



PUTUSAN
Nomor 104/PDT/2017/PT PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

AFNITA,MBA, umur 53 tahun/24 Desember 1962, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, alamat di Jalan Hangtuh/Jalan Budi Sari Nomor 5 RT 002/RW 009 Kelurahan Rejosari, Kecamatan Tenayan Raya-Pekanbaru, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Mayandri Suzarman, S.H., 2. Devrianda,S.H.,M.H., 3. Jamadi Sipahutar, S.H., 4. Elpiansah,S.H.,M.H., 5. Iriansyah, S.H., masing-masing Advokat, beralamat di kantor Hukum Mayandri Suzarman,S.H. & rekan Jalan Sekuntum Nomor 123 (depan Alam Mayang) Lantai 2 Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 November 2015 Nomor 71/SK/MS & R/XI/2015, selanjutnya disebut Pembanding semula Penggugat;

Lawan:

- 1. CHANDRA ARVANDO**, dahulu beralamat di Jalan Kulim Komplek Kulim Indah Nomor C 7 RT 03 RW 07 Kelurahan Tampan, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru-Riau, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya masih dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya disebut Terbanding I semula Tergugat I;
- 2. Notaris dan PPAT FRANSISKUS DJOENARDI,S.H.**, beralamat di Jalan Teuku Umar Nomor 31 A Pekanbaru, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Johni Rianto,S.H., 2. Rotua Gultom,S.H.,M.H., 3. Faisal Said,S.H.,M.H., 4.

Hal 1 dari hal. 19.Put.No.104/PDT/2017/PTPBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hariyani Nst,S.H., 5. Rudi Marjohan,S.H., masing-masing Advokat, beralamat di Jalan Tamtama Nomor 7 E pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2016, selanjutnya disebut Terbanding II semula Tergugat II;

3. Pemerintah Republik Indonesia Cq Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq Kepala Kantor Wilayah badan Pertanahan Propinsi Riau Cq Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, beralamat di Jalan Pepaya Nomor 47 Pekanbaru, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya 1. Abdul Rajab N,S.H.,M.H., 2. Irfi nasif,S.H., 3. Chairany Syafiie,S.H., 4. Wiharti Ningsih,S.H., 5. Masrita, 6. Saleh Handrianto, berdasarkan Surat Tugas Nomor 103/ST/600-14.71/V/2016 tanggal 29 Januari 2016 dan Surat Kuasa Khusus Nomor 826/600-14.71/V/2016 tanggal 17 Mei 2016, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

Dan

PT. BANK UOB INDONESIA, berkedudukan di Jakarta, beralamat di UOB Plaza Lantai 21 Jalan M.H.Thamrin Kav.10, jakarta 10230, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Rio Ferry Sihombing,S.H., 2. Mulawarman Gabehehe Turnip,S.H., 3. Diana Hawaty Simanjuntak,S.H., 4. Roasalina Tampubolon,S.H., masing-masing Advokat, beralamat di Kantor Rio Ferry Sihombing & Associates (RFSA) Law Firm di Ambassade Residence Unit 6-A Jalan Denpasar Raya Kav. 5-7 Kuningan Jakarta Selatan, 12940, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 16/DIR/0093 tanggal 16 Maret 2016, selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV semula Penggugat Intervensi;

Hal 2 dari hal. 19.Put.No.104/PDT/2017/PTPBR

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)



PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 22 Juni 2017 Nomor 104/Pen.Pdt/2017/PT.PBR tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 10/Pdt.G/2016/PN.Pbr tanggal 6 Oktober 2016;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Januari 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 19 Januari 2016 dalam Register Nomor 10/Pdt.G/2016/PN Pbr, dan perbaikan gugatan tanggal 12 Mei 2016 telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 20 Januari 1998 membeli sebidang tanah milik Siti Rahayu disebut juga Siti Rahajoe Abunandar yang terletak di Jalan Adi Sucipto Kelurahan Sidomulyo Timur, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3633, Surat Ukur Nomor 990/1998 tanggal 17 Februari 1998 terdaftar atas nama Siti Rahayu;
2. Bahwa semenjak tanah tersebut Penggugat beli, tidak pernah dialihkan ataupun dijual kepada pihak lain dan samp[ai saat ini belum ada balik nama Sertifikat Hak Milik dari nama Siti Rahayu menjadi nama Penggugat;
3. Bahwa guna mengurus segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3633, Surat Ukur Nomor 990/1998 tanggal 17 Februari 1998 terdaftar atas nama Siti Rahayu tersebut dibuatkan Kuasa Nomor 20 tanggal 18 Januari 2001;
4. Bahwa sekira tahun 2004 Tergugat I datang ke Kantor Penggugat dan menemui Penggugat. Tergugat mengeluh kehabisan dana untuk mengerjakan sebagian proyek pengadaan material listrik tenaga diesel (PLTD) yang diberikan oleh Penggugat dan Tergugat I juga mengeluhkan

Hal 3 dari hal. 19.Put.No.104/PDT/2017/PTPBR



proyek pembangunan perumahannya yang juga belum selesai. Tergugat I mengatakan ingin melakukan pinjaman di bank sebagai modal untuk mengerjakan proyek-proyek yang masih terbengkalai tersebut namun terbentur dengan agunan tambahan sebagai njaminan pinjaman di bank dan Tergugat I bermaksud meminjam agunan tambahan untuk jaminan bank kepada Penggugat;

5. Bahwa Penggugat awalnya menolak untuk memberikan bantuan pinjaman agunan tambahan tersebut, namun Tergugat I terus menerus mendatangi dan mendesak Penggugat. Tergugat I menyatakan akan menyelesaikan pelaksanaan proyek PLTD yang diberikan Penggugat dan segera melaksanakan kewajiban pembayaran tagihan kepada Penggugat apabila uang pinjaman bank tersebut cair;
6. Bahwa setelah berulang kali mendatangi Penggugat, akhirnya Penggugat mengatakan kepada Tergugat I bahwa Penggugat ada memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 3633, Surat Ukur Nomor 990/1998 tanggal 17 Februari 1998 terdaftar atas nama Siti Rahayu, belum dibaliknamakan keatas nama Penggugat. Tergugat I mengatakan tidak ada masalah karena telah mempunyai agunan pokok atas nama Tergugat I dan Sertifikat Penggugat hanya sebagai tambahan saja;
7. Bahwa pada akhirnya Penggugat meminjamkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3633, Surat Ukur Nomor 990/1998 tanggal 17 Februari 1998 terdaftar atas nama Siti Rahayu kepada Tergugat I. Penggugat mengatakan kepada Tergugat I agar setelah pinjaman di bak tersebut cair Tergugat I harus menyelesaikan proyek PLTD tersebut dan jangan sampai kredit tersebut macet;
8. Bahwa setelah Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3633, Surat Ukur Nomor 990/1998 tanggal 17 Februari 1998 terdaftar atas nama Siti Rahayu kepada Tergugat I, Tergugat I menghubungi Penggugat dengan mengatakan bahwa pihak bank meminta pernyataan persetujuan dari yang punya sertifikat yang ditandatangani di hadapan Notaris;
9. Bahwa Tergugat I menjelaskan kepada Penggugat sudah dating kepada Tergugat II dan Tergugat II menanyakan apakah ada surat kuasa dari Siti Rahayu kepada Tergugat I, Tergugat I mengatakan sertifikat tersebut Tergugat I pinjam kepada Penggugat, lalu Tergugat II menanyakan apakah ada surat kuasa dari Siti Rahayu kepada Penggugat;

Hal 4 dari hal. 19.Put.No.104/PDT/2017/PTPBR



10. Bahwa setelah mendengarkan penjelasan dari Tergugat I tersebut, Penggugat mengatakan kepada Tergugat I bahwa ada surat kuasa dari pemilik awal yakni Siti Rahayu disebut juga Siti Rahajoe Abunandar kepada Penggugat, lalu Tergugat I meminta surat kuasa tersebut kepada Penggugat untuk diserahkan kepada Tergugat II;
11. Bahwa kemudian Tergugat I kembali menghubungi Penggugat dengan meminta Penggugat datang bersama dengan suami Penggugat (sekarang mantan suami) yang bernama Jaswir ke kantor Tergugat II untuk menandatangani surat pernyataan persetujuan Sertifikat Hak Milik Nomor 3633, Surat Ukur Nomor 990/1998 tanggal 17 Februari 1998 terdaftar atas nama Siti Rahayu dijadikan agunan tambahan oleh tergugat I kepada bank.
12. Bahwa di Kantor Tergugat II menyodorkan blanko yang belum diisi (belum ditulis) kepada suami Penggugat (sekarang mantan suami Penggugat) yang bernama Jaswir untuk ditandatangani. Hal ini membuat suami Penggugat (sekarang mantan suami) emosi dan tidak mau menandatangani blanko kosong tersebut. Tergugat II menjelaskan kepada suami Penggugat (sekarang mantan suami) bahwa Tergugat I meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 3633, Surat Ukur Nomor 990/1998 tanggal 17 Februari 1998 terdaftar atas nama Siti Rahayu untuk dijadikan agunan tambahan oleh tergugat I kepada bank, oleh karena bank meminta persetujuan pemilik sertifikat dan Penggugat memiliki surat kuasa dari pemilik sertifikat maka Penggugat dan suami Penggugat (sekarang mantan suami) bisa memberikan persetujuan yang dimintakan oleh bank; Bahwa setelah dijelaskan oleh Tergugat II, barulah suami Penggugat (sekarang mantan suami) mengerti tetapi mengingatkan Tergugat I dan Tergugat II bahwa hal tersebut bukanlah jual beli lalu Tergugat II menyatakan bukanlah jual beli hanya persetujuan untuk menjadikan sertifikat tersebut sebagai agunan tambahan dan kalau jual beli harus ada paraf Penggugat dan suami Penggugat (sekarang mantan suami) disetiap lembarnya; Bahwa setelah memberikan penjelasan tersebut, Tergugat II menyodorkan blanko kosong tersebut kepada Penggugat dan suami Penggugat (sekarang mantan suami) untuk ditandatangani;
13. Bahwa setelah Penggugat dan suami Penggugat (sekarang mantan suami) menandatangani blanko kosong tersebut tergugat II meminta surat kuasa

Hal 5 dari hal. 19.Put.No.104/PDT/2017/PTPBR



dari Siti Rahayu disebut juga Siti Rahajoe Abunandar kepada Penggugat dan juga meminta Sertifikat Hak Milik Nomor 3633, Surat Ukur Nomor 990/1998 tanggal 17 Februari 1998 terdaftar atas nama Siti Rahayu tersebut ditinggalkan kepada Tergugat II dengan alasan untuk mengambil data-data yang akan ditulis dalam blanko;

14. Bahwa pada bulan Januari 2008, Penggugat diberitahu oleh Pak RT tempat dimana lokasi tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3633, Surat Ukur Nomor 990/1998 tanggal 17 Februari 1998 terdaftar atas nama Siti Rahayu berada dengan mengatakan akan dilakukan eksekusi oleh Pengadilan negeri Pekanbaru atas tanah tersebut;
15. Bahwa pada waktu akan dilakukan eksekusi tersebut Penggugat mengatakan kepada pihak Pengadilan Negeri Pekanbaru kalau tanah tersebut adalah milik Penggugat, lalu pihak Pengadilan Negeri Pekanbaru menunjukkan Sertifikat Hak Milik Nomor 832 atas nama Tergugat I yang lokasinya adalah sama dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3633, Surat Ukur Nomor 990/1998 tanggal 17 Februari 1998 terdaftar atas nama Siti Rahayu dan pihak Pengadilan Negeri Pekanbaru juga menunjukkan Akta Jual Beli Nomor 748/2004 tanggal 9 September 2004 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat di hadapan Tergugat II;
16. Bahwa Penggugat menjelaskan kepada pihak Pengadilan Negeri Pekanbaru antara Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah ada jual beli yang ada hanyalah Tergugat I meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 3633, Surat Ukur Nomor 990/1998 tanggal 17 Februari 1998 terdaftar atas nama Siti Rahayu untuk dijadikan agunan tambahan di bank;
17. Bahwa setelah Penggugat melihat dan mempelajari Akta Jual Beli Nomor 748/2004 tanggal 9 September 2004 antara Penggugat dengan tergugat I yang dibuat di hadapan Tergugat II yang diberikan oleh pihak Pengadilan Negeri Pekanbaru, barulah Penggugat mengetahui telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I;

Bahwa didalam Akta Jual Beli Nomor 748/2004 tanggal 9 September 2004 tersebut, Penggugat bertindak untuk dan atas nama Siti Rahajoe Abunandar disebut juga Siti Rahayu berdasarkan Akta Kuasa Nomor 20 tanggal 18 Januari 2001 yang dibuat dihadapan Notaris Supiah Nurbaiti;

Hal 6 dari hal. 19.Put.No.104/PDT/2017/PTPBR



Bahwa didalam Akta Kuasa Nomor 20 tanggal 18 Januari 2001 tersebut, secara tegas menyebutkan Penggugat adalah penerima kuasa dari Siti Rahajoe Abunandar disebut juga Siti Rahayu dengan khususnya adalah untuk dan atas nama pemberi kuasa dengan mengindahkan segala peraturan yang berlaku dari pihak yang berwenang melaksanakan penjualan kepada pihak penerima kuasa sendiri dengan memakai syarat yang lazim dipergunakan dalam suatu transaksi berdasarkan peraturan yang berlaku atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3633, Surat Ukur Nomor 990/1998 tanggal 17 Februari 1998;

Bahwa didalam Akte Jual Beli Nomor 748/2004 tanggal 9 September 2004 tersebut secara tegas disebutkan Penggugat menjual kepada Tergugat I Hak Milik Nomor 3633, Surat Ukur Nomor 990/1998 tanggal 17 Februari 1998 seluas 2.711 M2 terletak di jalan Adi Sucipto Kelurahan Sidomulyo Timur Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru, Propinsi Riau seharga Rp.27.500.000,- (dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), sementara dalam Akta Kuasa Nomor 20 tanggal 18 Januari 2001 yang dibuat di hadapan Notaris Supiah Nurbaiti Sertifikat Hak Milik Nomor 3633, Surat Ukur Nomor 990/1998 tanggal 17 Februari 1998 dan belum ada balik nama menjadi atas nama Penggugat;

18. Bahwa Penggugat tidak pernah memiliki Hak Milik Nomor 832 Surat Ukur tanggal 17 Februari 1998 Nomor 990/1998 seluas 2.711 M2 terletak di jalan Adi Sucipto Kelurahan Sidomulyo Timur Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, yang Penggugat miliki dan Penggugat beli adalah sebidang tanah milik Siti Rahayu disebut juga Siti Rahajoe Abunandar yang terletak di Jalan Adi Sucipto Kelurahan Sidomulyo Timur Kecamatan marpoyan Damai Kota Pekanbaru dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3633, Surat Ukur Nomor 990/1998 tanggal 17 Februari 1998 dan belum dibalik namakan keatas nama Penggugat;

19. Bahwa Penggugat tidak mengetahui bagaimana proses terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 832 atas nama Tergugat I karena Penggugat tidak pernah melakukan jual beli dengan Tergugat I;

20. Bahwa perbuatan Tergugat I dan II membuat dan mengeluarkan Akte Jual Beli Nomor 748/2004 tanggal 9 September 2004 dan berdasarkan akte tersebut pula terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I padahal nyata-

Hal 7 dari hal. 19.Put.No.104/PDT/2017/PTPBR



nyata Penggugat tidak ada melakukan jual beli dengan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;

21. Bahwa perbuatan tergugat III yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 832 Surat Ukur tanggal 17 Februari 1998 Nomor 990/1998 seluas 2.711 M2 di Jalan Adi Sucipto Kelurahan Sidomulyo Timur Kecamatan marpoyan Damai Kota Pekanbaru Propinsi Riau atas nama tergugat I yang terletak di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3633, Surat Ukur Nomor 990/1998 tanggal 17 Februari 1998 atas nama Siti Rahayu padahal Penggugat tidak pernah melakukan jual beli dengan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;
22. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I dan II adalah perbuatan melawan hukum dan Penggugat tidak pernah melakukan jual beli atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 832 Surat Ukur tanggal 17 Februari 1998 Nomor 990/1998 seluas 2.711 M2 di Jalan Adi Sucipto Kelurahan Sidomulyo Timur Kecamatan marpoyan Damai Kota Pekanbaru dengan Tergugat I, maka beralasan hukum Penggugat memintakan agar Akte Jual Beli Nomor 748/2004 tanggal 9 September 2004 yang dibuat oleh Tergugat II batal demi hukum beserta segala akibat hukumnya;
23. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum, maka beralasan hukum Penggugat memintakan Hak Milik Nomor 832 Surat Ukur tanggal 17 Februari 1998 Nomor 990/1998 seluas 2.711 M2 di Jalan Adi Sucipto Kelurahan Sidomulyo Timur Kecamatan marpoyan Damai Kota Pekanbaru Propinsi Riau atas nama Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
24. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 3633, Surat Ukur Nomor 990/1998 tanggal 17 Februari 1998 atas nama Siti Rahayu sewaktu menandatangani blanko kosong untuk persetujuan dijadikan agunan tambahan Tergugat I berada dalam penguasaan Tergugat II, maka beralasan hukum Penggugat memintakan agar pengadilan menghukum Tergugat II untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3633, Surat Ukur Nomor 990/1998 tanggal 17 Februari 1998 atas nama Siti Rahayu kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus begitu putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
25. Bahwa atau apabila yang dimaksudkan didalam Akta Jual Beli Nomor 748/2004 tanggal 9 September 2004 yang dibuat oleh Tergugat II adalah

Hal 8 dari hal. 19.Put.No.104/PDT/2017/PTPBR



memang Sertifikat Hak Milik Nomor 3633, Surat Ukur Nomor 990/1998 tanggal 17 Februari 1998 atas nama Siti Rahayu yang berada didalam penguasaan Tergugat II yang kemudian didalam Akte Jual Beli tersebut menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 832 Surat Ukur tanggal 17 Februari 1998 Nomor 990/1998 seluas 2.711 M2 dan berdasarkan Akta Jual Beli tersebut Tergugat III memproses penerbitan sertifikat hak milik atas nama tergugat I, padahal nyata-nyata Penggugat tidak pernah menjual tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3633, Surat Ukur Nomor 990/1998 tanggal 17 Februari 1998 atas nama Siti Rahayu kepada Tergugat I dan penggugat tidak pernah juga menjadikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3633, Surat Ukur Nomor 990/1998 tanggal 17 Februari 1998 atas nama Siti Rahayu menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 832 Surat Ukur tanggal 17 Februari 1998 Nomor 990/1998 seluas 2.711 M2. Maka dengan demikian beralasan hukum Penggugat memintakan agar Tergugat III dihukum untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3633, Surat Ukur Nomor 990/1998 tanggal 17 Februari 1998 atas nama Siti Rahayu kepada keadaan semula;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru cq Majelis Hakim yang menyidangkan dan mengadili perkara ini untuk menentukan hari sidang dengan memanggil para pihak dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II dan III adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah secara hukum Kuasa Nomor 20 tanggal 18 Januari 2001;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 748/2004 tanggal 9 September 2004 yang dibuat di hadapan Tergugat III batal demi hukum beserta segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 832 Surat Ukur tanggal 17 Februari 1998 Nomor 990/1998 seluas 2.711 M2 terletak di Jalan Adi Sucipto Kelurahan Sidomulyo Timur Kecamatan marpoyan Damai Kota Pekanbaru Propinsi Riau atas nama Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3633, Surat Ukur Nomor 990/1998 tanggal 17 Februari 1998 atas nama

Hal 9 dari hal. 19.Put.No.104/PDT/2017/PTPBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Siti Rahayu kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus begitu putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Atau setidaknya-tidaknya

7. Menghukum Tergugat III untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3633, Surat Ukur Nomor 990/1998 tanggal 17 Februari 1998 atas nama Siti Rahayu seperti pada keadaan semula;
8. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat II:

Tentang Nebis In Idem:

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara perdata Nomor 10/Pdt.G/2016/PN Pbr adalah perkara yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 30/Pdt/2008.PN.PBR diktumnya berbunyi:

MENGADILI

1. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar.
2. Menolak perlawanan Pelawan seluruhnya.
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp.729.000,-(tujuh ratus dua puluh sembilan juta rupiah).

Sehingga jelas perkara tersebut adalah nebis in idem karena perkara tersebut menyangkut objek yang sama yaitu sesuai dengan Sertifikat Nomor 3633 dan Surat Ukur 990/1998 tertanggal 17 Februari tahun 1998.

2. Bahwa dalam perkara Nomor 10/Pdt.G/2016/PN Pbr telah diputus juga oleh Pengadilan Tinggi Riau Nomor 104/PDT/2013/PTR jo Nomor 157/Pdt.G/2011/PN.PBR yang amarnya berbunyi:

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Tergugat VII/Pembanding.
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 157/Pdt.G/2011/PN.PBR tanggal 5 Juli 2012 yang dimohon banding tersebut dengan:

Hal 10 dari hal. 19.Put.No.104/PDT/2017/PTPBR



MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat VII/Pembanding;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima (Niet Onvankeljik verklaard);
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah);

3. Bahwa oleh karena objek yang digugat dalam perkara Nomor 10/Pdt.G/2016/PN Pbr dan Nomor 30/PDT/G/2008/PN.PBR serta perkara perdata Nomor 104/PDT/2013/PTR jo Nomor 157/PDT/G/2011/PN.PBR adalah nebis in idem karena ketiga perkara tersebut tentang objek yang sama yaitu sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Nomor 3633 dan Surat Ukur Nomor 990/1998 tertanggal 17 Februari 1998 haruslah dikabulkan;

Tentang Pokok Perkara

Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi telah diulangi dalam pokok perkara dan jelas dalam perkara ini Penggugat telah memutar balikkan fakta karena berdasarkan bukti yang ada yaitu gugatan Nomor 30/PDT/G/2008/PN.PBR dimana Penggugat dalam bukti P.VI menyatakan Akta Jual Beli Nomor 748/2004 dibuat di hadapan T.II diakuinya dengan tegas, sehingga didalam perkara Nomor 10/Pdt.G/2016/PN Pbr disangkalnya;

Bahwa oleh karena itu jelas gugatan Penggugat yang ditujukan oleh Penggugat adalah suatu perbuatan yang mengada-ada serta bertentangan dengan hukum dan jelas Penggugat memutar balikkan fakta dan saling bertentangan satu sama lain, sehingga jelas gugatan Penggugat tersebut adalah Nebis In Idem;

Bahwa jelas kedudukan Tergugat II dalam hal ini sebagai PPAT yang telah berbuat sesuai dengan hukum serta sesuai dengan kode etik, sehingga akta yang dibuat oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan hukum, sehingga oleh karena itu mohon Majelis Hakim untuk memutus perkara ini sebagai berikut:

MENGADILI

Tentang Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Hal 11 dari hal. 19.Put.No.104/PDT/2017/PTPBR



Tentang Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara:

Jawaban Tergugat III:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil dari Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Kewenangan absolut.

Bahwa Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru adalah Lembaga Pemerintahan Non departemen yang dibentuk berdasarkan PERPRES Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru merupakan jajarannya pada Kabupaten/Kota, maka segala keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru adalah Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, jadi gugatan terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (kewenangan absolut), sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman. Oleh karena itu sangat berdasar atas hukum jika Majelis hakim yang terhormat menolak gugatan Penggugat dan menyatakan tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini.

3. Nebis In Idem.

Bahwa perkara Nomor 10/Pdt.G/2016/PN Pbr dapat dikategorikan Nebis In Idem, dengan fakta-fakta sebagai berikut:

- a. Bahwa terhadap objek sengketa a quo pernah diputus oleh pengadilan sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 30/Pdt/2008/PN.Pbr tanggal 3 September 2008 jo putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 122/Pdt/2009/PTR tanggal 01 Februari 2010;
- b. Objek sengketanya adalah sama yaitu bidang tanah Hak Milik No.3633/Sidomulyo (sekarang hak Milik No.832/Sidomulyo Timur);
- c. Bahwa terhadap perkara Nomor 30/Pdt/2008/PN.Pbr, telah ada putusan yang bersifat positif yaitu menyatakan Pelawan sebagai pelawan yang tidak benar dan menolak perlawanan Pelawan

Hal 12 dari hal. 19.Put.No.104/PDT/2017/PTPBR



seluruhnya, putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

- d. Menurut M.Yahya Harahap,S.H. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat nebis in idem.Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa yang menjadi objek gugatan dari Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 3633/Kelurahan Sidomulyo seluas 2.711 M2 terdaftar an.Chandra Arvando sebelumnya Siti Rahayu;
3. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3633/Kelurahan Sidomulyo yang diterbitkan tanggal 7 Mei 1998, Gambar Situasi tanggal 17 Februari 1998 Nomor 990/1993 luas 2.711 M2, telah diubah menjadi Hak Milik Nomor 832 Kelurahan Sidomulyo Timur, Surat Ukur nomor 2623/2004 tanggal 06 April 2004 karena adanya pemekaran wilayah berdasarkan Peraturan daerah Kota Pekanbaru Nomor 04 Tahun 2003 tanggal 17 Juni 2003;
4. Bahwa hak atas Sertifikat hak Milik Nomor 832/Kelurahan Sidomulyo Timur atas nama Siti Rahayu dialihkan kepada Chandra Arvando berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Fransiskus Djunardi,S.H. No.748/2004 tanggal 09 September 2004, yang didaftarkan dalam DI. 208 Nomor 17940/2004 tanggal 06 Oktober 2004;
5. Bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut didasarkan pada suatu akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah, dimana kekuatan hukum akta otentik tersebut telah jamin oleh peraturan perundang-undangan;
6. Bahwa proses pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku yaitu pasal 37–40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun1997 tentang Pendaftaran Tanah jo pasal 103 – 106 Peraturan Menteri Agraria/

Hal 13 dari hal. 19.Put.No.104/PDT/2017/PTPBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

7. Bahwa Sertifikat hak Milik Nomor 832/Kelurahan Sidomulyo Timur tersebut saat ini sedang dibebani Hak Tanggungan Nomor 25/2005 (Peringkat Pertama) berdasarkan Akta Pemberian Hak tanggungan No.219/2004 tanggal 03 Desember 2004 yang dibuat oleh PPAT Lina Susanty,S.H. atas nama pemegang hak tanggungan PT.Bank Buana Indonesia,Tbk dan Hak Tanggungan Nomor 1207/2005 (Peringkat Kedua) berdasarkan Akta Pemberian hak Tanggungan Nomor 31/2005 tanggal 07 Maret 2005 yang dibuat oleh PPAT Lina Susanty,S.H. atas nama pemegang hak tanggungan PT.Bank Buana Indonesia,Tbk;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat III;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan proses pendaftaran peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 832/Kelurahan Sidomulyo Timur dari Siti Rahayu kepada Chandra Arvando berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Fransiskus Djoenardi,S.H. Nomor 748/2004 tanggal 09 September 2004 telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku;
- Menyatakan pendaftaran peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 832/Kelurahan Sidomulyo Timur dari Siti Rahayu kepada Chandra Arvando berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Fransiskus Djoenardi,S.H. Nomor 748/2004 tanggal 09 September 2004 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Hal 14 dari hal. 19.Put.No.104/PDT/2017/PTPBR



Membaca dan memperhatikan segala uraian – uraian yang termuat dalam putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 10/Pdt.G/2016/PN. Pbr 6 Oktober 2016 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PERKARA POKOK:

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat II dan Tergugat III.
- Menyatakan gugatan Penggugat nebis in idem;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.136.000,00 (dua juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah).

DALAM PERKARA INTERVENSI:

- Mengabulkan gugatan intervensi untuk seluruhnya.
- Menyatakan Penggugat Intervensi adalah Pemohon yang beritikad baik;
- Menghukum Tergugat Intervensi/Penggugat perkara pokok membayar biaya perkara sejumlah nihi;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 10/Pdt.G/2016/PN Pbr yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, Pembanding semula Penggugat melalui Kuasanya pada hari Selasa, tanggal 18 Oktober 2016 telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 10/Pdt.G/2016/PN Pbr tanggal 6 Oktober 2016;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 10/Pdt.G/2016/PN Pbr, kepada :

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 15 November 2016;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 14 November 2016;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 2 November 2016;
- Terbanding IV semula Penggugat Intervensi pada tanggal 21 November 2016;

Hal 15 dari hal. 19.Put.No.104/PDT/2017/PTPBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca memori banding dari Pembanding semula Penggugat tertanggal 6 Maret 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Kamis tanggal 9 Maret 2017;

Membaca relaas pemberitahuan dan penyerahan memori banding Nomor 10/Pdt.G/2016/PN Pbr, kepada :

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 17 Maret 2017;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 18 April 2017;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 17 Maret 2017;
- Terbanding IV semula Penggugat Intervensi pada tanggal 18 April 2017;

Membaca kontra memori banding dari Terbanding IV semula Penggugat Intervensi tertanggal 5 Mei 2017 didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Senin tanggal 8 Mei 2017 dan kontra memori banding tersebut diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 18 Mei 2017 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan sempurna;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Nomor 10/Pdt.G/2016/PN Pbr, yang dibuat/ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru, Kuasa Pembanding semula Penggugat maupun Kuasa Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III dan Kuasa Terbanding IV semula Penggugat Intervensi telah diberikan kesempatan masing-masing selama 14 (empat belas) hari untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk diperiksa dalam tingkat banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa karena permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat yang diajukan dalam tenggang waktu maupun tata-cara dan syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari berkas perkara aquo dan meneliti secara seksama turunan

Hal 16 dari hal. 19.Put.No.104/PDT/2017/PTPBR

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

putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 10/Pdt.G/2016/PN.Pbr tanggal 6 Oktober 2016, dan memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat serta kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding IV semula Penggugat Intervensi, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sebagaimana dipertimbangkan berikut ini ;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana terurai dalam putusannya baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara sudah tepat dan benar, oleh karenanya pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa hal-hal yang dikemukakan Pembanding semula Penggugat dalam Memori Bandingnya sebagai alasan-alasan keberatan terhadap pertimbangan hukum dalam pokok perkara dari putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 10/Pdt.G/2016/PN.Pbr tanggal 6 Oktober 2016, hanyalah merupakan pengulangan fakta saja dan tidak ada dikemukakan hal-hal baru yang dapat merubah pertimbangan hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena semuanya sudah dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama, maka memori banding tersebut harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 10/Pdt.G/2016/PN.Pbr tanggal 6 Oktober 2016, yang dimohon banding beralasan hukum untuk dipertahankan dan harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat, berada dipihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepada Pembanding semula Penggugat;

Mengingat, Pasal-pasal dalam RBg dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 serta ketentuan perundang undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini.

Hal 17 dari hal. 19.Put.No.104/PDT/2017/PTPBR



M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 10/Pdt.G/2016/PN.Pbr tanggal 6 Oktober 2016, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari : Senin, tanggal 18 September 2017, dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan susunan Agus Suwargi, S.H,M.H sebagai Hakim Ketua, Tigor Manullang, S.H,M.H dan Yonisman, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut diatas, serta Fatmawati, S.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim-hakim Anggota;

Hakim Ketua;

Tigor Manullang, S.H.,M.H

Agus Suwargi, S.H,M.H

Yonisman, S.H.,M.H

Panitera-Pengganti;

Fatmawati, S.H

Hal 18 dari hal. 19.Put.No.104/PDT/2017/PTPBR



Perincian biaya proses :

1. Materai	: Rp	6.000,00
2. Redaksi	: Rp	5.000,00
3. Administrasi	: Rp	<u>136.000,00</u>
J u m l a h	: Rp	150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)