



P U T U S A N

No. 604 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

WAHIDIN, bertempat tinggal di Jalan Kayu Manis, Gang Mesjid No. 05 RT 01 RW 02M Kelurahan Tampan, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

M E L A W A N

1. WIYANTO CHRISTIAN, bertempat tinggal di Jalan Riau No. 48 B RT.01 RW.07, Kelurahan Tampan, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru ;
2. TENGKU MAKMUR, bertempat tinggal di Jalan Bambu Kuning II/Jalan Surya No. 14, RT.11, RW.13, Kelurahan Rejosari, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru ;
3. H. TAJIB RAHARDJO, S.H, Notaris/PPAT di Pekanbaru, berkedudukan di Jalan Sudirman No. 267, Pekanbaru ;
4. KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU, berkedudukan di Jalan Pepaya No. 47, Pekanbaru ;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV/para Pembanding dan para Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat pada tanggal 30 Desember 1977 membeli 3 (tiga) bidang tanah yang letaknya saling berdampingan, terletak setempat dahulunya di RT. 01/RW. 01, Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar sekarang Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, yaitu masing-masing dari :

1. Suyadi dengan batas dan ukuran sebagaimana tersebut dalam gugatan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Tn. Rdf. Soetarto dengan batas dan ukuran sebagaimana tersebut dalam gugatan ;
3. Tn. Soediotomo dengan batas dan ukuran sebagaimana tersebut dalam gugatan ;

Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Suyadi tersebut di atas berdasarkan kesepakatan antara Suyadi dengan Penggugat dibatalkan kembali, sehingga tinggalah tanah Penggugat yang berasal dari Rudolf Soetarto dan Soediotomo dengan ukuran kurang lebih 120 x 125 meter dengan batas-batas, sebagaimana tersebut dalam gugatan ;

Sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor 56/ST/SH/1979 tanggal 24 Desember 1979 atas nama Wahidin (Penggugat) yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Simpang Tiga yang pada waktu itu dijabat oleh Amir Arifin, BA dan dilegalisasi Camat Kecamatan Siak Hulu pada saat itu dengan Register Nomor 189/PPAT/SH/1979 tanggal 30 Desember 1979 dan oleh karena keadaan tanah Penggugat pada waktu itu adalah berupa rawa-rawa dengan semak belukar sehingga parit-parit batas yang dibuat pada waktu itu sebagai batas sempadan, ukurannya belum akurat ;

Bahwa oleh karena pada waktu itu tanah milik Penggugat tersebut masuk wilayah Kabupaten Kampar, maka pada tahun 1981 Penggugat mengajukan permohonan kepada Kantor Agraria Kampar agar tanah tersebut didaftarkan dan atau terdaftar di Kantor Agraria Kampar dan atas permohonan Penggugat tersebut kemudian Kantor Agraria Kampar melakukan pengukuran dan ternyata dari hasil pengukuran tersebut didapat tanah Penggugat seluas 13.183 m² sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 553/1981 tanggal 19 Oktober 1981 dengan ukuran serta batas-batasnya, sebagaimana dituangkan dalam Gambar Situasi No.4229/1981 tanggal 19 Oktober 1981 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Kampar ;

Bahwa semenjak Penggugat memiliki tanah tersebut, Penggugat selalu merawat dan menggarapnya dengan cara membersihkan dan memagar tanah tersebut serta menanam dengan pohon rambutan namun sekarang tanaman tersebut tidak ada lagi dan selama Penggugat menguasai dan memiliki tanah dimaksud tidak pernah ada yang mengganggu gugat dari pihak lain ;

Bahwa pada tahun 1991 Penggugat mengetahui dari tanah milik Penggugat seluas 13.183 m² sebagian besar atau seluas kurang lebih 9.150 m² diakui oleh pihak lain (Suwandi) sebagai miliknya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 174 tanggal 14 Januari 1991 dengan Gambar Situasi No. 1112 Tahun

Hal. 2 dari 16 hal. Put. No. 604 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1990 tanggal 23 Mei 1990 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru ;

Bahwa atas kejadian tersebut Penggugat pernah meminta pengukuran ulang kepada Tergugat IV untuk mengetahui apakah benar Sertifikat Hak Milik No. 174 tanggal 14 Januari 1991 dengan Gambar Situasi No. 1112 Tahun 1990 tanggal 23 Mei 1990 diterbitkan di atas tanah milik Penggugat dan setelah dilakukan pengukuran ulang oleh Tergugat IV ternyata benar Sertifikat Hak Milik No. 174 tanggal 14 Januari 1991 dengan Gambar Situasi No. 1112 Tahun 1990 tanggal 23 Mei 1990 tersebut diterbitkan di atas tanah milik Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor 56/ST/SH/1979 tanggal 24 Desember 1979 atas nama Wahidin (Penggugat) yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Simpang Tiga yang pada waktu itu dijabat oleh Amir Arifin, BA dan dilegalisasi Camat Kecamatan Siak Hulu pada saat itu dengan Register Nomor 189/PPAT/SH/1979 tanggal 30 Desember 1979 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 553/1981 tanggal 19 Oktober 1981 serta Gambar Situasi No. 4229/1981 tanggal 19 Oktober 1981 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Kampar ;

Bahwa akibat diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 174 tanggal 14 Januari 1991 dengan Gambar Situasi No. 1112 Tahun 1990 tanggal 23 Mei 1990 oleh Tergugat IV di atas tanah milik Penggugat selanjutnya Penggugat melakukan/mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 3 Juli 1997 dengan Register Perkara No.39/Pdt-G/1997/PN.PBR dan salah satu pihak yang ikut digugat dalam perkara dimaksud, adalah Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru ;

Bahwa Perkara Perdata No.39/Pdt-G/1997/PN.PBR telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan Putusan Nomor 39/Pdt-G/1997/PN.PBR tanggal 6 Oktober 1997 yang amarnya antara lain :

- Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 13.183 m², sebagai tersebut dalam Surat Pendaftaran Tanah No.553/1981 dan Gambar Situasi No.4229/81 yang terletak di RT.01/RW.01, Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kodya Pekanbaru ;
- Menyatakan bahwa tanah terperkara seluas 9.150 m², adalah merupakan bagian dari tanah Penggugat seluas 13.183 m², sebagaimana tertuang dalam surat pendaftaran tanah No. 553/1981 dan Gambar Situasi No .4229/81 yang dikeluarkan Kantor Agraria Kabupaten Kampar adalah sah milik Penggugat ;

Hal. 3 dari 16 hal. Put. No. 604 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 174 tanggal 14 Januari 1991 dengan Gambar Situasi No. 1112/1990 yang dikeluarkan Tergugat III adalah cacat hukum, karena diterbitkan pada obyek yang keliru, adalah batal demi hukum ;

Bahwa berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 21/Pdt/EK/PTS/2000 tanggal 31 Agustus 2000 atas Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 39/Pdt-G/1997/PN.PBR tanggal 6 Oktober 1997 tersebut telah dilaksanakan eksekusi ;

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 39/Pdt-G/1997/PN.PBR tanggal 6 Oktober 1997, yang telah dieksekusi tersebut selanjutnya Penggugat mengurus dan mendaftarkan tanah miliknya yang terletak setempat dikenal di Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru (Tergugat IV) dan pada saat dilakukan pengukuran ulang oleh Tergugat IV tanah milik Penggugat ternyata diketemukan seluas kurang lebih 10.508 m² dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan, dan selanjutnya Tergugat IV menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4334 tanggal 22 Oktober 2004 atas nama WAHIDIN (Penggugat) dengan Surat Ukur Nomor 1630/Simpang Tiga/2004 tanggal 5 Maret 2004 ;

Bahwa pada waktu Penggugat melakukan penimbunan di atas tanah miliknya, dan saat pekerja yang disuruh oleh Penggugat sedang bekerja menimbun tanah dimaksud pada akhir tahun 2006 datang seseorang, kemudian melarang anggota Penggugat untuk bekerja dengan mengatakan tanah tersebut milik Tergugat I dan atas kenyataan tersebut kemudian Penggugat mencari tahu dasar dan alas hak Tergugat I yang mengakui bahwa tanah tersebut miliknya ;

Bahwa setelah Penggugat berupaya mencari tahu, kemudian diketahui ternyata pada tahun 1992 dengan tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, Tergugat II yang pada saat itu bekerja sebagai pegawai Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan tanpa hak telah berupaya untuk menguasai dan memiliki tanah milik Penggugat tersebut, dengan cara mengajukan permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah perkara kepada Tergugat IV, dan selanjutnya dengan bantuan Tergugat IV telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 379 tanggal 17 Oktober 1992 dengan Gambar Situasi No. 1665/1992 tanggal 13 Juli 1992 atas nama Tengku Makmur (Tergugat II) ;

Bahwa setelah Tergugat II memperoleh Sertifikat Hak Milik atas tanah perkara, selanjutnya Tergugat II menjual tanah objek perkara kepada

Hal. 4 dari 16 hal. Put. No. 604 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I yang dilakukan dan dibuat di hadapan H. Tajib Rahardjo, SH, Notaris/PPAT di Pekanbaru berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 653/1991/B.Raya/92 tanggal 6 November 1992, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli tersebut, Tergugat IV telah melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 379 tanggal 17 Oktober 1992 dengan Gambar Situasi No. 1665/1992 tanggal 13 Juli 1992 dari semula atas nama Tengku Makmur (Tergugat II) menjadi atas nama Wiyanto Christian (Tergugat I) ;

Bahwa perbuatan Tergugat II yang tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, dengan tanpa hak telah berupaya untuk menguasai dan memiliki tanah milik Penggugat tersebut, dengan cara mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah terperkara kepada Tergugat IV dan dengan bantuan Tergugat IV telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 379 tanggal 17 Oktober 1992 dengan Gambar Situasi No. 1665/1992 tanggal 13 Juli 1992 atas nama Tengku Makmur (Tergugat II) dan selanjutnya menjual kepada Tergugat I yang dilakukan di hadapan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum ;

Bahwa oleh karena permohonan Sertifikat Hak Milik yang diajukan oleh Tergugat I dan penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 379 tanggal 17 Oktober 1992 dengan Gambar Situasi No. 1665/1992 tanggal 13 Juli 1992 atas nama Tengku Makmur serta proses jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II di hadapan Tergugat III dan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 379 dari atas nama Tergugat II menjadi atas nama Tergugat I yang dilakukan oleh Tergugat IV telah dilakukan secara tanpa hak dan melawan hukum, maka wajar dan patut serta berdasarkan hukum Sertifikat Hak Milik No. 379 tanggal 17 Oktober 1992 dengan Gambar Situasi No. 1665/1992 tanggal 13 Juli 1992, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena telah cacat hukum dan oleh karenanya harus dinyatakan batal demi hukum dan atau dapat dibatalkan ;

Bahwa untuk menghindari adanya upaya-upaya dengan itikad tidak baik dari para Tergugat yang bisa saja membalik-namakan Sertifikat Hak Milik No. 379 tanggal 17 Oktober 1992 dengan Gambar Situasi No. 1665/1992 tanggal 13 Juli 1992 atas nama Tengku Makmur yang telah dibalik-namakan menjadi atas nama Wiyanto Christian kepada pihak lain, maka sangat beralasan hukum dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 379 tanggal 17 Oktober 1992 tersebut ;

Hal. 5 dari 16 hal. Put. No. 604 K/Pdt/2009



Bahwa dikhawatirkan para Tergugat tidak melaksanakan putusan perkara ini, maka beralasan hukum kepada para Tergugat untuk dikenakan uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari kelalaian menjalankan putusan ini, terhitung semenjak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap secara tanggung renteng :

Bahwa gugatan ini didukung dan dikuatkan oleh bukti dan dalil-dalil yang mempunyai dasar hukum, maka sudah selayaknya apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta), walaupun pihak Tergugat melakukan upaya hukum verzet, banding maupun kasasi ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas Sertifikat Hak Milik No. 379 tanggal 17 Oktober 1992 tersebut dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas $\pm 10.508 \text{ m}^2$ yang terletak setempat dikenal di Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 4334 tanggal 22 Oktober 2004 dengan Surat Ukur No. 1630/Simpang Tiga/2004 tanggal 5 Maret 2004 atas nama WAHIDIN ;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 379 tanggal 17 Oktober 1992 dengan Gambar Situasi No. 1665/1992 tanggal 13 Juli 1992 atas nama Wiyanto Christian yang diterbitkan oleh Tergugat IV beserta dengan turunannya adalah cacat hukum dan oleh karenanya haruslah dinyatakan batal demi hukum dan atau dapat dibatalkan ;
5. Menyatakan sita jaminan (CB) sah dan berharga ;
6. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap satu hari kelalaian menjalankan putusan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap ;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) walaupun para Tergugat melakukan upaya hukum verzet, banding maupun kasasi ;
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar ongkos perkara ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namun bilamana Pengadilan Negeri Pekanbaru mempunyai pendapat dan atau pandangan yang lain maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

TENTANG EKSEPSI

1. Gugatan jelas kabur (obscur libel)

Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak jelas, tentang letak, di jalan mana tanah terpekara dan kemudian tentang luas dalam gugatannya juga kabur, Penggugat memiliki tanah terpekara seluas 14.183 m² sementara Tergugat I memiliki tanah terpekara berdasarkan Sertifikat No. 374 Tahun 1992 dengan luas seluas 18.710 m² ;

2. Gugatan diajukan belum cukup waktu dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa persoalan yang sama dengan yang digugat Penggugat telah diajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru tertanggal 16 Februari 2007 yang terdaftar dengan No. perkara : 09/G.TUN/2007/PTUN.PBR dan sekarang tahap pembuktian (belum berkekuatan hukum yang tetap) ;
- Bahwa gugatan Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut dengan Tergugat Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru dan Tergugat I sebagai Tergugat II Intervensi sehubungan dengan obyek perkara tanah yang sama dalam perkara ini yakni tanah milik Tergugat I sesuai dengan Sertifikat Milik No. 379 Tahun 1992 ;
- Bahwa dari uraian di atas jelas gugatan ini diajukan seharusnya terlebih dahulu perkara gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru No 09/G.TUN/2007PTUN.PBR tertanggal 26 Februari 2007 tersebut telah diputuskan dan telah berkekuatan hukum yang tetap ;

3. Premtoire Exceptie

- Bahwa demi adanya kepastian hukum dan demi perlindungan terhadap pembeli tanah yang telah mempunyai sertifikat, maka pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 yang berisi penegasan (vide Pasal 32 ayat 2) bahwa : "Tanah bersertifikat adalah tidak dapat digugat pembatalannya bila dalam waktu 5 (lima) tahun tidak ada orang atau badan hukum yang mengajukan keberatan ke pengadilan ;

Hal. 7 dari 16 hal. Put. No. 604 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 379 Tahun 1992 atas nama Wiyanto Christian i.c Tergugat I yang digugat dalam perkara ini waktunya sudah 10 (sepuluh) tahun lebih, dengan demikian jelas gugatan Penggugat telah lewat waktu karenanya harus dikesampingkan dan ditolak.

DALAM REKONVENSI

Bahwa Tergugat I dan II dalam Konvensi (selanjutnya disebut Penggugat dalam Rekonvensi) dalam perkara ini juga mengajukan gugatan balik (rekonvensi) terhadap Penggugat dalam Konvensi (selanjutnya disebut Tergugat dalam Rekonvensi) dengan dalil-dalil sebagaimana tersebut di bawah ini ;

Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi sudah jelas telah mengetahui dan mengakui sebagaimana dalil gugatannya dalam konvensi bahwa Penggugat dalam Rekonvensi dalam memiliki tanah obyek perkara adalah telah melalui prosedur hukum yang berlaku dan sertifikatnya telah dibalik-namakan ke atas nama Penggugat dalam Rekonvensi i.c Wiyanto Christian, tetapi dengan tanpa dasar dan karena lalainya mengaku memiliki obyek perkara sebagaimana dalam dalil gugatan sampai dengan telah diterbitkannya Sertifikat atas nama Tergugat dalam Rekonvensi yakni Sertifikat Hak Milik No. 4334 Tahun 2004 pada tanggal 22 Oktober 2004 yang didaftarkan oleh Tergugat IV, sehingga Penggugat dalam Rekonvensi telah digugat oleh Tergugat dalam Rekonvensi dan hal ini jelas sangat merugikan Penggugat dalam Rekonvensi nama baik dan ketenteraman Penggugat dalam Rekonvensi menjadi tercemar dan terganggu ;

Bahwa selain itu dengan adanya gugatan ini dengan kegiatan yang dilakukan Tergugat dalam Rekonvensi atas / di atas tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi, sehingga tidak dapat dipergunakan oleh Penggugat dalam Rekonvensi i.c Wiyanto Christian dengan aman dan hak-hak Penggugat dalam Rekonvensi yang dilindungi oleh hukum dan perundang-undangan yang berlaku menjadi terhalang dan terkendala terhadap tanah miliknya sendiri ;

Bahwa tindakan Tergugat dalam Rekonvensi sebagaimana tersebut di atas adalah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat dalam Rekonvensi berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (vide Pasal 1364 KUHPerdara) berhak menuntut ganti rugi terhadap Tergugat dalam Rekonvensi ;

Bahwa apapun kerugian Penggugat dalam Rekonvensi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dalam Rekonvensi secara terperinci adalah sebagai berikut :

Hal. 8 dari 16 hal. Put. No. 604 K/Pdt/2009



1. Kerugian Secara Materil

Bahwa akibat digugat dan kegiatan Tergugat dalam Rekonvensi di atas tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi tersebut maka kegiatan Penggugat dalam Rekonvensi i.c Wiyanto Christian yang harus mempergunakan tanah dan sertifikat tanah kepada pihak lain menjadi terkendala dan tidak dapat dilakukan sehingga menyebabkan Penggugat dalam Rekonvensi i.c Wiyanto Christian yang bergerak dalam bidang usaha perekonomian serta sangat membutuhkan uang dari hasil kegiatan yang berhubungan dengan tanah tersebut menjadi sangat dirugikan. Oleh karena itu Tergugat dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan seketika dan sekaligus ;

2. Kerugian Secara Immateril

Bahwa secara immateril untuk merehabilitasi nama baik Penggugat dalam Rekonvensi, Tergugat dalam Rekonvensi juga harus dihukum untuk mengiklankan dengan ukuran sebesar $\frac{1}{2}$ (setengah) halaman selama 3 (tiga) hari secara berturut-turut di 4 (empat) mass media setempat di Pekanbaru yang isinya berupa pernyataan maaf dari Tergugat dalam Rekonvensi dan menyatakan tidak akan mengulangi perbuatannya yang melanggar hukum tersebut ;

Bahwa agar Tergugat dalam Rekonvensi tidak ingkar atau lalai memenuhi kewajibannya sebagaimana tersebut di atas, maka Tergugat dalam Rekonvensi juga harus dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp 500.000 (lima ratus ribu rupiah) perhari yang dihitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap atau sejak putusan serta merta diputuskan oleh pengadilan ;

Bahwa gugatan Penggugat dalam Rekonvensi terhadap Tergugat dalam Rekonvensi adalah patut untuk dikabulkan agar dapat dijadikan Prototype (contoh) atau peringatan bagi semua orang termasuk Tergugat dalam Rekonvensi agar lebih berhati-hati dan tidak lalai serta tidak bersikap semaunya dan sewenang-wenang serta asal-asalan dalam mengajukan gugatan di pengadilan, sehingga merugikan orang lain, khususnya Penggugat dalam Rekonvensi ;

Bahwa agar gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak nihil (kosong) nantinya dan agar Tergugat dalam Rekonvensi dapat memenuhi kewajibannya kepada Penggugat dalam Rekonvensi serta tidak berusaha mengalihkan harta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bendanya, baik berupa barang/benda bergerak maupun tidak bergerak maka Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta benda Tergugat dalam Rekonvensi dan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 4334 tanggal 22 Oktober 2004 atas nama Wahidin permohonan sita jaminan tersebut akan diajukan terpisah dan secara tersendiri ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas harta benda Tergugat dalam Rekonvensi dan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 4334 tanggal 22 Oktober 2004 atas nama Wahidin dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat dalam Rekonvensi ;
3. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan seketika dan sekaligus ;
4. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk mengiklankan dengan ukuran $\frac{1}{2}$ (setengah) halaman selama 3 (tiga) hari secara berturut-turut di 4 (empat) mass media setempat di Pekanbaru yang isinya berupa pernyataan maaf dari Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi menyatakan tidak akan mengulangi perbuatannya yang melanggar hukum tersebut ;
5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar uang dwangsom (uang paksa) kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap atau serta merta apabila Tergugat dalam Rekonvensi tidak atau lalai melaksanakan kewajibannya sebagaimana tersebut pada point 3 dan 4 di atas ;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada perlawanan banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;
7. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini ;

Subsida

Hal. 10 dari 16 hal. Put. No. 604 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah mengambil putusan No. 30/PDT/G/2007/PN.PBR. tanggal 27 Februari 2008 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan seluruh eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas $\pm 10.508 \text{ m}^2$ yang terletak setempat dikenal di Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 4334 tanggal 22 Oktober 2004 dengan Surat Ukur No. 1630/Simpang Tiga/2004 tanggal 5 Maret 2004 atas nama Wahidin ;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 379 tanggal 17 Oktober 1992 dengan Gambar Situasi No. 1665/1992 tanggal 13 Juli 1992 atas nama Wiyanto Christian yang diterbitkan oleh Tergugat IV beserta dengan turunannya tidak mempunyai kekuatan hukum ;
- Menghukum Tergugat I, II, III dan IV membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp.1.149.000,- (satu juta seratus empat puluh sembilan ribu rupiah) ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi membayar ongkos perkara sejumlah nihil ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Riau di Pekanbaru dengan putusan No. 52/PDT/2008/PTR. tanggal 19 Agustus 2008 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I, II/Tergugat I, II ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 27 Februari 2007 Nomor 30/PDT/G/2007/PN.PBR. yang dimohonkan banding tersebut ;

Hal. 11 dari 16 hal. Put. No. 604 K/Pdt/2009

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

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Pembanding I, II/Tergugat I, II tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA ;

- Menolak gugatan Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Pembanding I, II/Penggugat I, II Rekonvensi/Tergugat I, II Konvensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.9.000,- (sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 23 September 2008 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 7 Oktober 2008 sebagaimana ternyata dari Akte Pernyataan Permohonan Kasasi No. 30/Pdt/G/2007/PN.PBR. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan tersebut disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Oktober 2008 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I, II/Pembanding yang pada tanggal 17 November 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 21 November 2008 ;

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

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

Bahwa berdasarkan hukum yang berlaku, Pemohon Kasasi sangat keberatan sekali atas putusan Pengadilan Tinggi Riau No. 52/PDT/2008/PTR. tanggal 19 Agustus 2008 tersebut di atas, karena telah salah dan tidak tepat dalam penerapan hukumnya, bahkan telah bertentangan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang di atasnya yang selama ini telah diterapkan dalam proses pembuktian perkara perdata khususnya tentang hak milik atas tanah ;

Hal. 12 dari 16 hal. Put. No. 604 K/Pdt/2009



Bahwa sebagaimana pertimbangan judex facti Pengadilan Tinggi Riau dimaksud halaman 8 menyatakan bahwa dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) telah dinyatakan bahwa tanah bersertifikat tidak dapat digugat pembatalannya bila dalam waktu 5 tahun lebih tidak ada orang atau badan hukum yang mengajukan keberatan ke Pengadilan, dengan demikian gugatan Penggugat menjadi tidak berdasar hukum dan karena itu harus ditolak untuk seluruhnya, pertimbangan ini adalah tidak tepat dalam pembuktian perkara ini bahkan telah bertentangan dengan azas hukum dan peraturan hukum yang berlaku di Indonesia selama ini, antara lain yaitu :

1. PP No. 24 Tahun 1997 adalah peraturan tentang pendaftaran tanah di Indonesia yang bersifat administrasi, yang ditujukan penuh untuk tata kerja Badan Pertanahan Nasional Indonesia, bukan peraturan tentang pembuktian hak milik atas tanah, sedangkan adanya Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang bersifat limitatif itu, jelas secara hukum belum dapat diterapkan dalam pembuktian di persidangan, karena bertentangan dengan :
 - azas pembuktian dalam hukum perdata Indonesia yang mengandung sistim pembuktian stelsel negatif, artinya bukti otentik adalah bukti yang terkuat dan terpenuh sepanjang tidak ada sangkalan, secara a contrario bukti otentik bukanlah satu-satunya bukti yang kuat dan penuh sepanjang ada sangkalan yang dapat dibuktikan di pengadilan, dengan demikian Sertifikat Hak Milik atas tanah di Indonesia bukanlah bersifat mutlak atau final, tentu secara tersirat azas ini tidak membatasi ruang, tempat dan waktu kapan diajukan gugatan atau sangkalan terhadap Sertifikat tersebut, dengan kata lain tidak ada daluarsa untuk mengajukan gugatan terhadap bukti yang sudah ada sebelumnya, sepanjang dapat dibuktikan di pengadilan ;
2. Judex facti Pengadilan Tinggi Riau selaku lembaga peradilan tingkat banding tidak menghayati tugas dan fungsinya, dimana dengan telah menerapkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tersebut dalam perkara a quo, tentu tanpa disadari berarti telah menghilangkan atau mengaburkan fungsi peradilan (Hakim), dalam hal mempertahankan dan mengembalikan hak orang yang berhak atasnya berdasarkan fakta-fakta hukum dalam pembuktian di persidangan, sebagaimana pertimbangan Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam perkara a quo, kalau demikian halnya tentu yang berhak tidak dapat lagi mempertahankan haknya di pengadilan, setelah sekian lama ia baru tahu dan atau baru menemukan bukti bahwa hak itu ada. Jika hal ini terjadi kemungkinan akan timbul gejolak dalam masyarakat yang bersifat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

anarkis dan yang pertama dicerca adalah lembaga peradilan yang tidak dapat mempertahankan dan atau mengembalikan hak orang yang berhak .

3. Judex facti Pengadilan Tinggi Riau tidak mempelajari perkara ini dengan seksama, hanya dengan melihat dan membandingkan waktu terbitnya bukti kedua SHM yang diperkarakan saja, sedangkan sebelum perkara ini, telah ada perkara terdahulu atas objek perkara ini No. 39/PDT/G/1997, tanggal 1997 yang telah dimenangkan oleh Wahidin (Pemohon Kasasi) yang menyatakan tanah obyek perkara adalah sah milik Wahidin, bahkan telah di eksekusi oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru, tanggal 31 Agustus 2000 No.21/Pdt/EK/PTS/2000, namun tanpa diduga dan tanpa alas hak yang jelas kemudian muncul lagi SHM No. 379/SP Tiga tertanggal 17 Oktober 1992 a.n. Wiyanto Christian (Termohon Kasasi I) yang dibelinya dari Tengku Makmur (Termohon Kasasi II) yang nota bene waktu itu adalah Pegawai Kantor Pertanahan Kotamadya Pekanbaru. Bahwa SHM No. 379 sebelum dijual kepada Termohon Kasasi I tertulis atas nama Termohon Kasasi II (Tengku Makmur waktu itu sebagai Pegawai BPN, telah menerbitkan SHM No. 379 atas namanya sendiri dengan tanpa alas hak, sehingga tidak diketahui dari mana asal usul tanahnya tersebut), kemudian sekitar tahun 2006-2007 Termohon Kasasi I membuat dan menancapkan plang nama di atas tanah itu, sehingga timbul perkara ini, artinya perkara ini telah ada sebelumnya. Bahkan Pemohon Kasasi tahunya ada Sertifikat Hak Milik No. 379 tersebut baru setelah ditancapkannya plang nama Termohon Kasasi I di atas tanah Pemohon Kasasi tersebut, sehingga dengan demikian batas waktu sebagaimana Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 belum terlewatkan ;
4. Bahwa BPN pun selaku instansi induk dalam pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997, juga tidak dapat menerapkan Pasal 32 ayat (2) dimaksud, terbukti diterbitkannya SHM No. 4334/SP Tiga Bukit Raya tertanggal 22 Oktober 2004 atas nama Wahidin (Pemohon Kasasi), karena apa ?, sebab terbukti berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri No. 39/PDT/G/1997/PN.PBR. dengan didukung alas hak yang kuat dan saling berhubungan dan secara de facto, obyek dikuasai secara terus menerus oleh Pemohon Kasasi sejak tahun 1979 s/d sekarang ini ;

Bahwa dari alasan hukum di atas, jelas putusan Pengadilan Tinggi Riau No. 52/PDT/2008/PTR. tanggal 19 Agustus 2008 adalah tidak tepat dalam penerapan hukumnya, Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tersebut, bahkan telah bertentangan dengan hukum yang berlaku di negara kita saat ini, dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim Agung R.I yang memeriksa dan

Hal. 14 dari 16 hal. Put. No. 604 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara ini agar membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Riau tersebut, dengan menguatkan kembali putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 30/PDT/G12007/PN.PBR tanggal 27 Februari 2008 ;

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

mengenai alasan-alasan ke 1 s/d ke 4 :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *judex facti* (Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum, sebab berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, pihak Penggugat tidak dapat menggugat terhadap tanah yang sudah bersertifikat, setelah lewat waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut atas nama pemegang sertifikat, lagi pula alasan-alasan yang dikemukakan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : WAHIDIN tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi/Penggugat dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : WAHIDIN tersebut ;

Hal. 15 dari 16 hal. Put. No. 604 K/Pdt/2009



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

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 16 September 2009 oleh DR. HARIFIN A. TUMPA, SH., MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, PROF. DR. H. MUCHSIN, SH., dan H. DIRWOTO, SH., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan DANDY WILARSO, SH., MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd./ PROF. DR. H. MUCHSIN, SH.,

Ttd./ H. DIRWOTO, SH.,

Ketua :

Ttd./

DR. HARIFIN A. TUMPA, SH., MH.,

Biaya-biaya :

1. Meterai Rp. 6.000,-
 2. Redaksi Rp. 1.000,-
 3. Administrasi kasasi Rp. 493.000,- (+)
- Jumlah ... Rp. 500.000,-

Panitera Pengganti :

Ttd./
DANDY WILARSO, SH., MH.,

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
A.N. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

(SOEROSO ONO, SH. MH.)
NIP : 040 044 809

Hal. 16 dari 16 hal. Put. No. 604 K/Pdt/2009