I Abdullah Attamini Rasyid dan Saksi II Lailatul Qadri yang diajukan oleh Penggugat (Pada Pokoknya telah menerangkan Saksi telah mendengar dari H.Elmi Kiram (Penggugat) ada perjanjian bagi hasil dengan pihak lain, Penggugat sebagai pemilik tanah mendapat bagian 7 (tujuh) unit rumah type 70). Sedangkan saksi III Penggugat memberi keterangan: "pada tanggal 20 Agustus 2012, Tergugat II dan anak buahnya datang kerumah saksi selaku ketua RT.04, membawa surat tanah atas nama H.Helmi K untuk dipecah, karena akan dibangun dengan cara bagi hasil, selanjutnya tergugat II minta izin untuk melakukan penimbunan, saat itu saksi ingatkan tergugat II agar menjaga kebersihan jalan dan baik dengan warga. Selanjutnya dari keterangan isteri Penggugat kepada Saksi IV Penggugat, bahwa sistim pembangunan rumah tersebut adalah bagi hasil, dimana dari semua rumah dibangun (saksi tidak tahu jumlahnya) pemilik tanah dapat 7 unit rumah, dari 7 unit rumah tersebut, 2 unit telah ditempati oleh Penggugat sekarang ini, sedangkan sisanya 5 unit lagi belum selesai pembangunannya";



Menimbang, bahwa Saksi 1 Tergugat II Azwir Anwar, pada pokoknya menerangkan saksi tinggal lebih kurang 50 meter dari lokasi tanah milik H.Helmi K lalu pada tahun 2012 tergugat II menemui saksi dan menceritakan bahwa tanah H.Helmi K tersebut akan dibangun perumahan oleh perusahaan (PT.Billa Riau Muda) dimana Tergugat I sebagai komisaris dan Tergugat II sebagai Direktur, minta kepada saksi untuk dijadikan pengawas lapangan, lalu saksi menyanggupi. Saksi mengetahui dari Tergugat II, bagian dari pemilik tanah diperjanjikan semula 7 unit, yang siap dan sudah ditempati penggugat baru 2 unit, sisanya 5 unit lagi belum selesai pembangunannya, sehingga terjadilah perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan yang telah dibuktikan dimuka persidangan terhadap kesepakatan tersebut dalam Akta Nomor 09 dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Fitri Enny, Sarjana hukum, tidak dilaksanakan oleh Tergugat I dan semula juga Tergugat II ketika menjabat sebagai Direktur dimana dari janji penyerahan 7 (tujuh) unit rumah type 70 hanya dapat diserahkan sejumlah 2 (dua) unit saja sehingga telah terbukti bertentangan dengan kewajibannya dari Tergugat I dan II untuk menyelesaikan dan menyerahkan sejumlah 7 (tujuh) unit sehingga perbuatan Tergugat I dan II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum serta demikian juga perbuatan dari Tergugat III dan IV dimana tanpa hak telah melakukan pengikatan atas jaminan serta membuatkan legalitasnya yang sebenarnya sebagian atau seluruhnya masih milik Penggugat. Dengan demikian Petitum angka 4 cukup beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum ke-5, Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor SHM 07792/Tangerang Barat tanggal 24 Januari 2014 atas nama HERRY JULIANSYAH CHAIDIR dan Sertifikat Hak Milik Nomor SHM 07793/Tangerang Barat tanggal 24 Januari 2014 atas nama Tergugat II ( BURHANUDDIN ) yg diterbitkan oleh Tergugat III seluruhnya adalah Cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian;

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis hakim, bahwa berdasarkan Bukti P-6 sampai dengan Bukti P-8, telah ternyata sebelumnya ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan II, namun demikian dalam pelaksanaannya Tergugat I tidak dapat memenuhi kewajibannya, sehingga Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru;

Menimbang, bahwa hal-hal yang mengakibatkan hapusnya suatu perikatan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada Pasal 1380 adalah sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Karena pembayaran;
2. Karena penawaran;
3. Karena pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
4. Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
5. Karena percampuran utang;
6. Karena pembebasan utang;
7. Karena musnahnya barang yang terutang;
8. Karena kebatalan dan pembatalan;
9. Karena berlakunya syarat batal;
10. Karena lewat waktu (Kadaluarsa).

Menimbang, bahwa terhadap perkara *aquo*, berakhirnya perjanjian dapat disebabkan oleh lewatnya waktu (daluarsa) perjanjian. Daluarsa adalah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perjanjian dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang diterima oleh undang-undang (Pasal 1946 KUH Perdata). Jika dalam perjanjian tersebut telah dipenuhi salah satu unsur dari hapusnya perjanjian sebagaimana disebutkan di atas, maka perjanjian tersebut berakhir sehingga dengan berakhirnya perjanjian tersebut para pihak terbebas dari hak dan kewajiban masing-masing;

Menimbang, bahwa oleh karena telah berakhirnya perjanjian tersebut diatas, maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, telah menjadi perbuatan yang melawan hukum, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah: pasal 1365 KUH Perdata terdiri dari:

- a) ada suatu perbuatan suatu perbuatan ini dapat berupa perbuatan aktif maupun pasif.
- b) perbuatan tersebut melawan hukum, perbuatan aktif maupun pasif tersebut dipandang melanggar hukum, sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni selain melawan undang-undang yang berlaku, juga melanggar kewajiban hukumnya, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.
- c) Adanya kesalahan dari pihak pelaku. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur kesengajaan, kelalaian, tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf, seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras, dan lain-lain. Konsep kesalahan dalam perbuatan melawan hukum ini juga telah bergeser. Istilah kesalahan (*schuld*) juga digunakan dalam arti kealpaan (*onachtzaamheid*) sebagai lawan dari kesengajaan. Kesalahan mencakup dua pengertian yakni kesalahan dalam





arti luas dan kesalahan dalam arti sempit. Kesalahan dalam arti luas bila terdapat kealpaan dan kesengajaan; sementara kesalahan dalam arti sempit hanya berupa kesengajaan.

- d) Ada kerugian yang ditimbulkan timbul kerugian yang diderita oleh orang lain. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateril, yang juga dinilai dengan uang.
- e) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Masalah hubungan sebab akibat menjadi isu sentral dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum karena fungsinya adalah untuk menentukan apakah seorang tergugat harus bertanggung jawab secara hukum atas tindakannya yang menyebabkan kerugian terhadap orang lain. Masalah utama dalam hubungan sebab akibat ini adalah seberapa jauh masih menganggap hubungan sebab akibat sebagai hal yang masih dapat diterima oleh hukum.

Menimbang, bahwa terhadap penerbitan sertifikat oleh Tergugat III tanpa penelitian yang jelas tentang asal usul tanah sebagaimana dalam Bukti T.III-1 sampai dengan Bukti T.III-4 untuk penerbitan sertifikat Nomor 07792 atas nama Herry Juliansyah Chaidir (Tergugat I), dan Bukti T.III-5 sampai dengan Bukti T.III-10 untuk penerbitan sertifikat nomor 2330 atas Burhanuddin (Tergugat II).

Menimbang, bahwa bukti surat TI.1 dan T.IV.9 adalah merupakan akte otentik karena alasan-alasan: dibuat oleh pejabat yang berwenang, dalam bentuk yang sesuai dengan ketentuan undang-undang serta dibuat oleh pejabat yang berwenang berdasarkan wilayah kerja dan waktu pada saat akte tersebut dibuat, bahwa kemudian sesuai dengan ketentuan pasal 1870 KUHPerdato jo. Pasal 285 RBg, dan khususnya pasal 32 Peraturan Pemerintah nomor : 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka bukti T.III.1 dan bukti T IV.9 sebagai akte otentik melekat kekuatan pembuktian sebagai berikut:

1. Kekuatan pembuktian lahiriah, artinya sertifikat-sertifikat tersebut diatas harus dianggap berlaku dan mengikat, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Hal itu sesuai pula dengan azas "*acta publica probant sese ipsa*";
2. Kekuatan pembuktian formil, artinya akta tersebut membuktikan kebenaran dari tindakan/ perbuatan pejabat yang dituangkan dalam akte/ sertifikat tersebut, membuktikan kebenaran tanggal dan tempat akte itu dibuat serta



keaslian tanda tangan pejabat dalam akte, kepastian hukum tentang kebenaran keterangan didalam akte/ sertifikat tersebut;

3. Kekuatan pembuktian material, artinya akte/ sertifikat tersebut membuktikan kebenaran isi/ materinya dan mempunyai jangkauan keberlakuannya tidak saja terhadap orang yang menjadi pemegang hak tersebut, akan tetapi juga bagi para ahli waris dan pihak lain yang mendapat hak dari padanya;

Menimbang, bahwa terkait dengan penerbitan kedua sertifikat tersebut dalam perkara *aquo*, majelis berpendapat, bahwa dikarenakan ketidak hati-hatian dan tidak dilakukannya pengecekan terhadap asal usul tanah, dan berdasarkan fakta dipersidangan, telah mengakibatkan kerugian bagi pemilik asal tanah yaitu Penggugat, maka yang menjadi petitum gugatan yang terkait dengan dua sertifikat hak Milik atas nama Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah untuk menyatakan dua sertifikat hak Milik tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, sedangkan apabila yang dimohonkan pembatalan adalah merupakan tindakan administrasi dan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), sehingga secara *mutatis mutandis* dengan petitum tersebut diatas sebelumnya, petitum angka 5 dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 6, Penggugat memohon sita revindicatoir, pertimbangan Majelis adalah sebagaimana pasal 260 RBg: Revindicatoir mengandung arti menyita atau mendapatkan kembali (barang yang memang miliknya). Yang dapat mengajukan sita revindicatoir ialah setiap pemilik barang bergerak yang barangnya dikuasai oleh orang lain;

Menimbang bahwa tujuan penyitaan revindicatoir adalah: "agar setiap pemilik barangnya yang berada ditangan orang lain dapat mencegah barang miliknya tersebut dialihkan atau diasingkan oleh pihak yang menguasainya" atau " agar barangnya yang telah diserahkan tapi belum dibayar dalam suatu transaksi jual -beli dapat diamankan terlebih dahulu, agar tidak dialihkan atau diasingkan oleh pembeli". Batasan barang yang disita adalah barang bergerak, karena barang tidak bergerak seperti tanah, rumah sulit atau jarang sekali dialihkan;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas petitum nomor 6 dikarenakan yang diajukan sita revindicatoir adalah tanah, maka dinyatakan tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum angka 7, tentang kerugian materil dan immaterial Penggugat pendapat Majelis adalah sebagai berikut:

Penggugat yang mendasari gugatannya pada pasal 1365 KUH Perdata sekali-kali tidak bisa mengharapkan bahwa besarnya kerugian akan ditentukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh undang-undang yang telah menjadi yurisprudensi tetap. Mahkamah Agung Indonesia dalam putusan R. Soegijono v. Walikota Kepala Daerah Tingkat II Kota Madya Blitar No. 610K/Sip/1968 tanggal 23 Mei 1970, memuat pertimbangan antara lain sebagai berikut: "Meskipun tuntutan ganti kerugian jumlahnya dianggap tidak pantas, sedangkan penggugat mutlak menuntut sejumlah itu, hakim berwenang untuk menetapkan berapa sepantasnya harus dibayar, hal ini tidak melanggar pasal 178 (3) HIR (*ex aequo et bono*).";

Bahwa hakim berwenang untuk menentukan berapa sepantasnya harus dibayar ganti kerugian, sekalipun penggugat menuntut ganti kerugian dalam jumlah yang tak pantas. Oleh karena itu, dalam hal KUH Perdata tidak dengan tegas atau bahkan tidak mengatur secara rinci tentang ganti rugi karena perbuatan melawan hukum, atau tentang salah satu aspek dari ganti rugi, berdasarkan pedoman beberapa pasal dalam KUH Perdata sendiri dan pertimbangan hakim dalam jurisprudensi di atas, maka aturan yang dipakai untuk ganti kerugian ini adalah, dengan secara analogis mempergunakan peraturan ganti kerugian akibat wanprestasi yang diatur dalam pasal 1243-1252 KUH Perdata, disamping itu pemulihan kembali ke dalam keadaan semula.

Menimbang, bahwa Gugatan pengganti kerugian dalam perbuatan melawan hukum dapat berupa:

- a. uang dan dapat dengan uang pemaksa.
- b. pemulihan pada keadaan semula.
- c. larangan untuk mengulangi perbuatan itu lagi (dengan uang pemaksa).
- d. dapat minta putusan hakim bahwa perbuatannya adalah perbuatan melawan hukum.

Jika dalam ganti kerugian karena wanprestasi, biasanya besarnya kerugian telah terlebih dahulu ditentukan besar dan ketentuannya dalam perjanjian, sedangkan dalam hal ganti kerugian karena perbuatan melawan hukum, hakim mempunyai kebebasan untuk menerapkan besarnya ganti rugi tersebut sesuai dengan asas kepatutan, sejauh hal tersebut memang dimintakan oleh pihak penggugat, bahkan telah menjadi jurisprudensi tetap dari Mahkamah Agung Indonesia bahwa hakim dalam menentukan besarnya ganti kerugian harus menetapkan menurut keadilan. Walaupun hal ini sangat tergantung pada penilaian subjektif hakim yang menangani. Adakalanya untuk kepentingan penetapan besarnya ganti kerugian terlebih dahulu harus meminta seorang ahli untuk melakukan taksasi tentang besarnya kerugian. Biaya-biaya yang harus dikeluarkan untuk keperluan tersebut disebut biaya-biaya *expertise*, yang harus juga diganti oleh pelaku. Lebih sukar adalah untuk menetapkan besarnya *gederfdewinst*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(keuntungan yang diharapkan dapat diterima) maka karenanya dalam memperhitungkan *gederfdewinst* orang selalu memperhitungkan secara *ex aequo ex bono* (*naar redelijkheid en billijkheid* atau menurut kelayakan dan kewajiban). Demikian pula kerugian idiil selalu akan diperhitungkan *ex aequo ex bono*.

Namun kemungkinan menerapkan *ex aequo ex bono* tersebut tidak berarti memberi kewenangan pada hakim untuk mengurangi pembayaran ganti rugi berdasarkan keadaan pribadi para pihak, juga harus diusahakan memberi ganti rugi yang betul-betul diderita. Di Belanda dalam beberapa putusan *Hoge Raad*, telah merumuskan bahwa penetapan kerugian harus dilakukan berdasarkan ukuran objektif. Dalam peradilan di Belanda dapat dijumpai putusan di mana diterapkan apa yang dinamakan perhitungan kerugian secara abstrak atau objektif yang berlawanan dengan perhitungan kerugian secara kongkrit atau subjektif. Dalam menerapkan metode abstrak, maka hakim tidak semata-mata mempertimbangkan hal-hal khusus dalam peristiwa yang bersangkutan dengan keadaan subjektif dari yang dirugikan. Melainkan hakim meneliti berapa pada umumnya kerugian dari seorang kreditur yang berada dalam posisi yang sama seperti penggugat dalam perkara yang bersangkutan.

Menimbang, bahwa kerugian ditentukan secara objektif menurut kekayaan dari orang terhadap siapa telah dilakukan wanprestasi. KUH Perdata sendiri mengenai besarnya ganti rugi akibat Perbuatan Melawan Hukum mengaturnya dalam pasal 1371 (2) yang menyatakan bahwa ganti rugi dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan menurut keadaan.

Berdasarkan yurisprudensi dan doktrin tersebut diatas dikaitkan dengan fakta hukum yang terjadi selama proses pembuktian dalam perkara *a quo*, bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat IV telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, untuk tuntutan kerugian materil tersebut majelis hakim mengabulkan sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), yang dibayarkan secara tanggung renteng oleh Tergugat I,II,III dan Tergugat IV setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (BHT); dengan demikian Petitum nomor 7 beralasan hukum dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum Nomor 8, tidak dapat dikabulkan dikarena *Dwangsom* terhadap gugatan pembayaran sejumlah uang, dengan demikian petitum angka 8 ditolak;

Menimbang, bahwa petitum angka 9, sejak proses awal persidangan tidak ada permintaan untuk putusan serta merta, dan majelis berpendapat tidak ada urgensinya dalam perkara *aquo*, sehingga dengan demikian petitum angka 9 dinyatakan ditolak;



Menimbang karena Para Tergugat berada pada pihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana termuat dalam amar putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa dikarenakan ada petitum yang dikabulkan dan ada yang tidak dikabulkan maka sebagaimana dalam petitum ad.1 maka putusan ini mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;

Memperhatikan Pasal 1365 KUH Perdata, RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. **Mengabulkan** Gugatan Penggugat Untuk Sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I ,II,III dan IV secara bersama-sama telah melakukan Perbuatan melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik Penggugat Tersebut;
3. Menyatakan Alat-alat bukti Surat Penggugat antara lain Surat Authektik berupa alas hak Surat keterangan Nomor : 1811/2/7/KT/1985,yg dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Kampar Kecamatan Siak Hulu Tertanggal 24 Desember 1985, atas nama Elmi K (H.ELMI KIRAM) adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II dan III dan IV mengalihkan hak atas tanah Penggugat adalah tidak sah dan batal demi Hukum;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor SHM 07792/Tangkerang Barat tanggal 24 Januari 2014 atas nama HERRY JULIANSYAH CHAIDIR dan Sertifikat Hak Milik Nomor SHM 07793/Tangkerang Barat tanggal 24 Januari 2014 atas nama Tergugat II ( BURHANUDDIN ) yg diterbitkan oleh Tergugat III serta perbuatan-perbuatan hukum lainnya yang berkaitan, tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar kerugian Materil kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000.- (dua milyar Rupiah) secara tanggung renteng dan tunai;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 3.416.000,- ( Tiga juta empat ratus enam belas ribu rupiah ) ;





**8. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.**

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari **Senin**, tanggal **27 Agustus 2018** oleh kami **Bambang Myanto,SH.,MH.**, selaku Hakim Ketua, **Sorta Ria Neva, SH., M.Hum.**, dan **Abdul Aziz, SH., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 22/Pen.Pdt.G/2018/PN.Pbr.Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **3 September 2018** oleh Hakim Ketua tersebut, didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Yarnis**, sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Tergugat IV ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

**1. Sorta Ria Neva, SH., M.Hum.**

**Bambang Myanto,SH.,MH.**

**2. Abdul Aziz, SH., M.Hum.**

Panitera Pengganti,

**Y a r n i s .**

Perincian biaya perkara :

- |                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| 1. Pendaftaran perkara.....  | Rp. 2.200.000,- |
| 2. Pemeriksaan Setempat..... | Rp. 1.100.000,- |
| 3. Redaksi.....              | Rp. 5.000.-     |
| 4. Materai.....              | Rp. 6.000.-     |
| 5. PNPB panggilan.....       | Rp. 25.000,-    |
| 6. Alat Tulis Kantor.....    | Rp. 50.000.-    |
| 7. Jumlah.....               | Rp. 3.416.000,- |

( Tiga juta empat ratus enam belas ribu rupiah ) ;



**Disclaimer**

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