



PUTUSAN
Nomor 3232 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **SYAFRIZAL**, bertempat tinggal di Pasar Sungai Lala RT 02 RW 01, Kelurahan Sungai Lala, Kecamatan Sungai Lala, Kabupaten Indragiri Hulu;
2. **H. MARGANTI**, bertempat tinggal di Jalan Sudirman Perkebunan Sei Lala, RT 02 RW 01, Nomor 99, Sungai Lala, Kabupaten Indragiri Hulu, Riau;
3. **Ir. JANTJE DARWIS, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Narasinga Nomor 23, Kampung Dagang Rengat, Kabupaten Indragiri Hulu, Riau;
4. **PT BANK PAN INDONESIA Tbk KANTOR CABANG RENGAT**, berkedudukan di Jalan Bupati Tulus, Nomor 32 Rengat, Kabupaten Indragiri Hulu, Propinsi Riau, diwakili oleh Hadrianus Thamrin Ziadi selaku Pimpinan dan Achmad Tavip Junaedi selaku Branch Manager dan Credit, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Nelson Gultom, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Durian Nomor 03 Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juli 2017 dan 25 Juli 2017;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

L a w a n

RUBINEM, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman Air Molek RT 002/02, Kelurahan Air Molek II, Kecamatan Pasir Peny, Kabupaten Indragiri Hulu, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dody Fernando, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan Padat Karya RT 001 RW 012, Kelurahan Peranap, Kecamatan Peranap, Kabupaten Inhu-Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2017;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

D a n

BADAN PERTANAHAN NASIONAL-KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN INDRAGRI HULU PROPINSI RIAU,

Halaman 1 dari 34 hal. Put. Nomor 3232 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkedudukan di Jalan Indragiri Nomor 2, Pematang Reba,
Rengat Barat Indragiri Hulu, Propinsi Riau;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Rengat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah seorang Ibu Rumah Tangga yang sehari-harinya berjualan makanan di Pasar Baru Air Molek-Kecamatan Pasir Penyu, mempunyai tanah dengan luas lebih kurang 377 m² dan bangunan yang berdiri di atasnya berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman, Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu, Propinsi Riau yang batas-batasnya:

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jalan Sudirman-Pasir Penyu;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Tergugat II;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Penyu;

Dengan bukti kepemilikan berupa Sertikat Hak Milik Nomor 723 Tahun 1982 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Indragiri Hulu;

2. Bahwa pada Juni 2005 Sertifikat Hak Milik Nomor 723 diminta oleh Tergugat II dengan alasan akan diurus pemecahannya menjadi 2 bagian yaitu atas nama Tergugat II dan atas nama Penggugat, dikarenakan antara Penggugat dengan Tergugat II ada kerja sama pembangunan 3 (tiga) unit rumah toko (ruko) yang dikerjakan oleh Tergugat II di atas tanah milik Penggugat, dengan perjanjian pembagian 1,5 : 1,5 artinya 1,5 bagian tanah serta bangunan untuk Penggugat dan 1,5 bagian tanah berikut bangunan untuk Tergugat II dengan kondisi 3 unit ruko yang dibangun sama luas tanahnya dan sama bentuk bangunannya;

3. Bahwa sampai dengan diajukannya gugatan ini Sertifikat Nomor 723 yang dipegang Tergugat II untuk dipecah tersebut tidak pernah dikembalikan kepada Penggugat, walaupun sudah berulang kali dimohon oleh Penggugat kepada Tergugat II agar diberikan atas sertifikat yang sudah dipecah miliknya sampai kemudian diketahui Sertifikat Hak Milik Nomor 723

Halaman 2 dari 34 hal. Put. Nomor 3232 K/Pdt/2017



telah beralih menjadi atas nama Tergugat I;

4. Bahwa sekitar Juni tahun 2007, utusan Tergugat III datang ke rumah toko (ruko) Penggugat untuk menyemprotkan cat tulisan pengumuman pada tembok bangunan ruko di bagian depan yang isinya adalah "tanah beserta bangunan tersebut berada dalam pengawasan Tergugat III";

5. Bahwa melihat utusan Tergugat III menyemprot cat pengumuman tersebut, anak Penggugat bertanya kepada utusan Tergugat III kenapa disemprotkan cat tulisan pengumuman yang berisi tanah dan bangunan berada dalam pengawasan Tergugat III, petugas Tergugat III menjawab "kalau pemilik ruko tersebut sudah tidak bisa membayar angsuran pinjaman lagi";

6. Bahwa mendengar perkataan petugas yang diutus oleh Tergugat III, anak Penggugat terkejut dikarenakan Penggugat tidak pernah sama sekali meminjam uang dengan jaminan sertifikat hak milik tanah bernomor 723 tahun 1982 kepada pihak manapun;

7. Bahwa pada Juni 2007 anak Penggugat yang bernama Nurmaini mencari tahu akan kebenaran sudah dialihkannya kepemilikan tanah milik Penggugat menjadi atas nama orang lain dengan mendatangi Tergugat III, setelah bertemu Tergugat III memang benar sertifikat tersebut berada di tangan Tergugat III karena Tergugat I menjadikannya sebagai agunan pinjaman dengan meletakkan hak tanggungan pada sertifikat hak milik itu;

8. Bahwa sebelum adanya pinjaman yang diberikan Tergugat III diketahui Sertifikat Hak Milik Nomor 723 atas nama Penggugat sudah beralih menjadi atas nama Tergugat I;

9. Bahwa didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 723 tercantum perubahan hak tertera tulisan "Berdasarkan permohonan yang bersangkutan, tanggal 27 September 2005 telah dilaksanakan pemisahan sebahagian Surat Ukur Nomor 08/Air Molek II/2005 dengan Luas 270 m², lihat buku tanah Hak Milik Nomor 1252, sehingga sisa luas menjadi 107 m²";

10. Bahwa pada 20 Juni 2006 atas dasar Akta Jual Beli nomor 298/Pasir Penyuu/2006 itu, Sertifikat Hak Milik Nomor 723 yang semula adalah milik Penggugat berubah menjadi atas nama Tergugat I dan telah dilakukan pencatatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu (Turut Tergugat I) tertera pada tanggal pencatatan penghapusan, biaya dan Nomor Daft Pengh. "20 Juni 2006-2008 Nomor 1190/11/2006 307 Nomor 3911/2006, 307 Nomor 3911/2006";

11. Bahwa didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 723 tercantum



perubahan hak didasarkan pada Akta Jual Beli bernomor 298/Pasir Peny/2006 tanggal 7 Juni 2006 yang dibuat oleh Tergugat IV;

12. Bahwa anak Penggugat kemudian mencari tahu akan keberadaan Akta Jual Beli bernomor 298/Pasir Peny/2006 tanggal 7 Juni 2006 yang dibuat oleh Tergugat IV;

13. Bahwa setelah didapat foto copy Akta Jual Beli tersebut ternyata benar adanya, pada tanggal 7 Juni 2006 telah terjadi transaksi jual beli antara yang mengaku-ngaku sebagai Penggugat dengan Tergugat I di tempat Tergugat IV;

14. Dan peralihan haknya telah dicatat oleh Turut Tergugat I pada tanggal 20 Juni 2006;

15. Bahwa pada tanggal 7 Juni 2006 itu, Penggugat sendiri maupun secara bersama-sama dengan Sumadi (suami Penggugat) tidak pernah datang ke kantor Tergugat IV dan Penggugat tidak pernah menghadap secara bersama-sama Tergugat I ke kantor Tergugat IV untuk membuat Akta Jual Beli yang pembuatan aktanya disaksikan oleh Pegawai Tergugat IV bernama Nona Nova serta Nona Safrida, karena Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli rumah toko (ruko) milik Penggugat kepada pihak manapun, sedangkan Penggugat pada tanggal tersebut berjualan di pasar baru Air Molek dan suami Penggugat (Sumadi) berada di rumah karena dalam keadaan sakit;

16. Bahwa patut diduga Tergugat I menghadirkan "Penggugat (Rubinem) dan Sumadi (suami Penggugat)" palsu saat membuat perjanjian jual beli di hadapan Tergugat IV;

17. Bahwa diketahui Penggugat, pada 20 Juli 2006 Tergugat I meminjam uang sejumlah Rp300.000.000,00 pada Bank mandiri dan terbit Akta Pemberian Hak Tanggungan Pertama hingga sejumlah uang Rp300.000.000,00 dengan Nomor 328/Pasir peny/2006 lihat buku tanah 395/2006 yang dibuat Tergugat IV selaku PPAT, pencatatan tanggal 29 Agustus 2006 208 Nomor 1444/2006 307 Nomor 5071/2006 oleh Turut Tergugat I;

18. Bahwa pada 28 Februari 2007 Tergugat I kembali mendapatkan pinjaman sebesar Rp290.000.000,00 dengan Pemberian Hak Tanggungan Pertama yang dibuat Tergugat IV bernomor 66/PasirPenyu/2007 Hingga sejumlah Rp290.000.000,00 pada Tergugat III;

19. Bahwa pada 19 Maret 2007 terdapat sebab perobahan dengan Pencatatan Surat dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, cabang Rengat



Nomor 1.CS.RGT/125/2007 tertanggal 19 Februari 2007;

20. Bahwa sekitar Juli 2007, Penggugat menemui Tergugat II untuk meminta pertanggung jawaban atas beralihnya sertifikat hak milik Nomor 723 dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I, dikarenakan awalnya Sertifikat tersebut diberikan kepada Tergugat II untuk dipecah menjadi atas nama Penggugat dan atas nama Tergugat II bukan untuk dialihkan lagi kepada pihak manapun;

21. Bahwa pada saat Penggugat bertemu Tergugat II di rumahnya, Tergugat II mengatakan akan ikut bertanggung jawab untuk menyelesaikan masalah pengalihan hak atas tanah milik Penggugat yang beralih menjadi atas nama Tergugat I;

22. Bahwa Penggugat merasa tenang dikarenakan Tergugat II akan ikut membantu menyelesaikan permasalahan pengalihan hak atas tanah tersebut, namun bukannya ikut membantu menyelesaikan permasalahan, Tergugat II malah semakin sulit untuk dimintai pertanggung jawaban dalam penyelesaian permasalahan dan Tergugat II menunjukkan itikad tidak baik dengan mengelak atau menghindar apabila ingin ditemui oleh Penggugat;

23. Bahwa pada Februari 2008, anak Penggugat menemui Tergugat IV untuk menanyakan perihal dibuatnya Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Tergugat IV atas nama Tergugat I, dan Tergugat IV terkejut begitu diberitahu bahwa Penggugat tidak pernah hadir menghadap kepada Tergugat IV dan tidak mengenal Tergugat I apalagi dikatakan pernah melakukan transaksi jual beli atas tanah milik Penggugat;

24. Bahwa pada Maret 2008, Tergugat IV bersama pegawainya bernama Nona Nova yang menyaksikan penanda tangan Akta Jual Beli di kantor Tergugat IV berkunjung ke rumah Penggugat, pada saat sampai di halaman rumah Penggugat, Tergugat IV dan pegawainya bertemu dengan anak Penggugat yang bernama Endah, Tergugat IV memperkenalkan kepada pegawainya dan berkata "Ini bu Rubinem, masih sehat kan.. ada yang mengatakan Ibu ga bisa berjalan karena sakit lumpuh";

25. Bahwa mendengar Tergugat IV berkata seperti itu, anak Penggugat yang bernama Endah berkata "saya bukan bu Rubinem tapi anak dari bu Rubinem dan ibu masih sehat, masih bisa berjalan";

26. Bahwa dari perkataan Tergugat IV, bisa dibuktikan Penggugat tidak pernah datang menghadap Tergugat IV bersama-sama dengan Tergugat I untuk melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan (ruko) seperti tercatat didalam Akta Jual Beli Nomor 298/Pasir Penyuu/2006 tanggal



7 Juni 2006, dan bisa dipastikan Tergugat IV tidak mengenal dan tidak pernah bertemu dengan Penggugat karena Tergugat IV sendiri tidak tahu wajah Penggugat yang sebenarnya;

27. Bahwa dari fakta kejadian tersebut di atas diketahui kalau Sertifikat Hak Milik Penggugat yang selama ini berada di tangan Tergugat II langsung diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I tanpa sah yang kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor 723 dialihkan dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I;

28. Bahwa dikemudian hari diketahui oleh Penggugat telah terjadi pengalihan hak atas tanah yang berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman Desa Air Molek II RT 02 RW 02 dari nama Penggugat menjadi nama Tergugat I tanpa sah melalui cara-cara yang tidak halal dengan menghadirkan "Rubinem (Penggugat) dan Sumadi (suami Penggugat)" palsu juga pembubuhan tanda tangan yang bukan tanda tangan milik Penggugat dan Sumadi (suami Penggugat) di hadapan Tergugat IV, serta pada Akta Jual Beli bernomor 298/Pasir Penyu/2006 tanggal 7 Juni 2006 tertera paraf Penggugat (tanda tangan pendek berupa huruf R) padahal Penggugat sendiri tidak pernah tahu apa itu paraf;

29. Bahwa Tergugat IV pun telah melakukan kelalaian, mengabaikan prinsip kehati-hatian selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan tidak meneliti keabsahan identitas para pihak dan juga tidak mendatangkan para pihak untuk menghadap yaitu Penjual dan Pembeli yang sebenarnya, juga mengabaikan keberadaan Penggugat selaku pemilik sah atas tanah tersebut dan patut diduga ada konspirasi jahat antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV untuk memuluskan rencana busuk Tergugat I dan Tergugat II mendapatkan uang dengan cara meminjam dari Tergugat III dan memiliki tanah Penggugat dengan cara merampas kepemilikannya menguasai tanpa alas hukum yang jelas dan sah dari Penggugat;

30. Bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukum telah memberitahukan melalui surat disampaikan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV akan perbuatan dari Tergugat I, Tergugat II dan IV yang merugikan Penggugat;

31. Bahwa Tergugat I, II dan IV sepertinya tidak menghiraukan surat yang disampaikan oleh Kuasa Hukum Penggugat dengan maksud mengajak musyawarah mencari jalan penyelesaian atas permasalahan tersebut;

32. Bahwa sudah sangat jelas sekali Tergugat I yang didukung oleh



Tergugat II dan Tergugat IV dengan itikad tidak baik berusaha untuk mendapatkan keuntungan dengan mengambil alih tanah milik Penggugat secara sewenang-wenang melalui cara yang wajib diduga Tergugat I beserta Tergugat II bersama-sama melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dengan melakukan tipu muslihat (kelicikan), memalsukan identitas dan tanda tangan Penggugat juga suami Penggugat;

33. Bahwa Akta Jual Beli yang telah dibuat oleh Tergugat IV atas nama Tergugat I adalah mengandung penipuan (*bedrog*) yang dilakukan oleh Tergugat I dengan memberikan keterangan-keterangan yang dipalsukan atau tidak benar disertai tipu muslihat (kelicikan-kelicikan);

34. Bahwa setelah terjadi pengalihan hak atas tanah tanpa sah dan tidak halal, Tergugat I telah mendapatkan pinjaman dengan agunan tanah milik Penggugat dan menikmati hasil pinjaman dari Bank Mandiri sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan terakhir dari Tergugat III sebesar Rp290.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh juta rupiah) yang Akta Hak Tanggungan di atas tanah bersertifikat Nomor 723 dibuat oleh Tergugat IV;

35. Bahwa Tergugat III juga telah lalai dan tidak teliti dalam memberikan pinjaman kepada orang yang tidak tepat tanpa melakukan *survey* akan kebenaran pemilik tanah, Tergugat III memberikan pinjaman hanya berdasarkan Tergugat I pernah meminjam sejumlah uang kepada PT Bank Mandiri cabang Rengat;

36. Bahwa tak terbantahkan lagi akibat hal tersebut telah terjadi pengalihan hak atas bidang tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa sah, sudah dapat dikategorikan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sepantasnyalah maka Kesepakatan Jual Beli yang tidak pernah dilakukan dan tidak melibatkan Penggugat tersebut dan telah dibuatkan Akta Jual Belinya oleh Tergugat IV untuk dibatalkan demi hukum (*null and void*);

37. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV kalau tidak segera dihentikan dan diselesaikan perkaranya dikhawatirkan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi bagi pihak lainnya;

38. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II dengan menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 723 Tahun 1982 yang telah dipecah menjadi dua bagian yaitu menjadi atas nama Tergugat II dan Penggugat pada 27 September 2005, dan sertifikat hasil pemecahannya diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I tanpa lebih dahulu memberikan kepada



Penggugat sehingga kemudian dialihkan haknya menjadi atas nama Tergugat I atas tanah dan bangunan yang berlokasi di RT 02 RW 02, Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyus-Kabupaten Indragiri Hulu, Propinsi Riau yang batas-batasnya:

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jalan Sudirman-Pasir Penyus;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Tergugat II;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Penyus;

Adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*);

39. Bahwa atas perbuatan Tergugat I yang telah mengalihkan hak kepemilikan tanah bersertifikat Nomor 723 pada tanggal 20 Juni 2006, perbuatan Tergugat II yang memberikan Sertifikat Nomor 723 yang telah dipecah menjadi atas nama Penggugat kepada Tergugat I tanpa hak, perbuatan Tergugat III yang berusaha melakukan penyitaan terhadap tanah dan bangunan dikarenakan Tergugat I sudah tidak melakukan pembayaran angsuran pinjaman dan perbuatan Tergugat IV yang telah melakukan kelalaian dengan mencatat transaksi jual beli antara "Penggugat" palsu dengan Tergugat I dan membuat Akta Hak Tanggungan dua kali berturut-turut atas tanah tersebut tanpa meneliti keabsahan para pihak dan sudah barang tentu telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat selaku pemilik sah dari tanah yang berlokasi di RT 02 RW 02 Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyus, Kabupaten Indragiri Hulu Propinsi yang batas-batasnya:

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jalan Sudirman-Pasir Penyus;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Tergugat II;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Penyus;

40. Bahwa oleh karena itu Penggugat berhak untuk mengajukan ganti rugi yang ditimbulkan akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara;

41. Bahwa perbuatan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige daad*) dan atas perbuatan itu merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immateriil, dan sepantasnya Penggugat menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil sebesar Rp1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah) yang bila dirincikan:

Jika Para Penggugat menyewakan tanahnya selama 10 tahun yang



setiap tahunnya sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) jika dikalikan selama 10 tahun menjadi Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

Bila Penggugat menjual tanah dan bangunan miliknya tersebut yang harga pasaran sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar rupiah tiga ratus juta rupiah);

Biaya-biaya yang timbul dikarenakan perkara *a quo* termasuk untuk membayar jasa advokat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

- b. Kerugian Moril sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang sebenarnya dikarenakan perbuatan Para Tergugat sudah mempermalukan Penggugat dengan seolah-olah Penggugat sudah berhutang dan tidak mampu membayar, sehingga perbuatan Para Tergugat menimbulkan kerugian moril yang sesungguhnya tidak dapat dinilai dengan angka rupiah;

41. Bahwa Penggugat mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah milik Tergugat II dan Tergugat IV agar dalam pelaksanaan putusan tidak menjadi sia-sia atau *illusionir*, yaitu:

- a. Tanah dan bangunan milik Tergugat II berSertifikat Hak Milik Nomor 1252 terletak di Jalan Jenderal Sudirman, Desa Air Molek II-Kecamatan Pasir Peny, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau yang batas-batasnya:

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jalan Sudirman-Pasir Peny;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Aritonang;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Penggugat;

Tanah dan bangunan milik Tergugat II yang berlokasi di Jalan Sudirman Perkebunan Sei Lala RT 02/RW 01 Nomor 99 Sungai Lala Indragiri Hulu-Riau;

- b. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Narasinga Nomor 23 Kampung Dagang Rengat-Indragirihulu Provinsi Riau sekarang menjadi kantor dan tempat kediaman Tergugat IV;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) dengan segala akibat hukumnya;



3. Menyatakan seluruh alat bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah dinyatakan sah dan dapat diterima seluruhnya;

4. Menyatakan bahwa tanah luas 107 m² dan bangunan yang berdiri di atasnya bersertifikat Nomor 723 Tahun 1982 dan telah dilakukan pemecahan pada tanggal 27 September 2005 berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman RT 02 RW 02, Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Peny, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau yang batas-batasnya:

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jalan Sudirman-Pasir Peny;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Tergugat II;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Peny;

adalah milik yang sah dari Penggugat;

5. Menyatakan cacat hukum dan tidak sah Akta Jual Beli Nomor 298/Pasir Peny/2006 tanggal 7 Juni 2006 yang telah dibuat oleh Tergugat IV dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

6. Menyatakan cacat hukum dan tidak sah Sertifikat Hak Milik Nomor 723 atas nama Tergugat I yang telah dilakukan pencatatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu (Turut Tergugat) tertera pada tanggal pencatatan Penghapusan, biaya dan Nomor Daft Pengh. 20 Juni 2006-2008 Nomor 1190/11/2006 307 Nomor 3911/2006;

7. Menyatakan cacat hukum dan tidak mengikat Akta Pemberian Hak Tanggungan Pertama yang dibuat Tergugat IV bernomor 66/Pasir Peny/2007 tanggal 28 Februari 2007 hingga sejumlah Rp290.000.000,00 pada PT Bank Pan Indonesia Tbk (Tergugat III);

8. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencabut dan atau membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 723 yang telah dilakukan pencatatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu (Turut Tergugat) tertera pada tanggal pencatatan Penghapusan, biaya dan Nomor Daft Pengh. 20 Juni 2006-2008 Nomor 1190/11/2006 307 Nomor 3911/2006 atas nama Tergugat I;

9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mengembalikan kepemilikan tanah bersertifikat Nomor 723 tercatat pada tanggal pencatatan Penghapusan, biaya dan Nomor Daft Pengh. 20 Juni 2006-2008 Nomor 1190/11/2006 307 Nomor 3911/2006, 307 Nomor 3911/2006 dari atas nama Tergugat I kepada keadaan semula atas nama Penggugat;

10. Menghukum Para Tergugat secara bersama-sama untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebagai berikut:

- a. Kerugian Materiil sebesar Rp1.800.000.000,00 (satu miliar



delapan ratus juta rupiah);

Jika Penggugat menyewakan tanahnya selama 10 tahun yang setiap tahunnya sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) jika dikalikan selama 10 tahun menjadi Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

Bila Penggugat menjual tanah dan bangunan miliknya tersebut yang harga pasaran sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah);

Biaya-biaya yang timbul dikarenakan perkara *a quo* termasuk untuk membayar jasa advokat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

b. Kerugian Moril/Immateriil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang sebenarnya dikarenakan perbuatan Para Tergugat sudah mempermalukan Penggugat dengan seolah-olah Penggugat sudah berhutang dan tidak mampu membayar, sehingga perbuatan Para Tergugat menimbulkan kerugian moril yang sesungguhnya tidak dapat dinilai dengan angka rupiah;

11. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan, yaitu:

a. Tanah dan bangunan milik Tergugat II Sertifikat Hak Milik Nomor 1252 yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman, Desa Air Molek II-Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau yang batas-batasnya:

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jalan Sudirman-Pasir Penyu;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Aritonang;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Penggugat;

Tanah dan bangunan milik Tergugat II yang berlokasi di Jalan Sudirman Perkebunan Sei Lala RT 02/RW 01 Nomor 99 Sungai Lala Indragiri Hulu-Riau;

b. Tanah dan bangunan milik Tergugat IV yang terletak di Jalan Narasinga Nomor 23 Kampung Dagang Rengat-Indragiri Hulu Provinsi Riau sekarang menjadi kantor dan tempat kediaman Tergugat IV;

12. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi;

13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini kepada Penggugat;



14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Jika Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Rengat-Riau melalui Majelis pemeriksa perkara berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II, III, IV dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat II;

1. Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat materil;

- Bahwa gugatan Penggugat dalam halaman 1 point 1 menyebutkan:

(1) Bahwa Penggugat adalah seorang Ibu Rumah Tangga yang sehari-harinya berjualan makanan di Pasar Baru Air Molek-Kecamatan Pasir Penyu mempunyai tanah dengan seluas lebih kurang 377 m² dan bangunan yang berdiri di atasnya berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau yang batas-batas:

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Sudirman;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Tergugat II;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polek Pasir Penyu;

Dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 723 Tahun 1982 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Indragiri Hulu;

- Bahwa pada pernyataan point 1 tersebut di atas sudah nampak jelas, dimana Penggugat memiliki tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 723 dengan luas kurang lebih 377 m², akan tetapi secara legalitas formal tidak jelas dan tegas menyatakan milik Penggugat hal ini bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 23 huruf a ayat (1) *juncto* Pasal 29 ayat (1) dan *juncto* Pasal 163 HIR menyatakan sebagai berikut;

Pasal 23 huruf a menyebutkan:

Untuk keperluan pendaftaran tanah hak:

(a) Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:

- 1) Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang



berlaku apabila pemberi hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelola;

Pasal 29 ayat (1) menyebutkan:

1) Hak atas tanah, hak atas pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik tanah yang bersangkutan;

Pasal 163 HIR menyebutkan:

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

- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut di atas jelas tidak mempunyai legalitas surat secara yuridis formal atau syarat materil tentang hak kepemilikan tanah sebagai dasar mengajukan gugatan, sehingga Tergugat II tidak mempunyai perselisihan hukum dengan Penggugat sehingga tidak tepat untuk mengajukan gugatan ke pengadilan ini;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA tanggal 13 Desember 1958 Nomor 4 K/Sip/1971 mengatakan "syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak", dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima karena tidak berdasarkan hukum yang berlaku;

2. Gugatan Penggugat antara petitum dengan posita tidak mendukung;

- Bahwa dalam posita halaman 1 point 1 menyebutkan Penggugat mempunyai tanah dengan seluas lebih kurang 377 m² dan bangunan yang berdiri di atasnya berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman, Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyau, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau, yang batas-batasnya:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Sudirman;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Tergugat II;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Penyau;
- Bahwa dalam petitum halaman 11 point 5 menyatakan bahwa tanah seluas 107 m² dan bangunan yang berdiri di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 723 Tahun 1982 dan telah dilakukan pemecahan pada tanggal 27

Halaman 13 dari 34 hal. Put. Nomor 3232 K/Pdt/2017



September 2005 berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman, Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau sah milik Penggugat yang batas-batasnya:

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Tergugat II;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Penyu;
- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut di atas antara petitum dan posita tidak mendukung, dimana dalam petitum ukuran luas tanah Penggugat lebih kurang 377 m² bila dibagi 2 atau setengah tanah milik Tergugat II, maka ukuran tanah milik Penggugat luasnya 188,5 m² sedangkan dalam posita Penggugat memiliki tanah 107 m² dengan berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau yang batas-batasnya:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Tergugat II;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Penyu;
- Bahwa hal tersebut di atas maka gugatan Penggugat tidak sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13 Mei 1975 Nomor 67 K/Sip/1975 menyatakan “terlepas dari keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, karena petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan (posita) Pemohon Kasasi dapat diterima dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima”.
- Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara Perdata Nomor 23/Pdt.G/2015/PN Rgt., tanggal 1 September 2015 harus dibatalkan atau setidaknya tidak dapat diterima;
- Bahwa dalam posita halaman 1 point 1 pada petitum menyebutkan Penggugat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman, Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau, ini berarti Penggugat selama memiliki tanah sampai sekarang tinggal ditempat tanah terperkara;
- Bahwa dalam petitum halaman 12 point 11 bahagian sub a menyebutkan jika Penggugat menyewakan tanahnya selama 10 tahun yang setiap tahunnya sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) jika dikalikan selama 10 tahun menjadi Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);



- Bahwa dalam petitum dikatakan tanah beserta bangunan dikuasai oleh Penggugat, sedangkan dalam posita kalau disewa selama 10 tahun menjadi Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) maka mana mungkin orang/Badan Hukum menyewa rumah Penggugat sementara rumah tersebut sudah ditempati Penggugat;
- Bahwa dengan demikian karena petitum dan posita tidak saling mendukung maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku di atas;

3. Gugatan tidak jelas (*obscuur libel*);

- Bahwa dalam posita halaman 1 point 1 menyebutkan Penggugat mempunyai tanah dengan seluas kurang 377 m² dan bangunan yang berdiri di atasnya berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman, Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau yang batas-batasnya:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Tergugat II;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Penyu;
- Bahwa dalam posita halaman 1 point 1 menyebutkan Penggugat mempunyai tanah dengan seluas 377 m² dan bangunan yang berdiri di atasnya berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman, Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau yang batas-batasnya:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Tergugat II;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Penyu;
- Bahwa dalam posita halaman 4 point 10 menyebutkan Penggugat mempunyai tanah Hak Milik Nomor 1252 seluas 107 m², setelah terjadi ada perubahan dari luas 377 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 723 tahun 1982 berdasarkan perjanjian Penggugat pada Tergugat II;
- Bahwa dari dalil-dalil Penggugat tersebut di atas gugatan Penggugat tidak jelas objek yang diperkarakan dalam gugatan ini, apakah Sertifikat Hak Milik Nomor 1252 seluas 107 m² atau Sertifikat Hak Milik Nomor 723 tahun 1982 dengan luas 377 m²;
- Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat tidak jelas dan sempurna,



berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 21 Agustus 1974 Nomor 565 K/Sip/1973 menyatakan "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan";

4. Gugatan daluarsa (*eksepsio temporis*);

- Bahwa gugatan Penggugat dalam halaman 11 point 7 menyebutkan: "menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 723 atas nama Tergugat I (Debitur Tergugat III) tidak sah";

- Bahwa pernyataan Penggugat yang mendalilkan diterbitnya pencatatan penghapusan, biaya dan Nomor Daft Pengh. 20 Juni 2006-2008 Nomor 1190/11/2006 307, Nomor 3911/2006 307, Nomor 391/2006 atas nama Tergugat I tidak sah dan Penggugat merasa keberatan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Indragiri Hulu (Turut Tergugat) tidak berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 32 ayat 2 menyatakan sebagai berikut:

Pasal 32 ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Ayat 2 Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

- Bahwa dengan demikian dalil Penggugat tidak beralasan hukum untuk diajukan ke Pengadilan dalam perkara perdata Nomor 32/Pdt/G/2015/ PN Rgt., tanggal 1 September 2015, karena sudah lewat waktu (daluarsa) sehingga gugatan Penggugat selayaknya ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena bertentangan dengan peraturan yang berlaku;

Eksepsi Tergugat III:

1. Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat materil;

- Bahwa gugatan Penggugat dalam halaman 1 point 1 menyebutkan:

(1) Bahwa Penggugat adalah seorang Ibu Rumah Tangga yang



sehari-harinya berjualan makanan di Pasar Baru Air Molek- Kecamatan Pasir Penyu mempunyai tanah dengan seluas lebih kurang 377 m² dan bangunan yang berdiri di atasnya berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman, Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau yang batas-batasnya:

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Tergugat II;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Penyu;

Dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 723 Tahun 1982 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Indragiri Hulu;

- Bahwa pada pernyataan point 1 tersebut di atas sudah nampak jelas, dimana Penggugat memiliki tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 723 dengan luas kurang lebih 377 m², akan tetapi secara legalitas formal tidak jelas dan tegas menyatakan milik Penggugat hal ini bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 23 huruf a ayat (1) *juncto* Pasal 29 ayat (1) dan *juncto* Pasal 163 HIR menyatakan sebagai berikut:

Pasal 23 huruf a menyebutkan:

Untuk keperluan pendaftaran tanah hak:

- a) Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
 - 1) Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberi hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelola;

Pasal 29 ayat (1) menyebutkan:

- 1) Hak atas tanah, hak atas pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik tanah yang bersangkutan;

Pasal 163 HIR menyebutkan:

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

- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut di atas jelas tidak mempunyai



legalitas surat secara yuridis formal atau syarat materiil tentang hak kepemilikan tanah sebagai dasar mengajukan gugatan, sehingga Tergugat II tidak mempunyai perselisihan hukum dengan Penggugat sehingga tidak tepat untuk mengajukan gugatan ke pengadilan ini;

- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA tanggal 13 Desember 1958 Nomor 4 K/Sip/1971 mengatakan “syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak”, dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena tidak berdasarkan hukum yang berlaku;

2. Gugatan Penggugat antara petitum dengan posita tidak mendukung;

- Bahwa dalam posita halaman 1 point 1 menyebutkan Penggugat mempunyai tanah dengan seluas lebih kurang 377 m² dan bangunan yang berdiri di atasnya berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman, Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyau, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau yang batas-batasnya:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Tergugat II;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Penyau;
- Bahwa dalam gugatan petitum halaman 11 point 5 menyatakan bahwa tanah seluas 107 m² dan bangunan yang berdiri di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 723 Tahun 1982 dan telah dilakukan pemecahan pada tanggal 27 September 2005 berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman, Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyau, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau sah milik Penggugat yang batas-batasnya:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Tergugat II;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Penyau;
- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut di atas antara petitum dan posita tidak mendukung, dimana dalam petitum ukuran luas tanah Penggugat lebih kurang 377 m² bila dibagi 2 atau setengah tanah milik Tergugat II, maka ukuran tanah milik Penggugat luasnya 188,5 m² sedangkan dalam posita Penggugat memiliki tanah 107 m² dengan berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman, Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyau, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau yang batas-batasnya:



- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Tergugat II;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Penyu;
 - Bahwa hal tersebut di atas maka gugatan Penggugat tidak sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13 Mei 1975 Nomor 67 K/Sip/1975 menyatakan “terlepas dari keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, karena petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan (posita) Pemohon Kasasi dapat diterima dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima”. Maka gugatan Penggugat dalam perkara Perdata Nomor 23/Pdt/G/2015/PN Rgt., tanggal 1 September 2015 harus dibatalkan atau setidaknya tidak dapat diterima;
 - Bahwa dalam posita halaman 1 point 1 pada petitum menyebutkan Penggugat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman, Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau, ini berarti Penggugat selama memiliki tanah sampai sekarang tinggal ditempat tanah terperkara;
 - Bahwa dalam petitum halaman 12 point 11 bahagian sub a menyebutkan jika Penggugat menyewakan tanahnya selama 10 tahun yang setiap tahunnya sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) jika dikalikan selama 10 tahun menjadi Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
 - Bahwa dalam petitum dikatakan tanah beserta bangunan dikuasai oleh Penggugat, sedangkan dalam posita kalau disewa selama 10 tahun menjadi Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) maka mana mungkin orang/Badan Hukum menyewa rumah Penggugat sementara rumah tersebut sudah ditempati Penggugat;
 - Bahwa dengan demikian karena petitum dan posita tidak saling mendukung maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku diatas;
3. Gugatan tidak jelas (*obscuur libel*);
- Bahwa dalam posita halaman 1 point 1 menyebutkan Penggugat mempinyai tanah dengan seluas kurang 377 m² dan bangunan yang berdiri diatasnya berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman, Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau yang



batas-batasnya:

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Tergugat II;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Penyau;
- Bahwa dalam posita halaman 1 point 1 menyebutkan Penggugat mempunyai tanah dengan seluas 377 m² dan bangunan yang berdiri di atasnya berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman, Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyau, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau yang batas-batasnya:
 - Bahwa dalam posita halaman 4 point 10 menyebutkan Penggugat mempunyai tanah Hak Milik Nomor 1252 seluas 107 m², setelah terjadi ada perubahan dari luas 377 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 723 Tahun 1982 berdasarkan perjanjian Penggugat pada Tergugat II;
 - Bahwa dari dalil-dalil Penggugat tersebut di atas gugatan Penggugat tidak jelas objek yang diperkarakan dalam gugatan ini, apakah Sertifikat Hak Milik Nomor 1252 seluas 107 m² atau Sertifikat Hak Milik Nomor 723 Tahun 1982 dengan luas 377 m²;
 - Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat tidak jelas dan sempurna, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 21 Agustus 1974 Nomor 565 K/Sip/1973 menyatakan "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

4. Gugatan daluarsa (*ekseptio temporis*);

- Bahwa gugatan Penggugat dalam halaman 11 point 7 menyebutkan "menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 723 atas nama Tergugat I (Debitur Tergugat III) tidak sah";
- Bahwa pernyataan Penggugat yang mendalilkan diterbitnya pencatatan penghapusan, biaya dan Nomor Daft Pengh 20 Juni 2006-2008 Nomor 1190/11/2006 307, Nomor 3911/2006 307, Nomor 391/2006 atas nama Tergugat I tidak sah dan Penggugat merasa keberatan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Indragiri Hulu (Turut Tergugat) tidak berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 32 ayat 2 menyatakan sebagai berikut:

(2) Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah

Halaman 20 dari 34 hal. Put. Nomor 3232 K/Pdt/2017



tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

- Bahwa dengan demikian dalil Penggugat tidak beralasan hukum untuk diajukan ke Pengadilan dalam perkara perdata Nomor 32/Pdt/G/2015/PN Rgt., tanggal 1 September 2015, karena sudah lewat waktu (daluarsa) sehingga gugatan Penggugat selayaknya ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena bertentangan dengan peraturan yang berlaku;

Eksepsi Tergugat IV:

1. Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat materiil;

- Bahwa gugatan Penggugat dalam halaman 1 point 1 menyebutkan:
 - (1) Bahwa Penggugat adalah seorang Ibu Rumah Tangga yang sehari-harinya berjualan makanan di Pasar Baru Air Molek-Kecamatan Pasir Penyau mempunyai tanah dengan seluas lebih kurang 377 m² dan bangunan yang berdiri di atasnya berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman, Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyau, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau yang batas-batasnya:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Tergugat II;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Penyau;Dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 723 Tahun 1982 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Indragiri Hulu;
- Bahwa pada pernyataan point 1 tersebut di atas sudah nampak jelas, dimana Penggugat memiliki tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 723 dengan luas kurang lebih 377 m², akan tetapi secara legalitas formal tidak jelas dan tegas menyatakan milik Penggugat hal ini bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 23 huruf a ayat (1) *juncto* Pasal 29 ayat (1) dan *juncto* Pasal 163 HIR menyatakan sebagai berikut:



Pasal 23 huruf a menyebutkan:

Untuk keperluan pendaftaran tanah hak:

a) Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:

- 1) Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberi hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelola;

Pasal 29 ayat (1) menyebutkan:

- 1) Hak atas tanah, hak atas pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik tanah yang bersangkutan;

Pasal 163 HIR menyebutkan:

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

- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut di atas jelas tidak mempunyai legalitas surat secara yuridis formal atau syarat materiil tentang hak kepemilikan tanah sebagai dasar mengajukan gugatan, sehingga Tergugat II tidak mempunyai perselisihan hukum dengan Penggugat sehingga tidak tepat untuk mengajukan gugatan ke pengadilan ini;
 - Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA tanggal 13 Desember 1958 Nomor 4 K/Sip/1971 mengatakan "syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak", dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena tidak berdasarkan hukum yang berlaku;
2. Gugatan Penggugat antara petitum dengan posita tidak mendukung;
- Bahwa dalam posita halaman 1 point 1 menyebutkan Penggugat mempunyai tanah dengan seluas lebih kurang 377 m² dan bangunan yang berdiri di atasnya berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman, Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau yang batas-batasnya:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Tergugat II;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Penyu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam gugatan petitum halaman 11 point 5 menyatakan bahwa tanah seluas 107 m² dan bangunan yang berdiri di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 723 Tahun 1982 dan telah dilakukan pemecahan pada tanggal 27 September 2005 berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman, Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyau, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau sah milik Penggugat yang batas-batasnya:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Tergugat II;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Penyau;
- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut di atas antara petitum dan posita tidak mendukung, dimana dalam petitum ukuran luas tanah Penggugat lebih kurang 377 m² bila dibagi 2 atau setengah tanah milik Tergugat II, maka ukuran tanah milik Penggugat luasnya 188,5 m² sedangkan dalam posita Penggugat memiliki tanah 107 m² dengan berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman, Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyau, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau yang batas-batasnya:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Tergugat II;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Penyau;
- Bahwa hal tersebut di atas maka gugatan Penggugat tidak sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13 Mei 1975 Nomor 67 K/Sip/1975 menyatakan "terlepas dari keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, karena Petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan (posita) Pemohon Kasasi dapat diterima dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima". Maka gugatan Penggugat dalam perkara Perdata Nomor 23/Pdt/G/2015/PN Rgt., tanggal 1 September 2015 harus dibatalkan atau setidaknya tidak dapat diterima;
- Bahwa dalam posita halaman 1 point 1 pada petitum menyebutkan Penggugat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman, Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyau, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau, ini berarti Penggugat selama memiliki tanah sampai sekarang tinggal ditempat tanah terperkara;
- Bahwa dalam petitum halaman 12 point 11 bahagian sub a menyebutkan jika Penggugat menyewakan tanahnya selama 10 tahun yang setiap

Halaman 23 dari 34 hal. Put. Nomor 3232 K/Pdt/2017



tahunnya sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) jika dikalikan selama 10 tahun menjadi Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

- Bahwa dalam petitum dikatakan tanah beserta bangunan dikuasai oleh Penggugat, sedangkan dalam posita kalau disewa selama 10 tahun menjadi Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) maka mana mungkin orang/Badan Hukum menyewa rumah Penggugat sementara rumah tersebut sudah ditempati Penggugat;
- Bahwa dengan demikian karena petitum dan posita tidak saling mendukung maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku di atas;

3. Gugatan tidak jelas (*obscuur libel*);

- Bahwa dalam posita halaman 1 point 1 menyebutkan Penggugat mempunyai tanah dengan seluas kurang 377 m² dan bangunan yang berdiri di atasnya berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman, Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Peny, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau yang batas-batasnya:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Tergugat II;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Peny;
- Bahwa dalam posita halaman 1 point 1 menyebutkan Penggugat mempunyai tanah dengan seluas 377 m² dan bangunan yang berdiri di atasnya berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman, Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Peny, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau yang batas-batasnya:
- Bahwa dalam posita halaman 4 point 10 menyebutkan Penggugat mempunyai tanah Hak Milik Nomor 1252 seluas 107 m², setelah terjadi ada perubahan dari luas 377 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 723 Tahun 1982 berdasarkan perjanjian Penggugat pada Tergugat II;
- Bahwa dari dalil-dalil Penggugat tersebut di atas gugatan Penggugat tidak jelas objek yang diperkarakan dalam gugatan ini, apakah Sertifikat Hak Milik Nomor 1252 seluas 107 m² atau Sertifikat Hak Milik Nomor 723 Tahun 1982 dengan luas 377 m²;
- Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat tidak jelas dan sempurna, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 21 Agustus



1974 Nomor 565 K/Sip/1973 menyatakan “Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

4. Gugatan daluarsa (*ekseptio temporis*);

- Bahwa gugatan Penggugat dalam halaman 11 point 7 menyebutkan “menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 723 atas nama Tergugat I (Debitur Tergugat III) tidak sah”;
- Bahwa pernyataan Penggugat yang mendalilkan diterbitnya pencatatan penghapusan, biaya dan Nomor Daft Pengh 20 Juni 2006-2008 Nomor 1190/11/2006 307, Nomor 3911/2006 307, Nomor 391/2006 atas nama Tergugat I tidak sah dan Penggugat merasa keberatan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Indragiri Hulu (Turut Tergugat) tidak berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 32 ayat 2 menyatakan sebagai berikut:
Pasal 32 ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
(2) Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;
- Bahwa dengan demikian dalil Penggugat tidak beralasan hukum untuk diajukan ke Pengadilan dalam perkara perdata Nomor 32/Pdt/G/2015/PN Rgt., tanggal 1 September 2015, karena sudah lewat waktu (daluarsa) sehingga gugatan Penggugat selayaknya ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena bertentangan dengan peraturan yang berlaku;

Eksepsi Turut Tergugat:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang telah diakui, dengan tegas;
2. Gugatan Penggugat salah alamat, bahwa berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Pertanahan Nasional dan

Halaman 25 dari 34 hal. Put. Nomor 3232 K/Pdt/2017



Kantor Pertanahan, dimana Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Riau, gugatan Penggugat ditujukan kepada Pemerintah Republik Indonesia *cq* Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia *cq* Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Riau *cq* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu;

3. Bahwa dalam pertimbangan hukum di atas, dengan ini Turut Tergugat mohon kepada Ketua Majelis Hakim berkenan menerima eksepsi turut tergugat dengan menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Rengat telah memberikan Putusan Nomor 32/Pdt.G/2015/PN Rgt., tanggal 27 Juli 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
 - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp4.144.000,00 (empat juta seratus empat puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 30/PDT/2017/PT PBR, tanggal 15 Mei 2017 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding-semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Rengat Nomor 32/Pdt.G/2015/PN Rgt., tanggal 27 Juli 2016 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri

1. Mengabulkan gugatan Pembanding-semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Para Terbanding-semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan bahwa tanah luas 107 m² dan bangunan yang berdiri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di atasnya bersertifikat Nomor 723 Tahun 1982 dan telah dilakukan pemecahan pada tanggal 27 September 2005 berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman RT 02 RW 02, Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau yang batas-batasnya:

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jalan Sudirman-Pasir Penyu;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Tergugat II;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Penyu;

Adalah milik yang sah dari Penggugat;

4. Menyatakan cacat hukum dan tidak sah Akta Jual Beli Nomor 298/Pasir Penyu/2006 tanggal 7 Juni 2006 yang telah dibuat oleh Terbanding-semula Tergugat IV dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

5. Menyatakan cacat hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 723 atas nama Terbanding-semula Tergugat I yang telah dilakukan pencatatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu (Turut Terbanding-semula Turut Tergugat) tertera pada tanggal pencatatan Penghapusan, biaya dan Nomor Daft Pengh. 20 Juni 2006-2008 Nomor 1190/11/2006 307 Nomor 3911/2006;

6. Menyatakan cacat hukum dan tidak mengikat Akta Pemberian Hak Tanggungan Pertama yang dibuat Terbanding-semula Tergugat IV bernomor 66/Pasir Penyu/2007 tanggal 28 Februari 2007 Hingga sejumlah Rp290.000.000,00 pada PT Bank Pan Indonesia Tbk (Terbanding-semula Tergugat III);

7. Memerintahkan Turut Terbanding-semula Turut Tergugat untuk mencabut dan atau membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 723 yang telah dilakukan pencatatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu (Turut Terbanding-semula Turut Tergugat) tertera pada tanggal pencatatan Penghapusan, biaya dan Nomor Daft Pengh. 20 Juni 2006-2008 Nomor 1190/11/2006 307 Nomor 3911/2006 atas nama Terbanding-semula Tergugat I;

8. Memerintahkan (Turut Terbanding-semula Turut Tergugat) untuk mengembalikan kepemilikan tanah bersertifikat Nomor 723 tercatat pada tanggal pencatatan Penghapusan, biaya dan Nomor Daft Pengh. 20 Juni 2006-2008 Nomor 1190/11/2006 307 Nomor 3911/2006, 307 Nomor 3911/2006 dari atas nama Terbanding-semula Tergugat I kepada

Halaman 27 dari 34 hal. Put. Nomor 3232 K/Pdt/2017

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

keadaan semula atas nama Pembanding-semula Penggugat;

9. Menghukum Terbanding-semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini kepada Pembanding-semula Penggugat;

10. Menghukum Terbanding-semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat membayar ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang untuk pengadilan tinggi besarnya Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 21 Juli 2017 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juli 2017 dan 27 Juli 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 Juli 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 32/Pdt.G/2015/PN Rgt., *juncto* Nomor 30/PDT/2017/PT PBR, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Rengat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Juli 2017;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat dan Turut Tergugat pada tanggal 28 Juli 2017;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat pada tanggal 11 Agustus 2017;

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

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

I. Dalam Eksepsi;

- Bahwa Keputusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 32/PDT/2017/PT PBR tanggal 15 Mei 2017/PT PB bertentangan dengan Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3275 K/Pdt/1995 tanggal 25 September

Halaman 28 dari 34 hal. Put. Nomor 3232 K/Pdt/2017

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)



1996 menyebutkan "pembantah yang baik";

"apabila Pembantah dapat membuktikan bahwa tanah sengketa dibeli Pembantah di depan PPAT masih tercatat nama si Penjual, maka Pembantah adalah Pembantah yang baik";

- Bahwa dalam hal ini Pembantah adalah Para Pemohon Kasasi, dimana Pemohon Kasasi beritikad baik dalam membuat akta baik akta hak tanggungan maupun akta jual-beli di hadapan PPAT yang telah terungkap dalam persidangan baik dari keterangan saksi maupun bukti surat antara lain sebagai berikut:
 - Pihak Penjual (Rubinem) dan Pihak Pembeli (Syafrizal) hadir di kantor PPAT (Ir. Jantje Darwis, S.H.) termasuk suami/Sumadi dari Rubinem;
 - Saksi menyaksikan secara langsung terjadi akad/perjanjian jual beli objek yang disengketa antara Rubinem dan suaminya dengan Syafrizal;
 - Bahwa saksi juga ikut menandatangani perjanjian jual beli antara Pihak Penjual (Rubinem) dan Pihak Pembeli (Syafrizal) yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 298/Pasir Penyus/2006 tanggal 7 Juni 2006 di hadapan PPAT (Ir. Jantje Darwis, S.H.);
 - Saksi bersama pejabat PPAT (Ir. Jantje Darwis, S.H.) langsung mengecek/survei ke objek sengketa yang akan diperjualbelikan disana mereka bertemu dengan Rubinem dan anak-anaknya;
 - Saksi pernah didatangi oleh keluarga Rubinem untuk sebagai saksi yang menguntungkan Rubinem (Penggugat-asal) namun saksi tidak mau berbohong dan tidak mau menjadi saksi Penggugat asal-Termohon Kasasi dalam putusan Pengadilan Negeri Rengat pada pertimbangan halaman 44 sampai 55;
- Bahwa fakta hukum Para Pemohon Kasasi membantah dan berkeberatan atas putusan Pengadilan Tinggi Riau, dimana Pembeli maupun pemegang hak tanggungan telah tertuang dalam akta dengan demikian Pembantah" beritikad baik dari harus dilindungi hukum, undang-undang dan membantah melakukan perbuatan melawan hukum (putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 menyebutkan Pembeli dan Pemberi Hak Tanggungan mempunyai hak yang sama beritikad baik harus dilindungi);
- Bahwa dalam buku berjudul Hukum Pembuktian oleh Prof. R Subekti, S.H., tahun 2008, halaman 8-9 menyebutkan akta notaris dan sumpah

Halaman 29 dari 34 hal. Put. Nomor 3232 K/Pdt/2017



dalam jual beli, hakim tidak bebas menyakini, bahwa alat bukti yang telah ditulis dalam akta sebagai bukti yang mengikat (Pasal 165 R.I.B.);

- Bahwa buku berjudul Pengantar Hukum Acara Perdata dan Contoh Dokumen Litigasi oleh Bambang Sugeng As, S.H., M.H. dan Sujayadi, S.H., Tahun 2012 halaman 65-66 menyebutkan Pasal 1868 B W akta autentik dibuat pejabat yang berwenang terdiri unsur-unsur yaitu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, mempunyai kekuatan nilai alat bukti yang sempurna;
- Bahwa dalam perkara ini *Judex Facti* tidak cukup memberi pertimbangan hukum (*onvoldoende gemotived*) yang menyalahi Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492/K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 menyebutkan "Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotived*) yaitu karena putusan tersebut hanya mempertimbangkan soal menyampingkan keberatan-keberatan maupun membantah yang diajukan memori banding, tanpa memeriksa perkara tersebut kembali mengenai fakta-fakta maupun penerapan hukumnya dengan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Rengat begitu saja;
- Bahwa pertimbangan fakta-fakta apa dan dalil mana yang dianggap terbukti lalu mengabulkan gugatan begitu saja, tanpa dasar pertimbangan hukum yang kurang lengkap dan karena itu putusan Pengadilan Tinggi Riau harus dibatalkan (termasuk menyalahi Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 67/K/Sip/1972 tanggal 13 Agustus 1972);
- Bahwa gugatan Penggugat (Termohon Kasasi) telah dikabulkan hanya berdasarkan pengakuan sendiri (mengada-ada) tanpa adanya bukti yang cukup/sah (adanya perkara pidana pengelapan surat/tanda tangan palsu) dalam pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan IV, namun tidak terungkap dengari alasan tidak hadir di hadapan pejabat PPAT dalam Akta Jual Beli Nomor 298/Pasir Penyus/2006 tanggal 7 Juni 2006 di hadapan PPAT dan Penggugat-asal tidak mampu membuktikan dalil kalinya menyalahi Pasal 163 HIR yang terungkap dalam persidangan (T.III.1 sampai 7);
- Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* point Ad.3 halaman 8-20 pemisahan hak dari Termohon Kasasi dengan Tergugat I asal mengatakan tidak pernah menjual (membuat akta jual beli di hadapan Notaris) dan kemudian dalam gugatan Penggugat asal melapor

Halaman 30 dari 34 hal. Put. Nomor 3232 K/Pdt/2017



ke Kepolisian sesuai dengan bukti P.I 1 adanya laporan kepolisian tentang tindak pidana pengelapan, penipuan dan tanda tangan palsu/ surat palsu yang dilaporkan Termohon Kasasi terhadap asal Tergugat I dan II asal belum/tidak ada bukti yang berkekuatan hukum tetap yang menyebabkan kurangnya pertimbangan hukum untuk mengabulkan gugatan Penggugat asal;

- Bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Reg 507/K/Sip/Pdt/I 966 tanggal 27 Juli 1997 menyebutkan: Hubungan pinjam meminjam uang kemudian dalam rangka pelunasan hutang dilanjutkan dengan jual beli tanah sengketa, maka sesuai Pasal 1320 KHUPerdata, hal itu tidak dapat membatalkan akta jual beli maupun akta hak tanggungan yang dibuat di hadapan PPAT, kecuali dapat karena adanya paksaan, kekhilafan atas penipuan;
- Bahwa dari uraian tersebut maka putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bisa lagi dipertahankan dan karena itu patut dibatalkan serta menguatkan putusan Pengadilan Negeri Rengat, karena kurangnya pertimbangan hukum dalam memutuskan perkara di tingkat banding yang salah;
 - Bahwa dipandang kurang jelas dan mengerti dalam *Judex Facti* dalam *a quo* tentang peralihan antara Tergugat I dengan Penggugat asal, merupakan kelalaian dalam memutuskan perkara di tingkat banding dan telah menyalahi azas acara perdata;
 - Bahwa, *Judex Facti* dalam perkara *a quo* sulit untuk dimengerti oleh Termohon Kasasi berdasarkan fakta hukum yang telah terungkap dalam persidangan, hal ini telah dianggap sebagai suatu kelalaian dalam hukum acara (*azas vorm verziium*) maka sesuai dengan surat edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 23 Februari 1974 ayat 3 berbunyi "dengan tidak/kurang memberi pertimbangan dan balikan apabila alasan-alasan tersebut kurang jelas atau sukar dimengerti atau bertentangan satu sama lain, maka hal tersebut dapat dipandang sebagai kelalaian dalam hukum acara *azas vorm verziium*;
- Bahwa dengan tidak dipertimbangkan keterangan saksi Nova dan Safnda dibawah sumpah dalam persidangan, maka hakim yang memutuskan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* kurang pertimbangannya yang merupakan suatu kelalaian dari Majelis Hakim di Tingkat Banding dan menguntungkan salah satu pihak serta merugikan pihak lain dengan



demikian putusan Pengadilan Tinggi Riau harus dianulir;

2. Dalam Pokok Perkara

- Bahwa Keputusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 32/PDT/2017/PT PBR tanggal 15 Mei 2017/PT PBR dalam pertimbangannya halaman 19-20 dapat terungkap di fakta persidangan adanya bukti T.III.I sampai 7, maka Pemohon Kasasi asal-Tergugat III memberikan fasilitas kredit terhadap Tergugat I telah mengikuti peraturan perbankan dan aturan lain (Undang Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tangungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Berkaitan Dengan Tanah) sehingga patut dilindungi oleh hukum;
- Bahwa Pemohon Kasasi telah memberikan teguran-teguran pada Tergugat I karena telah lalai menjalankan kewajibannya sebagai debitur, namun teguran tersebut tidak diindahkan sehingga objek yang disewakan harus dilelang untuk memenuhi kewajiban debitur/membayar hutang hutang debitur;
- Bahwa Pemohon Kasasi menolak pertimbangan Keputusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 32/PDT/2017/PT PBR tanggal 15 Mei 2017, yang menyebutkan perbuatan Pemohon Kasasi melakukan perbuatan melawan hukum sementara saksi dan bukti dari Pemohon Kasasi diabaikan begitu saja sehingga kurang pertimbangan oleh Majelis Hakim di Tingkat Banding;
- Bahwa sebaliknya Pemohon Kasasi-Tergugat III berhasil membuktikan eksepsi tentang hak kepemilikan tanah menjadi hak tanggungan berdasarkan akta jual beli Nomor 298/Pasir Penyus/2006 tanggal 7 Juni 2006 di hadapan PPAT (Ir. Jantje, S.H.) dan balik nama atas nama Tergugat I (debitur) dan bukan perbuatan melawan hukum dan sudah relevan, sehingga dengan demikian pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Rengat telah tepat dan Pengadilan Tinggi Riau salah menerapkan hukum;
- Bahwa penilaian Majelis Hakim Tingkat Banding terhadap bantahan Termohon Kasasi tidak pernah hadir menghadap Tergugat IV, tidak cukup bukti hanya pernyataan sepihak tanpa ada saksi lain hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam tingkat pemeriksaan kasasi dalam Pasal 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung RI sebagaimana diubah dengan dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka dengan demikian Putusan Pengadilan 32/PDT/2017/PT PBR tanggal 15 Mei 2017

Halaman 32 dari 34 hal. Put. Nomor 3232 K/Pdt/2017



harus dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum pertimbangan bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat yang tidak pernah dialihkan kepada Tergugat II, sehingga perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: SYAFRIZAL, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1.SYAFRIZAL, 2.H. MARGANTI, 3.Ir. JANTJE DARWIS, S.H., 4.PT BANK PAN INDONESIA Tbk KANTOR CABANG RENGAT** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 22 Desember 2017 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.



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

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Jarno Budiyo, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, SH.,M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001