



PUTUSAN
Nomor 506 PK/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **HANDY ENGLLO**, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 34 RT.03/RW.03, Kelurahan Kampung Dalam, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru,
2. **DARWIN MASPOLIM**, bertempat tinggal di Jalan Kintamani 1/95, RT.004/RW.007, Kelurahan Kelapa Gading Baru, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Marzuki, SH., Advokat, berkantor di Jalan Ir. Juanda Nomor 1A/2, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 November 2012, Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Pelawan I dan II;

melawan

1. **BUDDINGH SETO**, bertempat tinggal di Jalan Kebun Jeruk 18 Nomor 42 Jakarta Barat,
2. **NY. RENAWATIE SETIAWAN**, bertempat tinggal di Taman Sari X/87 RT.08/RW.03 Kelurahan Tamansari Jakarta Barat, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Nuriman, SH.,MH., dan kawan-kawan, Para Advokat berkantor di Jalan Selais Nomor 7, Pekanbaru Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Desember 2012;
3. **T.M. NASIR**, bertempat tinggal di Jalan Puyuh Mas Nomor 5 A, RT.05/RW.11, Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru,

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/ Para Terbanding/Terlawan I, II dan III;

dan

H. TAYIB RAHARDJO, SH, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 267 Pekanbaru, Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/ Turut Terbanding /Turut Terlawan;

Mahkamah Agung tersebut;

Hal. 1 dari 33 Hal. Putusan Nomor 506 PK/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Pelawan I dan II telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2116 K/Pdt/2011 tanggal 21 Desember 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/ Para Terbanding/Terlawan I, II dan III dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Turut Terlawan dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa dalam perkara Perdata di Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 83/Pdt.G/2004/PN.Pbr dan tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Riau Nomor 09/PDT/2006/PTR, kemudian pada tingkat Kasasi di Mahkamah Agung RI dengan Nomor 396 K/PDT/2007, antara:
 - 1.1. BUDDINGH SETO, semula Terlawan I/Penggugat Rekonvensi I/Terbanding I/Termohon Kasasi I, sekarang Terlawan I;
 - 1.2. Ny. RENAWATIE SETIAWAN, semula Terlawan II/Penggugat Rekonvensi II/Terbanding II/Termohon Kasasi II, sekarang Terlawan II;

Melawan:

- 1.3. T.M. NASIR, semula Penggugat/Terlawan Rekonvensi/Pembanding/ Pemohon Kasasi, sekarang Terlawan III;
 - 1.4. H. TAYIB RAHARDJO, SH, semula Turut Terlawan/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi sekarang Turut Terlawan;
2. Bahwa atas permohonan Terlawan I dan Terlawan II selaku Pemohon eksekusi melalui surat tertanggal 21 Mei 2008, yang pada pokoknya mohon kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk melaksanakan Eksekusi atas Putusan dalam perkara Perdata sebagaimana tersebut pada point 1 (satu) di atas, kemudian Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru menerbitkan surat Penetapan Nomor 21/PDT/EK-PTS/2008/PN.PBR, Jo Nomor 83/Pdt.G/2004/PN.PBR, tertanggal 12 Agustus 2008;
3. Bahwa Surat Penetapan *a quo* memerintahkan kepada Juru sita Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk memanggil Termohon eksekusi T.M. Nasir dan Turut Termohon Eksekusi H. Tayib Rahardjo, SH, agar datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Rabu, 20 Agustus 2008, guna diberi tegoran (*Aanmaning*) agar dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari memenuhi isi putusan yang dimohonkan eksekusi;

Hal. 2 dari 33 Hal. Putusan Nomor 506 PK/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sebagai Pihak Ketiga, Pelawan I & Pelawan II sangat berkeberatan atas putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 83/Pdt.G/2004/PN.Pbr, tanggal 01 September 2004 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 09/PDT/2006/PTR, tanggal 15 Maret 2006 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 396 K/PDT/2007, tanggal 21 Juni 2007 dan PENETAPAN Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 21/ PDT/ EK/ PTS/ 2008/PN.PBR, tanggal 12 Agustus 2008 tersebut, sebab sangat merugikan hak-hak Pelawan I dan Pelawan II;
5. Bahwa keberatan-keberatan dari Pelawan I dan Pelawan II dimaksud berdasarkan atas hal-hal sebagai berikut:
 - 5.1. Bahwa Pelawan I & Pelawan II adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 6.980 M², yang terletak di Jalan Nangka Ujung, Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan. Kota Pekanbaru, sesuai bukti kepemilikan hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 6198/Simpang Baru, tertanggal 27 Mei 2004, atas nama Handy Englo (Pelawan I) & Darwin Maspolim (Pelawan II);
 - 5.2. Bahwa Pelawan I & Pelawan II memiliki tanah tersebut berdasarkan Jual Beli dari seseorang yang bernama Tengku Muhd. Nasir, TR sebagaimana tertuang dalam akta Nomor 706/2004, tanggal 26 Agustus 2004 yang dibuat dihadapan Fransiskus Joenardi, SH Notaris di Pekanbaru;
 - 5.3. Bahwa sebelum dibeli oleh Pelawan I & Pelawan II, Sertifikat Hak Milik Nomor 61997/Simpang Baru sebagai bukti kepemilikan yang sah atas tanah tersebut telah diteliti dan diperiksa oleh pihak yang berwenang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tertanggal 16 Juni 2004, serta demikian juga atas keadaan, bentuk, ukuran/luas dan sempandan-sempandan tanah tersebut juga telah diperiksa/diukur ulang dengan disaksikan pihak-pihak terkait yaitu mulai dari Ketua RT. & Ketua RW setempat, Lurah Simpang Baru, staff Kecamatan Tampan serta saksi-saksi sependan, yang pada kesimpulan pokoknya semua saksi mengetahui langsung bahwa tanah dimaksud tidak dalam sengketa maupun sebagai jaminan/tanggungan hutang dan atau tidak dalam penguasaan orang lain;
 - 5.4. Bahwa setelah segala sesuatunya yang berkaitan dengan tanah tersebut selesai diteliti dan diperiksa, maka Pelawan I & Pelawan II selaku pembeli beritikad baik baru melaksanakan jual beli

Hal. 3 dari 33 Hal. Putusan Nomor 506 PK/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Akta Nomor 706/2004, tanggal 26 Agustus 2004 dimaksud;

- 5.5. Bahwa sejak dimiliki oleh Pelawan I & Pelawan II, tanah dimaksud dijaga, dirawat dan dikelola dengan sebaik-baiknya hingga saat sekarang dengan menimbun/meratakan dan membuat pagar tembok permanen disekeliling tanah dan selama memiliki belum pernah ada pihak-pihak lain yang merasa berkeberatan dan atau mengaku memiliki, serta terhadap kewajiban-kewajiban kepada Negara atas pemilikan tanah dimaksud telah dipenuhi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dengan demikian sesuai fakta-fakta dilapangan serta bukti-bukti yang sah menurut hukum, tanah dimaksud adalah sah milik Pelawan I & Pelawan II beserta hak dan kewajiban yang melakat di atasnya;
6. Bahwa terhadap bukti-bukti hak kepemilikan tanah milik Pelawan I & Pelawan II seluas 6.980 M², yang terletak di Jalan Nangka Ujung, Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 6197/Simpang Baru, tertanggal 27 Mei 2004 dimaksud terbukti diterbitkan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku terutama Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dimana data-data yang tertera dalam Sertifikat telah sesuai dengan kondisi nyata dilapangan untuk itu patut dan beralasan hukum bukti kepemilikan hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 6197, tertanggal 24 Mei 2004 dimaksud dinyatakan sah dan berkekuatan hukum;
7. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti Pelawan I & Pelawan II adalah Pelawan yang benar dan para Pelawan adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hak-haknya, maka patut dan beralasan hukum Pelawan I & Pelawan II dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 6.980 M² yang terletak di Jalan Nangka Ujung, Kelurahan simpang Baru, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 6197, tertanggal 27 Mei 2004, atas nama Handy Englo & Darwin Maspolim;
8. Bahwa terhadap timbulnya gugatan dalam perkara Perdata Nomor 83/Pdt.G/2004/PN.Pbr, di Pengadilan Negeri Pekanbaru dan perkara tingkat banding di Pengadilan Tinggi Riau Nomor 09/PDT/2006/PTR, serta kemudian pada Tingkat Kasasi dengan Nomor 396 K/PDT/2007, yang diajukan oleh Terlawan III/Termohon Eksekusi/Pemohon Kasasi/ Pemanding/Penggugat adalah sama sekali tidak melibatkan dan tidak ada

Hal. 4 dari 33 Hal. Putusan Nomor 506 PK/Pdt/2013



sangkut paut dengan Pelawan I & Pelawan II, maka obyek perkara dimaksud seharusnya juga tidak ada sangkut paut yang merugikan para Pelawan, sebab Pelawan I & Pelawan II bukanlah pihak dalam perkara tersebut, dengan demikian Surat Penetapan Eksekusi Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 21 /PDT/EK. PTS/2008/PN. PBR, Jo Nomor 83/Pdt.G/2004/PN.PBR, tertanggal 12 Agustus 2008 tersebut patut dan beralasan hukum untuk dinyatakan batal sepanjang mengenai harta milik Pelawan I & Pelawan II;

9. Bahwa sesuai bukti-bukti yang diajukan Pelawan I & Pelawan II tersebut di atas, terbukti tanah yang dijadikan obyek dalam perkara Nomor 83/Pdt.G/2004/PN.Pbr Pengadilan Negeri Pekanbaru Jo Nomor 09/PDT/2006/PTR Pengadilan Tinggi Riau Jo Nomor 396 K/PDT/2007 di Mahkamah Agung RI tersebut bukanlah milik pihak-pihak dalam perkara *a quo*, akan tetapi sah menurut hukum milik Pelawan I & Pelawan II;
10. Bahwa demikian juga atas Sita Jaminan yang telah diletakkan di atas tanah tersebut, tertanggal 26 Mei 2005 adalah patut dan beralasan hukum untuk dinyatakan batal dan tidak berharga, sebab tanah dimaksud telah dimiliki oleh Pelawan I & Pelawan II sejak 26 Agustus 2004 sesuai bukti Akta Jual Beli Nomor 706/2004, yang dibuat dihadapan Fransiskus Joenardi, SH Notaris di Pekanbaru dan Sertifikat Hak Milik Nomor 6197, atau jauh sebelum Sita Jaminan *aquo* diletakkan serta sebelum perkara *a quo* diperiksa;
11. Bahwa berdasarkan apa yang disampaikan Pelawan I & Pelawan II tersebut di atas, maka dengan adanya Surat Penetapan Pengadilan Negeri Pekanbaru, dengan Nomor 21 /PDT/EK-PTS/2008/PN.PBR, tanggal 12 Agustus 2008 tersebut maka Pelawan I & Pelawan II merasa hak-haknya telah dirugikan oleh pihak-pihak dalam perkara Nomor 83/ Pdt.G/ 2004/PN.PBR tersebut;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Pelawan I dan II mohon kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru agar memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

- Menangguhkan pelaksanaan Penetapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 21/PDT/EK-PTS/2008/PN.PBR jo Nomor 83/ Pdt.G/ 2004/ PN.PBR, tertanggal 12 Agustus 2008, hingga ada Putusan Pengadilan atas perkara Perlawanan (*derden verzet*) ini;



DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan permohonan Perlawanan Pelawan I & Pelawan II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan I & Pelawan II adalah Pelawan yang benar;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum:
 - 3.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 6197, tertanggal 24 Mei 2004, An. Handy Englo & Darwin Maspolim;
 - 3.2. Akta Jual Beli Nomor 706/2004, tanggal 26 Agustus 2004, yang dibuat dihadapan Fransiskus Joenardi, SH Notaris di Pekanbaru;
4. Menyatakan Pelawan I & Pelawan II adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 6.980 M² yang terletak di Jalan Nangka Ujung, Kelurahan simpang Baru, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, sesuai bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 6197, tertanggal 24 Mei 2004 An. Handy Englo & Darwin Maspolim;
5. Menyatakan Batal Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 83/Pdt.G/2004/PN.PBR, tanggal 01 September 2004 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 09/PDT/2006/PTR, tanggal 15 Maret 2006 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 396 K/PDT/2007, tanggal 21 Juni 2007, beserta Penetapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 21/PDT/EK-PTS/2008/PN.PBR Jo Nomor 83/Pdt.G/2004/PN.PBR, tertanggal 12 Agustus 2008, sepanjang mengenai tanah milik Pelawan I & Pelawan II;
6. Memerintahkan untuk mengangkat Sita Jaminan tertanggal 26 Mei 2005, atas Sertifikat Hak Milik Nomor 6197;
7. Menghukum para Terlawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;
8. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul *Verzet* atau Banding;

Atau : Jika Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Terlawan mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Terlawan-Terlawan menyangkal bahwa Pelawan-Pelawan adalah pemilik yang sah atas tanah terperkara, karena jual beli tanah terperkara antara Terlawan III dengan Pelawan-Pelawan adalah mengandung cacat hukum, dimana obyek yang menjadi jual beli, yaitu tanah terperkara sebenarnya sudah terikat dalam ikatan jual beli antara Terlawan III dengan Terlawan I dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan II terlebih dahulu, yaitu sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201 tanggal 14 Juni 1995;

Bahwa antara Terlawan I dan Terlawan II dengan Terlawan III telah membuat Pengikatan Jual Beli yang tertuang dalam Akta Nomor 201 tanggal 14 Juni 1996 di hadapan Tajib Rahardjo, SH, Notaris di Pekanbaru, dimana dalam Akta Jual Beli tersebut telah disepakati mengenai harga jual beli dan cara pembayarannya atas tanah yang menjadi obyek jual beli, yang sekarang menjadi tanah perkara, dan di dalam Pasal 4 Akta Jual Beli tersebut disebutkan apabila tanah yang menjadi obyek jual beli bermasalah Terlawan III sebagai menjual akan mengembalikan uang pembelian tanah yang sudah diterimanya;

Bahwa ternyata sebagian tanah tersebut tidak bermasalah, yaitu seluas 6.980 M², terbukti dengan terbitnya sertifikat Hak Milik Nomor 6197/Simpang Baru tanggal 27 Mei 2004, sedangkan selebihnya ada bermasalah dengan pihak lain;

Bahwa dengan alasan bermasalah dengan pihak lain, Terlawan III menggugat Terlawan I dan Terlawan II untuk membatalkan akta pengikatan jual beli tersebut diatas, namun gugatannya ditolak bahkan gugatan rekonsensi Terlawan I dan Terlawan II dikabulkan sehingga Terlawan III dihukum untuk merealisasikan jual beli atas tanah perkara dengan cara menyerahkan tanah perkara dan menerima uang pelunasan sebesar Rp 24.500.000,- (dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah), yaitu sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 83/Pdt.G/2004/PN.Pbr, tanggal 1 September 2005;

Bahwa putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap dengan telah adanya putusan Mahkamah Agung RI Nomor 396K/PDT/2007 tanggal 21 Juni 2007;

Bahwa selanjutnya ketika Terlawan I dan Terlawan II mengajukan eksekusi terhadap Terlawan III, barulah Pelawan-Pelawan mengajukan perlawanan;

Bahwa perlawanan yang diajukan Pelawan-Pelawan tidak memiliki alasan hukum yang kuat karena Pelawan-Pelawan bukanlah pelawan yang baik, hal ini dapat diketahui hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa sebelum terjadinya transaksi jual beli tanah perkara antara Terlawan III dengan Pelawan-Pelawan, tanah perkara sudah terikat terlebih dahulu dalam akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201 tanggal 14 Juni 1996, hal ini dapat dilihat dari tanggal akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201 tanggal 14 Juni 1996, sedangkan Akta Jual Beli antara Terlawan III dengan

Hal. 7 dari 33 Hal. Putusan Nomor 506 PK/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan-Pelawan adalah dilakukan pada tanggal 26 Agustus 2004, dengan demikian dalam Akta Jual Beli antara Terlawan III dengan Pelawan-Pelawan cacat hukum, karena obyek jual beli sudah terikat dalam pengikatan jual beli dengan pihak lain;

- b. Bahwa tanah perkara sudah lama berada dalam penyitaan sejak tanggal 26 Mei 2005, tapi perlawanan Pelawan-Pelawan baru diajukan sekarang, hal ini memperkuat dugaan bahwa pada saat transaksi jual beli tanah perkara Pelawan-Pelawan juga sudah tahu bahwa tanah perkara sudah terikat dalam Pengikatan Jual Beli dengan Terlawan I dan Terlawan II, sehingga Pelawan-Pelawan menunggu siapa yang menang perkara, andaikata Pelawan-Pelawan sebagai Pelawan yang baik, tentunya semenjak terjadinya penyitaan Pelawan-Pelawan sudah mengajukan perlawanan;

Bahwa mengenai permohonan putusan provisional yang menyangkut pengangkatan sita, Terlawan I dan Terlawan II menolak permohonan tersebut dengan alasan bahwa pengangkatan sita sudah masuk dalam materi perkara, artinya sudah berkaitan dengan benar atau tidaknya Pelawan-Pelawan sebagai Pelawan yang beritikad baik, kalau terbukti Pelawan adalah Pelawan yang baik barulah sita jaminan diangkat, namun apabila ternyata Pelawan-Pelawan bukan Pelawan yang baik maka secara otomatis sita jaminan tetap diletakkan, jadi permohonan putusan provisional yang diajukan Pelawan-Pelawan harus diputus dalam putusan akhir bersama putusan pokok perkara;

DALAM REKONVENSI

Bahwa apa yang diuraikan dalam bagian Konvensi di atas dianggap diulang dan merupakan suatu kesatuan dengan bagian Rekonvensi ini;

Bahwa mengingat jual beli tanah perkara antara Terlawan III Dalam Konvensi/Turut Terlawan III Dalam Rekonvensi dengan Pelawan-Pelawan Dalam Konvensi/Terlawan-Terlawan Dalam Konvensi adalah cacat hukum maka harus dinyatakan batal dan Pelawan-Pelawan Dalam Konvensi/Terlawan-Terlawan Dalam Rekonvensi harus dihukum pula untuk menyerahkan tanah perkara kepada Terlawan I dan Terlawan II dalam Konvensi/Pelawan I dan Pelawan II Dalam Rekonvensi dalam keadaan kosong;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru supaya memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi Pelawan-Pelawan Dalam Rekonvensi/Terlawan I dan Terlawan II Dalam Rekonvensi seluruhnya;

Hal. 8 dari 33 Hal. Putusan Nomor 506 PK/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan batal jual beli tanah perkara antara Terlawan III Dalam Konvensi/Turut Terlawan III Dalam Rekonvensi dengan Pelawan-Pelawan Dalam Konvensi/Terlawan-Terlawan Dalam Rekonvensi dan menyatakan batal Akta Jual Beli Nomor 706/2004 tanggal 27 Mei 2004;
- Menghukum Pelawan-Pelawan Dalam Konvensi/Terlawan-Terlawan Dalam Rekonvensi untuk menyerahkan tanah perkara dalam keadaan kosong kepada Terlawan I dan Terlawan II Dalam Konvensi/Pelawan-Pelawan Rekonvensi, berikut Sertifikat Hak Milik Nomor 6197/Simpang Baru untuk dibalik nama menjadi atas nama Terlawan I dan Terlawan II Dalam Konvensi/Pelawan-Pelawan Dalam Rekonvensi;

DALAM KONVENSI/REKONVENSI.

- Menghukum Pelawan-Pelawan Dalam Konvensi/Terlawan-Terlawan Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memberikan Putusan Nomor 87/Pdt.G/2008/PN.PBR tanggal 13 Januari 2010 dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Menolak Tuntutan Provisi Pelawan-Pelawan;

DALAM KONVENSI:

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Perlawanan Pelawan-Pelawan seluruhnya;
- Menyatakan Pelawan-Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;

DALAM REKONVENSI:

- Mengabulkan Perlawanan Rekonvensi Pelawan-Pelawan Dalam Rekonvensi/Terlawan I dan Terlawan II Dalam Konvensi seluruhnya;
- Menyatakan batal jual beli tanah perkara antara Terlawan III Dalam Konvensi/Turut Terlawan III Dalam Rekonvensi dengan Pelawan-Pelawan Dalam Konvensi/Terlawan-Terlawan Dalam Rekonvensi dan menyatakan batal Akta Jual Beli Nomor 706/2004 tanggal 26 Agustus 2004;
- Menghukum Pelawan-Pelawan Dalam Konvensi/Terlawan-Terlawan Dalam Rekonvensi untuk menyerahkan tanah perkara dalam keadaan kosong kepada Terlawan I dan Terlawan II Dalam Konvensi/Pelawan-Pelawan Rekonvensi, berikut Sertifikat Hak Milik Nomor 6197/Simpang Baru untuk dibalik nama menjadi atas nama Terlawan I dan Terlawan II Dalam Konvensi/Pelawan-Pelawan Dalam Rekonvensi;

Hal. 9 dari 33 Hal. Putusan Nomor 506 PK/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Pelawan-Pelawan dalam Konvensi/Terlawan-Terlawan dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.264.000,- (satu juta dua ratus enam puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 114/PDT/2010/PTR tanggal 7 Oktober 2010, adalah sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari para Pelawan/Pembanding;
2. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 13 Januari 2010 Nomor 87/Pdt/G/2008/PN.PBR, yang dimohonkan banding tersebut sekedar mengenai perlawanan Rekonvensinya, sehingga amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi para Pelawan;

DALAM POKOK PERKARA :

Dalam Konvensi:

- Menyatakan bahwa para Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
- Menolak perlawanan para Pelawan untuk seluruhnya; Dalam Rekonvensi:
- Menyatakan bahwa perlawanan rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum para Perlawan Konvensi/Terlawan Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2116 K/Pdt/2011 tanggal 21 Desember 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: 1. **HANDY ENGLO**,
2. **DARWIN MASPOLIM** tersebut;

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

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2116 K/Pdt/2011 tanggal 21 Desember 2011 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Pelawan I dan II tanggal 21 Mei 2012, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Pelawan I dan II diajukan permohonan

Hal. 10 dari 33 Hal. Putusan Nomor 506 PK/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peninjauan kembali pada tanggal 14 Nopember 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 87/Pdt/G/2008/PN.PBR Jo. Nomor 114/PDT/2010/PTR., Jo. Nomor 2116 K/Pdt/20011 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Pelawan I dan II tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Terlawan I, II dan III pada tanggal 19 Nopember 2012;

Bahwa kemudian Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/ Para Terbanding/Terlawan I dan II mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 10 Januari 2012;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Pelawan I dan II dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

I. ALASAN PERTAMA PK :

Atas Dasar Alasan Pasal 67 Huruf d dan f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, Jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung RI, Yakni : "diputusnya perkara tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya, dan terdapatnya suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan nyata putusan hakim";

Bahwa Para Pemohon PK (Handy Englo dan Darwin Maspolim) mengajukan Perlawanan / *Derden Verzet* selaku Pihak Ketiga atas terbitnya / keluarnya Surat Penetapan *Eksekusi* Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru dan adanya putusan-putusan *judex facti dan judex juris* sebagai berikut:

1. Terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 83/ PDT.G/ 2004/PN.PBR, Tanggal 01 September 2005, (Vide, BUKTI PK-4);
2. Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 09/PDT/2006/PTR, Tanggal 15 Maret 2006;

Hal. 11 dari 33 Hal. Putusan Nomor 506 PK/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Terhadap putusan Mahkamah Agung RI (tingkat Kasasi) Nomor 396 K/PDT/2007, Tanggal 21 Juni 2007 (Vide, BUKTI PK-5);

4. Terhadap Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 21/PDT/EK-PTS/2008/PN.PBR, Jo.Nomor 83/PDT.G/2004/PN.PBR, Tanggal 12 Agustus 2008, (Vide, BUKTI PK-6);

Bahwa Para Pemohon PK (Handy Englo dan Darwin Maspolim) mengajukan Perlawanan / *Derden Verzet* selaku Pihak Ketiga atas dasar hukum Pasal 129 HIR / Pasal 153 R.Bg, karena Para Pemohon PK tidak pernah dilibatkan dalam perkara *a quo* dan tidak pernah selaku pihak atas adanya putusan-putusan *a quo* yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, sehingga Surat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 21/PDT/EK-PTS/2008/PN.PBR, Jo.Nomor 83/ PDT.G/ 2004/PN.PBR Tanggal 12 Agustus 2008, sebagai pelaksanaan putusan-putusan *judex facti* dan *judex juris* (sesuai Bukti PK-4, PK-5, PK-6) adalah sangat berdasar dan beralasan hukum untuk diajukan Perlawanan / *Derden Verzet* selaku Pihak Ketiga sesuai ketentuan Pasal 129 HIR / Pasal 153 R.Bg, Jo.Pasal 1917 KUHPerdara, dengan tegas menyatakan “pada dasarnya suatu putusan hanyalah mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat Pihak Ketiga” dalam melindungi hak-hak kepemilikannya dan kepentingan hukumnya Para Pemohon Peninjauan Kembali ketika itu;

Ternyata ditelusuri sepanjang pemeriksaan dan pembuktian perkara perdata terdahulu (Perkara Perdata Kelompok Pertama (I) sesuai putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 83/PDT.G/2004/PN.PBR, tanggal 01 September 2005, Jo.putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 09/ PDT/ 2006/PTR, tanggal 15 Maret 2006, Jo. putusan Mahkamah Agung RI Nomor 396 K/PDT/2007, tanggal 21 Juni 2007, *Vide*, Bukti PK-4, PK-5), adalah mempersoalkan pokok perselisihan / pokok sengketa dan pihak-pihak yang terlihat adalah sebagai berikut:

1. Para Pihak : - T.M.Nasir sebagai Penggugat;
Melawan:
- Buddingh Seto, sebagai Tergugat-I;
- Ny.Reinawatie Setiawan sebagai Tergugat-II;
- H.Tajib Raharjo,SH sebagai Turut Tergugat;

Obyek Sengketa : Mengenai pembatalan pengikatan Jual Beli, antara T.M.Nasir dengan Buddingh Seto,

Hal. 12 dari 33 Hal. Putusan Nomor 506 PK/Pdt/2013



dkk. sebab terjadi Wanprestasi / ingkar janji dalam perjanjian pengikatan jual beli sesuai Akta Nomor 201, Tanggal 14 Juni 1996;

2. Terhadap Obyek sengketa antara T.M.Nasir selaku Penggugat dan Buddings Seto, dkk, selaku Para Tergugat, adalah jelas posisi hukumnya, yakni:

- a) Timbulnya perkara perdata Nomor 83/PDT.G/2004/PN.PBR, di Pengadilan Negeri Pekanbaru termaksud, karena ternyata Buddingh Seto dan Ny.Reinawatie Setiawan telah melakukan wanprestasi dan tidak melunasi harga tanah sebesar Rp24.500.000,- (dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah), (*Vide*, amar putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 83/PDT.G/2004/ PN.PBR, tanggal 01 September 2005);
- b) Perjanjian yang timbul antara T.M.Nasir dengan Buddingh Seto, dkk adalah pengikatan Jual beli, sesuai Akta Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, bukan Akta Jual Beli, karenanya belum terjadi peralihan hak yang dibuat oleh Notaris H.Tajib Raharjo, SH (Turut Tergugat dalam perkara perdata Nomor 83/PDT.G/2004/PN.PBR);
- c) Dengan berpedoman pada bukti Pengikatan Jual Beli sesuai Akta Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, yang dibuat oleh Notaris H.TAJIB RAHARJO, SH termaksud, ditelusuri isinya ternyata terdapat *clausula-clausula* persyaratan yang tidak terpenuhi, yakni :
 - Dalam Pasal 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, salah satu *clausula* tercantum secara jelas sebagai penegasan, bahwa apabila tanah / persil dalam keadaan sengketa, maka perjanjian dimaksud adalah batal demi hukum ;
 - Perjanjian tersebut belum lunas / masih ada kewajiban pembayaran dari Buddingh Seto dan Ny.Reinawatie Setiawan sebesar Rp24.500.000,- (dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) yang harus diterima / dibayarkan kepada T.M.Nasir selaku pemilik tanah, karenanya T.M.Nasir mengajukan gugatan;
 - Pengertian pengikatan jual beli secara hukum adalah harus dimaknai, bahwa hal tersebut belum terjadi peralihan hak-kepemilikan dan baru bersifat "*obligatoir*", hal ini dipertegas sesuai ketentuan Pasal 1459 KUHPerdota, yang isi pokoknya menyatakan untuk beralihnya hak kepemilikan atas barang tidak bergerak adalah dengan adanya penyerahan, sedang yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud “penyerahan” dalam hal ini adalah proses balik nama sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia;

- Persyaratan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdato Jo. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia, baru terpenuhi apabila telah beralih dari pengikatan Jual Beli menjadi Akta Jual Beli lalu dilakukan penerbitan Sertipikat Hak Milik / termasuk balik nama Sertipikat Hak Milik termaksud;

3. Bahwa guna membuktikan, bahwa putusan-putusan perkara perdata pertama termaksud sesuai putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 83/PDT.G/2004/ PN.PBR, Tanggal 01 September 2005, Jo.Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 09/PDT/2006/PTR, Tanggal 15 Maret 2006, Jo.putusan Mahkamah Agung RI (tingkat Kasasi) Nomor396 K/PDT/2007, Tanggal 21 Juni 2007, (Vide, Bukti PK-4, PK-5) adalah salah menerapkan hukum berkenaan dengan penilaian pembuktian menyangkut pokok perselisihan, yakni seharusnya tidak boleh dikaitkan dengan Obyek tanah / persil milik Para Pemohon PK (Handy Englo dan Darwin Maspolim) yang menguasai obyek sengketa termaksud, karena tidak pernah dilibatkan selaku pihak dalam perkara perdata *a quo*, sehingga dengan adanya amar putusan yang mengabulkan gugatan Rekovenssi Buddingh Seto dan Ny.Reinawatie Setiawan, dengan dinyatakan selaku pemilik atas tanah / persil termaksud, adalah sangat menyalahi dari pokok perselisihan, yang seharusnya dinilai sebagai pokok perselisihan hanyalah sepanjang pembuktian pengikatan Jual beli, sesuai Akta Nomor201, Tanggal 14 Juni 1996, yang dibuat oleh Notaris H.Tajib Raharjo,SH dan tidak berdasar hukum serta menyalahi tertib hukum acara perdata putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 83/PDT.G/2004/ PN.PBR, Tanggal 01 September 2005, yang menciptakan amar-amar putusan yang saling bertentangan dan tidak bersesuaian, serta bersifat negatif, seolah-olah pihak Penggugat dan Tergugat kesemuanya dimenangkan, terlihat amar-amar putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 83/PDT.G/2004/PN.PBR, Tanggal 01 September 2005, halaman-53 berbunyi, (dikutip):

M E N G A D I L I :

DALAM KONPENSI :

TENTANG KESEPSI:

Hal. 14 dari 33 Hal. Putusan Nomor 506 PK/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi Tergugat-I dan II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONPENSİ:

- Mengabulkan gugatan Penggugat I dan II Dalam Rekonvensi / Tergugat I dan II Dalam Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201 Tanggal 14 Juni 1996, yang dibuat dihadapan Notaris Tajib Raharjo,SH, adalah mengikat, sah dan berharga;
- Menghukum Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 6197 dan tanah seluas 6.980 M², yang terletak di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru dalam keadaan kosong dan bebas dari segala beban kepada Penggugat I dan II Dalam Rekonvensi / Tergugat I dan II Dalam Konvensi;
- Menghukum Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi untuk melaksanakan Jual Beli tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 6197 tersebut dengan Penggugat-I dan II Dalam Rekonvensi / Tergugat I dan II Dalam Konvensi dihadapan Pejabat Pembuat akta Tanah di Kotamadya Pekanbaru;
- Menghukum Penggugat I dan II Dalam Rekonvensi / Tergugat I dan II Dalam Konvensi untuk membayar pelunasan harga tanah tersebut kepada Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi sebesar Rp 24.500.000,- (dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);
- Menghukum Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah) setiap hari atas kelalaian / keterlambatan melaksanakan putusan ini;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan Tanggal 26 Mei 2005 atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 6197;
- Menghukum Turut Tergugat Dalam Rekonvensi untuk mentaati isi putusan ini;
- Menolak gugatan Rekonvensi untuk selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi / Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara ini sebesar Rp829.000,- (delapan ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);

Hal. 15 dari 33 Hal. Putusan Nomor 506 PK/Pdt/2013



(Vide, BUKTI PK-4);

4. Dari amar-amar putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 83/PDT.G/2004/ PN.PBR, Tanggal 01 September 2005 (*Vide*, Bukti PK-4) tersebut di atas, yang jelas-jelas merupakan suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan nyata amar-amar putusan hakim sebagai kesalahan penerapan hukum ternyata dikuatkan ditingkat banding dan kasasi yakni putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 09/PDT/2006/PTR, tanggal 15 Maret 2006 dan putusan Mahkamah Agung RI (tingkat Kasasi) Nomor 396 K/PDT/2007, Tanggal 21 Juni 2007, (*Vide*, Bukti PK-5), sebab bagaimana mungkin amar putusan Rekonvensi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 83/PDT.G/2004/PN.PBR, Tanggal 01 September 2005, mengandung dua kepentingan hukum yang saling bertentangan dan tidak mungkin dijalankan secara bersamaan, yakni:

➤ Disatu pihak menyatakan “menghukum Penggugat I dan II (Buddingh Seto dan Ny.Reinawatie Setiawan) Dalam Rekonvensi / Tergugat I dan II Dalam Konvensi untuk membayar pelunasan harga tanah tersebut kepada Tergugat I dan II (T.M.Nasir) Dalam Rekonvensi sebesar Rp24.500.000,- (dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah)”, guna memenuhi pengikatan jual beli, Akta Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, yang dibuat oleh Notaris H.Tajib Raharjo,SH.

Dari amar putusan ini mengandung makna hukum:

- Gugatan Penggugat T.M.Nasir telah terbukti secara jelas, bahwa Buddingh Seto dan Ny.Reinawatie Setiawan, terbukti bersalah melakukan Wanprestasi / ingkar janji sebagai kewajibannya dari pengikatan jual beli, dari sisa pembayaran sebesar Rp24.500.000,- (Dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);
 - Maka seharusnya menurut tertib hukum acara perdata dan praktek peradilan / Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, gugatan Penggugat T.M.Nasir haruslah dikabulkan dan bukannya ditolak gugatan Penggugat T.M.Nasir tersebut ;
- Dilain pihak terjadi pertentangan dari amar putusan termaksud, karena ternyata T.M.Nasir dihukum pula untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6197 dan tanah seluas 6.980 M², yang terletak di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru dalam keadaan kosong dan bebas dari segala beban kepada Buddingh Seto dan Ny.Reinawatie Setiawan selaku Para Penggugat Dalam Rekonvensi / Para Tergugat Dalam Konvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dari amar putusan ini mengandung makna hukum :

- Bagaimana mungkin T.M.Nasir dihukum menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 6197 dan tanah seluas 6.980 M² yang terletak di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru sedangkan Sertifikat dan tanah termaksud ini, tidak berada dalam penguasaan T.M.Nasir, tetapi berada dalam penguasaan dan kepemilikan hak Handy Englo dan Darwin Maspolim;
 - Demikian pula faktanya secara yuridis dan kenyataan, bahwa Handy Englo dan Darwin Maspolim selaku pemilik / pemegang hak Sertifikat Hak Milik Nomor 6197 dan tanah seluas 6.980 M², yang terletak di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru bukanlah selaku pihak dalam perkara perdata Nomor 83/PDT.G/2004/PN.PBR dst dan tidak pernah dilibatkan / diikuti sertakan selaku pihak, sehingga tidaklah mungkin mengikat amar-amar putusan termaksud terhadap Handy Englo dan Darwin Maspolim, sesuai jaminan undang-undang Pasal 1917 KUHPerdata, dengan tegas menyatakan “pada dasarnya suatu putusan hanyalah mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat Pihak Ketiga”;
- Demikian pula amar putusan yang menyatakan “Menghukum Tergugat I dan II Dalam Rekonpensi untuk melaksanakan Jual Beli tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 6197 tersebut dengan Penggugat-I dan II Dalam Rekonpensi / Tergugat I dan II Dalam Konpensi dihadapan Pejabat Pembuat akta Tanah di Kotamadya Pekanbaru” amar seperti ini tidaklah mungkin dijalankan, disamping bersifat negatif, juga Pihak Buddingh Seto dan Ny.Reinawatie Setiawan, terbukti bersalah melakukan Wanprestasi / ingkar janji sebagai kewajibannya dengan dihukum membayar sebesar Rp24.500.000,- (dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) sebagai sisa pembayaran dari pengikatan jual beli, Akta Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, yang dibuat oleh Notaris H.Tajib Raharjo,SH;
5. Dari Alasan Pertama PK tersebut di atas, kiranya jelas secara yuridis bahwa putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 83/ PDT.G/ 2004/PN.PBR, Tanggal 01 September 2005 Vide, Bukti PK-4), yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 09/PDT/2006/PTR, tanggal 15 Maret 2006, Jo.putusan Mahkamah Agung RI (tingkat Kasasi) Nomor 396 K/PDT/2007, Tanggal 21 Juni 2007, (Vide,

Hal. 17 dari 33 Hal. Putusan Nomor 506 PK/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti PK-5), pertimbangan-pertimbangan dan amar-amar putusannya nampak jelas ketidak-tertiban beracara, menyalahi ketentuan dan peraturan yang berlaku, terjadi pertentangan kepentingan dalam amar-amar putusan termaksud, sehingga sangat memenuhi alasan dan dasar hukum untuk dimohonkan Peninjauan Kembali, sesuai ketentuan Pasal 67 huruf d dan f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, Jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, tentang Mahkamah Agung RI, yakni: "diputusnya perkara tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya, dan terdapatnya suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan nyata putusan hakim;

II. ALASAN KEDUA PK:

Atas Dasar Alasan Pasal 67 Huruf d Dan Huruf f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, Jo. Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, Jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung RI, Yakni : "diputusnya perkara tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya, dan terdapatnya suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan nyata putusan hakim", maka Para Pemohon PK (Handy Englo dan Darwin Maspolim) mengajukan kembali alat bukti surat, guna menunjang dasar dan alasan alasan PK (Peninjauan Kembali) pada Mahkamah Agung RI;

1. Bahwa Handy Englo dan Darwin Maspolim muncul mengajukan gugatan - Perlawanan / *Derden Verzet* selaku Pihak Ketiga atas dasar hukum Pasal 129 HIR / Pasal 153 R.Bg, karena adanya putusan-putusan perkara perdata yang merugikan kepentingan hak dan kepentingan hukumnya, yakni pengajuan perlawanan / *Derden Verzet* terhadap:

- (1) Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 83/ PDT.G/ 2004/PN.PBR, tanggal 01 September 2005 (Vide Bukti PK-4);
- (2) Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 09/PDT/2006/PTR, tanggal 15 Maret 2006;
- (3) Putusan Mahkamah Agung RI (Tingkat Kasasi) Nomor 396 K/PDT/2007, tanggal 21 Juni 2007, (Vide Bukti PK-5);
- (4) Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 21/ PDT/EK-PTS/2008/PN.PBR, Jo. Nomor 83/PDT.G/2004/PN.PBR, tanggal 12 Agustus 2008 (Vide Bukti PK-6)

2. Dimana harta miliknya Handy Englo dan Darwin Maspolim, yakni tanah / persil seluas 6.980 M² yang terletak di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 6197, telah dimasukkan oleh Para Pihak (Buddingh Seto dan

Hal. 18 dari 33 Hal. Putusan Nomor 506 PK/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ny.Reinawatie Setiawan melawan T.M.Nasir) menjadi Obyek sengketa, di Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam Perkara Perdata Nomor 83/PDT.G/2004/PN.PBR, Jo. Nomor 09/PDT/2006/PTR, Jo. Nomor 396 K/PDT/2007;

3. Sehingga Handy Englo dan Darwin Maspolim, telah terganggu hak-hak dan kepentingan hukumnya, berkenaan dengan tanah / persil miliknya tersebut, yang sama sekali tidak ada hubungannya dan tidak ada sangkut-pautnya, karenanya tidak pernah dilibatkan selaku pihak dalam perkara perdata tersebut, sehingga karenanya putusan-putusan Perkara Perdata Pertama (I), yakni Nomor 83/PDT.G/ 2004/PN.PBR, Jo.Nomor 09/PDT/2006/PTR, Jo.Nomor 396 K/PDT/2007, tidaklah mengikat bagi diri Handy Englo dan Darwin Maspolim sesuai ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata, dengan tegas menyatakan “pada dasarnya suatu putusan hanyalah mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat Pihak Ketiga”;
4. Bahwa pengajuan perlawanan Handy Englo dan Darwin Maspolim di Pengadilan Negeri Pekanbaru terhadap putusan-putusan dan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Pekanbaru, adalah benar-benar Perlawanan Pihak Ketiga / *Derden Verzet*, untuk membuktikan bahwa tanah / persil yang menjadi Obyek sengketa dalam Perkara Perdata Nomor 83/PDT.G/2004/PN.PBR, Jo.Nomor 09/PDT/2006/ PTR, Jo.Nomor 396 K/PDT/2007, adalah milik pribadi Handy Englo dan Darwin Maspolim, dan bukan sama sekali milik Buddingh Seto dan Ny.Reinawatie Setiawan melawan T.M.Nasir;
5. Sehingga disinilah dikenal adanya Perkara Perdata Kelompok Kedua (II), (sesuai putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 87/PDT/G/2008/PN.PBR, Jo.putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 114/PDT/2010/PTR, Jo.putusan Mahkamah Agung Nomor 2116 K/PDT/2011), dengan posisi hukum, pihak-pihak dan obyek sengketanya sebagai berikut:

- *Para Pihak* : - Handy Englo dan Darwin Maspolim sebagai Pelawan-I dan Pelawan-II;
Melawan:
 - Buddingh Seto, sebagai Terlawan-I;
 - Ny.Reinawatie Setiawan sebagai Terlawan-II;
 - T.M.Nasir sebagai Terlawan-III;

Hal. 19 dari 33 Hal. Putusan Nomor 506 PK/Pdt/2013



- H.Tajib Raharjo,SH sebagai Turut
Terlawan;

- Obyek Sengketa : Mengenai *Derden Verzet* / Pihak Ketiga (Pengajuan Perlawanan Handy Englo dan Darwin Maspolim) atas kepemilikan haknya (Sertifikat Hak Milik Nomor 6197, seluas = 6.980 M², yang terletak di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampar Kota Pekanbaru, Jo.sesuai Akta Jual Beli Nomor 706 / 2004, tanggal 26 Agustus 2004, yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi,SH, Notaris / PPAT di Pekanbaru);

- Amar-Amar Putusan :
(1) Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 87/ PDT/ G/2008/PN.PBR, Tanggal 13 Januari 2010, dengan amar putusannya berbunyi (dikutip) :

M E N G A D I L I :

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan Provisi Pelawan - Pelawan;

DALAM REKONPENSI:

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Perlawanan Pelawan – Pelawan seluruhnya;

DALAM REKONVENSI :

- Mengabulkan Perlawanan Rekonvensi Pelawan-Pelawan Dalam Rekonvensi / Terlawan I dan Terlawan II Dalam Konvensi seluruhnya;
- Menyatakan batal jual beli tanah perkara antara Terlawan III Dalam Kompensi / Turut Terlawan III dalam Rekonvensi dengan Pelawan-Pelawan Dalam Konvensi / Terlawan-Terlawan Dalam Rekonvensi dan menyatakan batal Akta Jual Beli Nomor 706 / 2004, Tanggal 26 Agustus 2004;
- Menghukum Pelawan-Pelawan Dalam Konvensi / Terlawan-Terlawan Dalam Rekonvensi untuk menyerahkan tanah perkara dalam keadaan kosong kepada Terlawan I dan Terlawan II Dalam Konvensi / Pelawan-Pelawan Dalam Rekonvensi, berikut Sertifikat Hak Milik Nomor 6197 / Simpang Baru untuk dibalik nama menjadi atas nama Terlawan I dan

Hal. 20 dari 33 Hal. Putusan Nomor 506 PK/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan II Dalam Konvensi / Pelawan-Pelawan Dalam Rekonvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Pelawan-Pelawan Dalam Konvensi / Terlawan-Terlawan Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.264.000,- (satu juta dua ratus enam puluh empat ribu rupiah);

(Vide, Lampiran Bukti PK-7);

- (2) Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 114/PDT/2010/PTR, tanggal 07 Oktober 2010, dengan amar putusannya berbunyi (dikutip):

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pelawan / Pembanding;
2. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru, Tanggal 13 Januari 2010, Nomor 87/PDT/G/2008/PN.PBR, yang dimohonkan banding tersebut, sekadar mengenai perlawanan rekonvensinya, sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Para Pelawan;

DALAM POKOK PERKARA:

Dalam Konvensi:

- Menyatakan bahwa Para Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
- Menolak Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi :

- Menyatakan bahwa Perlawanan Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Para Pelawan Konvensi / Terlawan Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah); (Vide, Lampiran Bukti PK-8);

- (3) Putusan Mahkamah Agung RI (tingkat Kasasi) Nomor 2116 K/PDT/2011, Tanggal 21 Desember 2011, dengan amar putusannya berbunyi (dikutip):

Hal. 21 dari 33 Hal. Putusan Nomor 506 PK/Pdt/2013



M E N G A D I L I :

- Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : 1.HANDY ENGLO, 2.DARWIN MASPOLIM tersebut;
- Menghukum Para Pemohon Kasasi / Pelawan I dan II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Kasasi ini sebesar Rp.500.000 (Lima ratus ribu rupiah);
(*Vide*, Lampiran Bukti PK-9);

6. Bahwa dalam membuktikan Perlawanan / *Derden Verzet* Handy Englo, dan Darwin Maspolim selaku Pelawan-I dan Pelawan-II melawan Buddingh Seto dan Ny.Reinawatie Setiawan selaku Para Terlawan, maka Para Pemohon PK (Handy Englo, dan Darwin Maspolim) mengajukan kembali alat bukti surat, untuk kepentingan pemeriksaan PK (Peninjauan Kembali), yakni:

- 6.1. Bukti PK-1 : Sertifikat Hak Milik Nomor 6197, tanggal 12 Mei 2004, tanah / persil seluas = 6.980 M² yang terletak di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru atas nama pemilik / pemegang hak terakhir Handy Englo Dan Darwin Maspolim;
- 6.2. Bukti PK-2 : Akta Jual Bel Nomor 706 / 2004, tanggal 26 Agustus 2004, Yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi,SH, Notaris / PPAT di Pekanbaru antara Tuan T.M.Nasir,TR Selaku Penjual dan Handy Englo dan Darwin Maspolim Selaku Pembeli dengan sekaligus dilakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 6197;
- 6.3. BUKTI PK-3 : Surat Dinas BPN (Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru) Tanggal 20 Januari 2009, Nomor: 600/52/I/2009 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru berisi penegasan hukum penolakan Sita Jaminan:
- (a) Bahwa Handy Englo dan Darwin Maspolim adalah pemilik / pemegang hak satu-satunya atas tanah seluas 6.980 M², yang terletak di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6197 Jo.Akta Jual Bel Nomor 706 / 2004, Tanggal 26 Agustus 2004, yang dibuat



dihadapan Fransiskus Djoenardi,SH, Notaris /
PPAT di Pekanbaru;

- (b) Obyek sengketa termaksud, tidak dapat dilakukan Sita Jaminan dalam Perkara Perdata Nomor83/PDT.G/2004/PN. PBR, sebab Buddingh Seto dan Ny.Ir.Reinawatie Setiawan tidak terdaftar kepemilikan haknya DI BPN (Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru), karena baru merupakan pengikatan jual beli dan belum terjadi peralihan hak dari pemilik semula T.M.Nasir;
- (c) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, Tanggal 14 Juni 1996, antara T.M.Nasir dengan Buddingh Seto dan Ny.Reinawatie Setiawan belumlah terjadi peralihan hak / belum ada penyerahan (belum ada *levering*), sehingga tidak memenuhi syarat untuk dibalik nama, sesuai ketentuan Pasal 1459 KUHPerdata, Jo.Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia;
- (d) Kiranya terbukti bahwa Buddingh Seto dan Ny.Reinawatie Setiawan, telah melakukan *Wanprestasi* / ingkar janji atas Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, Tanggal 14 Juni 1996, yakni dihukum membayar sebesar Rp24.500.000,- (dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) kepada T.M.Nasir selaku pemilik tanah, karena *Wanprestasi*;

7. Bahwa pengajuan kembali alat bukti surat (BUKTI PK-1, PK-2, PK-3) tersebut di atas, sebagai bukti yang sangat menentukan kepemilikan hak atas tanah / persil yang terletak di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru, yang telah menjadi "Obyek sengketa" guna memenuhi persyaratan alasan PK yang digariskan oleh ketentuan Pasal 67 huruf d dan huruf f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, Jo.Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, Jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, tentang Mahkamah Agung RI, yakni: "diputusnya perkara tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya, dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdapatnya suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan nyata putusan hakim”, untuk melumpuhkan seraya membatalkan dan menyatakan putusan-putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap termaksud, dinyatakan tidak mengikat menurut hukum, yakni putusan-putusan perkara perdata (putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 87/PDT/G/2008/PN.PBR, tanggal 13 Januari 2010, Jo. putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 114/PDT/2010/PTR, tanggal 07 Oktober 2010, Jo. putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2116 K/PDT/2011, tanggal 21 Desember 2011) (Vide, Bukti Pk-7, Pk-8, Pk-9), dengan memberi keadilan dan kepastian hukum ditingkat pemeriksaan PK (Peninjauan Kembali), dengan Mengabulkan Permohonan Peninjauan Kembali (PK) Handy Englo dan Darwin Maspolim selaku Para Pemohon PK, semula Para Pelawan, Para Pembanding, Para Pemohon Kasasi.

8. Berdasarkan penguraian alasan kedua PK tersebut di atas, kiranya jelas secara yuridis bahwa pengajuan kembali alat bukti surat, guna membuktikan kepemilikan hak Handy Englo dan Darwin Maspolim atas obyek sengketa termaksud, adalah sangat berdasar dan beralasan hukum untuk membatalkan putusan-putusan *judex facti* dan *judex juris* dalam perkara perdata ini ditingkat Peninjauan Kembali (PK), yakni terhadap putusan-putusan *a quo*:

- (a) Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 87/ PDT/ G/2008/PN.PBR, Tanggal 13 Januari 2010 (*vide*, bukti PK-7);
- (b) Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 14/PDT/ 2010/PTR, tanggal 07 Oktober 2010 (*Vide*, Bukti PK-8);
- (c) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2116 K/PDT/2011, tanggal 21 Desember 2011 (*Vide*, Bukti PK-9);

III. Alasan ketiga pk :

Atas Dasar Alasan Pasal 67 Huruf d dan f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Jo. Undang-Undang Nomor 5 TAHUN 2004, Jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung RI, yakni: “diputusnya perkara tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya, dan terdapatnya suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan nyata putusan hakim”, terhadap putusan-putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, baik terhadap perkara perdata Kelompok Pertama (I) maupun terhadap perkara perdata Kelompok Kedua (II) kesemuanya salah menerapkan hukum dalam memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara perdata ini ditingkat *judex facti* dan ditingkat *judex juris*;

Hal. 24 dari 33 Hal. Putusan Nomor 506 PK/Pdt/2013

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)



Bahwa Para Pemohon PK (Handy Englo dan Darwin Maspolim) mengajukan Permohonan PK (Peninjauan Kembali) kepada Mahkamah Agung RI, guna memperoleh keadilan dan kepastian hukum, akibat terdapatnya putusan-putusan perkara perdata Kelompok Pertama (I) maupun terhadap perkara perdata Kelompok Kedua (II) kesemuanya salah menerapkan hukum baik pertimbangan-pertimbangan hukumnya maupun amar-amar putusannya tidak dapat dipertahankan lagi, sehingga adalah adil dan berdasar hukum untuk dimohonkan pembatalan putusan ditingkat pemeriksaan Peninjauan Kembali (PK);

- Adapun Kekeliruan Dan Kesalahan Penerapan Hukum terhadap putusan *judex facti* dan *judex juris* termaksud yang dimohonkan Peninjauan Kembali (PK) yakni:

A. Perkara Perdata Kelompok Pertama (I)

1. Sesuai putusan-putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap yakni T.M.Nasir sebagai Penggugat melawan Buddingh Seto, Ny.Reinawatie Setiawan dan H.Tajib Raharjo,SH selaku Para Tergugat dan Turut Tergugat, yakni putusan-putusan:

- (a) Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 83/ PDT.G/ 2004/PN.PBR, tanggal 01 September 2005 , (*Vide*, Bukti PK-4);
- (b) Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 09/PDT/2006/PTR, tanggal 15 Maret 2006;
- (c) Putusan Mahkamah Agung RI (tingkat Kasasi) Nomor 396 K/PDT/2007, Tanggal 21 Juni 2007 (*Vide*, Bukti PK-5);
- (d) Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 21/PDT/EK-PTS/2008/PN.PBR,
Jo.Nomor83/PDT.G/2004/PN.PBR, Tanggal 12 Agustus 2008, (*Vide*, Bukti PK-6);

2. Antara pertimbangan putusan-putusan dan amar-amar putusan saling bertentangan dan tidak bersesuaian dan cenderung “*Onvoeldoende gemotiveerd*”, yakni nampak jelas dalam amar-amar putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru yang dikuatkan ditingkat banding dan Kasasi, sangatlah menyalahi tertib hukum acara perdata, penggarisan Yuripsrudensi tetap Mahkamah Agung RI, karena memberi amar-amar putusan yang bersifat negatif dan memenangkan kedua belah pihak, baik pihak Penggugat maupun Pihak Tergugat, yakni :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Disatu Pihak : Membenarkan gugatan Penggugat T.M.Nasir, bahwa Buddingh Seto dan Ny.Reinawatie Setiawan telah melakukan cedera janji / *Wanprestasi* dan dihukum membayar sebesar Rp24.500.000,- (dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) untuk diserahkan kepada Pihak Penggugat T.M.Nasir, dan;
 - Dilain Pihak : Menghukum T.M.Nasir untuk menerbitkan Akta Jual Beli dan menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 6197 dan tanah seluas 6.980 M² yang terletak di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru;
 - Amar-amar putusan seperti ini adalah jelas terjadi pertentangan kepentingan hukum dan tidak mungkin dijalankan Eksekusinya secara hukum (*Non excutable*);
3. Bahwa bagaimana mungkin dapat dijalankan amar-amar putusan point-2 di atas, sedangkan Pemohon PK (Peninjauan Kembali) Handy Englo dan Darwin Maspolim tidak pernah dilibatkan selaku pihak dan bukan pihak dalam perkara perdata Kelompok Pertama (I) ini, dimana Handy Englo dan Darwin Maspolim selaku pemilik sah yang menguasai dan menduduki obyek sengketa termaksud, sesuai bukti-bukti hak kepemilikan yang dijamin oleh undang-undang, yakni, tanah seluas 6.980 M², yang terletak di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 6197, tanggal 12 Mei 2004, Jo.Akta Jual Beli Nomor 706 / 2004, tanggal 26 Agustus 2004, yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi,SH, Notaris / PPAT di Pekanbaru, yang telah terdaftar kepemilikan haknya di BPN (Kantor Pertanahan Pekanbaru);
4. Dengan adanya putusan-putusan Perkara Perdata Nomor 83/ PDT.G/2004/ PN.PBR, Jo.Nomor 09/PDT/2006/PTR, Jo.Nomor 396 K/PDT/2007, Jo.Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor21/PDT/EK-PTS/2008/PN.PBR, Jo.Nomor 83/ PDT.G/ 2004/ PN.PBR, tidaklah mungkin dilaksanakan juga, sesuai penggarisan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata, dengan tegas menyatakan “pada dasarnya suatu putusan hanyalah mengikat para pihak yang

Hal. 26 dari 33 Hal. Putusan Nomor 506 PK/Pdt/2013



berperkaranya dan tidak mengikat Pihak Ketiga” dalam hal ini Handy Englo dan Darwin Maspolim;

5. Atas dasar kesalahan penerapan hukum putusan-putusan Perkara Perdata Kelompok Pertama (I), yakni putusan Nomor 83/ PDT.G/ 2004/PN.PBR, Jo. Nomor 09/PDT/2006/PTR, Jo. Nomor 396 K/PDT/2007, Jo. Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 21/PDT/EK-PTS/2008/PN.PBR, Jo. Nomor 83/ PDT.G/2004/PN.PBR tersebut di atas, maka perlulah diluruskan secara hukum dengan adanya gugatan Perlawanan Pihak Ketiga / Derden Verzet (Handy Englo dan Darwin Maspolim) selaku pemilik dan pemegang hak yang sah atas tanah / persil termaksud, guna mendapat perlindungan hukum;

B. Perkara Perdata Kelompok Kedua (II)

1. Sesuai putusan-putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap yakni Handy Englo dan Darwin Maspolim sebagai Pelawan-I dan Pelawan-II melawan Buddingh Seto, Ny.Reinawatie Setiawan, T.M.Nasir dan H.Tajib Raharjo,SH selaku Para Terlawan dan Turut Terlawan, yakni putusan-putusan:
 - a) Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 87/ PDT/ G/2008/PN.PBR, Tanggal 13 Januari 2010 (*Vide*, Bukti PK-7) ;
 - (b) Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 114/PDT/ 2010/PTR, Tanggal 07 Oktober 2010 (*Vide*, Bukti PK-8);
 - (c) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2116 K/PDT/2011, Tanggal 21 Desember 2011 (*Vide*, Bukti PK-9);
2. Bahwa Handy Englo dan Darwin Maspolim selaku Pihak Pelawan-I dan Pelawan-II dalam mengajukan *derden verzet* selaku pihak ketiga atas dasar dan alasan Pasal 129 HIR / Pasal 153 R.Bg, karena adanya putusan-putusan perkara perdata yang merugikan kepentingan hak dan kepentingan hukumnya, berkenaan dengan kepemilikan haknya atas tanah seluas 6.980 M², yang terletak di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 6197, tanggal 12 Mei 2004, Jo. Akta Jual Beli Nomor 706 / 2004, tanggal 26 Agustus 2004, yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi,SH, Notaris / PPAT di Pekanbaru;
3. Ternyata putusan-putusan *judex facti* dan *judex juris* sangatlah mengecewakan, karena pada akhirnya menyatakan perlawanan dari

Hal. 27 dari 33 Hal. Putusan Nomor 506 PK/Pdt/2013



Para Pelawan Handy Englo dan Darwin Maspolim bukanlah Pelawan yang benar dan ditolak keseluruhan perlawanannya -- hal ini membuktikan bahwa, baik *judex facti* maupun *judex juris* dalam memeriksa dan mengadili perkara perdata ini, baik pertimbangan-pertimbangan putusannya yang cenderung "*Onvoeldoende gemotiveerd*", bahkan amar putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru yang tidak memahami tertib hukum acara perdata tentang adanya perlawanan dengan memutuskan dan memasukkan pula pertimbangan dan amar putusan "Gugatan Rekonvensi" yang diajukan oleh Buddingh Seto dan Ny.Reinawatie Setiawan, yang tidak dikenal dalam sistem hukum acara perdata, namun diluruskan ditingkat banding dan Kasasi, tetapi anehnya pertimbangan-pertimbangan putusan a'quo sama sekali tidak dibatalkan;

4. Bahwa kesalahan-kesalahan penerapan hukum dalam perkara perdata Kelompok Kedua (II) ini, maka dengan sengaja Handy Englo dan Darwin Maspolim mengajukan Permohonan PK ditingkat pemeriksaan Peninjauan Kembali pada Mahkamah Agung RI, dengan mengajukan kembali bukti-bukti surat kepemilikan yang sangat menentukan, guna membatalkan putusan *judex facti* dan *judex juris* dalam perkara perdata ini, yakni:

- 4.1. Bukti PK-1 : Sertipikat Hak Milik Nomor 6197, tanggal 12 Mei 2004, tanah / persil seluas = 6.980 M² yang terletak di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru atas nama pemilik / pemegang hak terakhir Handy Englo dan Darwin Maspolim;
- 4.2. Bukti PK-2 : Akta Jual Bel Nomor 706 / 2004, tanggal 26 Agustus 2004, yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi,SH, Notaris / PPAT di Pekanbaru antara Tuan T.M.Nasir,TR Selaku Penjual dan Handy Englo dan Darwin Maspolim Selaku Pembeli dengan sekaligus dilakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 6197;
- 4.3. Bukti PK-3 : Surat Dinas BPN (Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru) Tanggal 20 Januari 2009, Nomor 600/52/I/2009 yang ditujukan kepada

Hal. 28 dari 33 Hal. Putusan Nomor 506 PK/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru berisi penegasan hukum penolakan Sita Jaminan:

- (a) Bahwa Handy Englo dan Darwin Maspolim adalah pemilik / pemegang hak satu-satunya atas tanah seluas 6.980 M², yang terletak di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6197 Jo.Akta Jual Beli Nomor 706 / 2004, tanggal 26 Agustus 2004, Yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi,SH, Notaris / PPAT di Pekanbaru;
- (b) Obyek sengketa termaksud, tidak dapat dilakukan Sita Jaminan dalam Perkara Perdata Nomor 83/PDT.G/2004/PN.PBR, sebab Buddingh Seto dan Ny.Ir.Reinawatie Setiawan tidak terdaftar kepemilikan haknya DI BPN (Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru), karena baru merupakan pengikatan jual beli dan belum terjadi peralihan hak dari pemilik semula T.M.Nasir;
- (c) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, antara T.M.Nasir dengan Buddingh Seto dan Ny.Reinawatie Setiawan belumlah terjadi peralihan hak / belum ada penyerahan (belum ada *levering*), sehingga tidak memenuhi syarat untuk dibalik nama, sesuai ketentuan Pasal 1459 KUHPerdata, Jo. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia;
- (d) Kiranya terbukti bahwa Buddingh Seto dan Ny.Reinawatie Setiawan, telah melakukan Wanprestasi / ingkar janji atas Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 201, tanggal 14 Juni 1996, yakni dihukum membayar

Hal. 29 dari 33 Hal. Putusan Nomor 506 PK/Pdt/2013



sebesar Rp24.500.000,- (dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) kepada T.M.Nasir selaku pemilik tanah, karena Wanprestasi;

5. Bahwa pengajuan kembali bukti-bukti surat (Bukti PK-1, PK-2, PK-3) tersebut di atas, sebagai bukti yang sangat menentukan kepemilikan hak atas tanah / persil yang terletak di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru, yang telah menjadi "Obyek sengketa" guna memenuhi persyaratan alasan PK yang digariskan oleh ketentuan Pasal 67 huruf d dan huruf f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, Jo. Perubahan undang-undang Nomor 5 Tahun 2004, Jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, tentang Mahkamah Agung RI, yakni : "diputusnya perkara tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya, dan terdapatnya suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan nyata putusan hakim";
6. Oleh karena putusan-putusan Perkara Perdata Kelompok Pertama (I), yakni :
 - (a) Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 83/ PDT.G/ 2004/PN.PBR, Tanggal 01 September 2005 , (*Vide*, Bukti PK-4);
 - (b) Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 09/PDT/2006/PTR, tanggal 15 Maret 2006;
 - (c) Putusan Mahkamah Agung RI (tingkat Kasasi) Nomor 396 K/PDT/2007, tanggal 21 Juni 2007 (*Vide*, Bukti PK-5);
 - (d) Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 21/PDT/EK-PTS/2008/PN.PBR; Jo.Nomor 83/ PDT.G/ 2004/ PN.PBR, Tanggal 12 Agustus 2008, (*Vide*, Bukti PK-6);

Adalah merupakan "*Causa Prima*" suatu sebab yang mendatangkan akibat fatal kesalahan penerapan hukum yang sangat merugikan posisi hak dan kepentingan hukum Handy Englo dan Darwin Maspolim selaku pemilik / pemegang hak satu-satunya atas tanah seluas 6.980 M², yang terletak di Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6197, Jo.Akta Jual Bel Nomor 706 / 2004, Tanggal 26 Agustus 2004, Yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi,SH, Notaris / PPAT di Pekanbaru, tentunya sangatlah bersangkut-paut dengan perkara-perkara perdata Kelompok Kedua (II), yakni:



- a) Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 87/ PDT/ G/ 2008/PN.PBR, tanggal 13 Januari 2010 (*Vide*, Bukti PK-7);
- b) Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 114/PDT/ 2010/PTR, tanggal 07 Oktober 2010 (*Vide*, Bukti PK-8);
- c) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2116 K/PDT/2011, tanggal 21 Desember 2011 (*Vide*, Bukti PK-9);

Kesemuanya patut dan berdasar hukum untuk dipertimbangkan, bahwa Handy Englo dan Darwin Maspolim adalah pemilik dan pemegang hak atas tanah / persil obyek sengketa yang berdasar untuk diberi perlindungan hukum, dengan mengabulkan Permohonan Peninjauan Kembali (PK) ditingkat pemeriksaan Peninjauan Kembali pada Mahkamah Agung RI).

7. Bahwa dengan mendasari ketentuan Pasal 74 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, Jo. Perubahan Undang-Undang Nomo r5 Tahun 2004, Jo.Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, tentang Mahkamah Agung RI, yakni “dalam hal Mahkamah Agung mengabulkan Permohonan Peninjauan Kembali, Mahkamah Agung membatalkan putusan yang dimohonkan Peninjauan Kembali tersebut dan selanjutnya memeriksa serta memutus sendiri perkaranya”;

- Hal ini sejalan dengan penggarisan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI dalam putusan perkara perdata ditingkat Peninjauan Kembali Nomor273 PK/ Pdt/2008, Tanggal 16 April 2009, yang memberi kaidah hukum : “alasan-alasan PK dapat dibenarkan, oleh karena dalam putusan yang dimohonkan PK terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan nyata putusan hakim, sehingga Mahkamah Agung RI dapat mengadili kembali dan memutuskan mengabulkan permohonan PK, sesuai kewenangan Mahkamah Agung RI”.

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

Bahwa alasan-alasan Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama Memori Peninjauan Kembali tanggal 12 November 2012 dan Kontra Memori Peninjauan Kembali tanggal 11 Januari 2013 dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti* dan putusan *Judex Juris*, ternyata tidak terdapat adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang nyata sebagaimana didalilkan Pemohon Peninjauan Kembali dalam memori Peninjauan Kembalinya;

Bahwa meneliti lebih lanjut putusan *Judex Facti* dan *Judex Juris* ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali : 1. **HANDY ENGLO**, 2. **DARWIN MASPOLIM** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari para Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Para Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali 1. **HANDY ENGLO**, 2. **DARWIN MASPOLIM** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 5 Maret 2014 oleh Dr. H. AHMAD KAMIL, SH., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, SH., L.LM., dan H. DJAFNI DJAMAL, SH., MH., Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh NAWANGSARI, SH., MH., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

Ttd/ Dr. H. AHMAD KAMIL, SH., M.Hum.

Ttd/ Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, SH., L.LM.

Ttd/ H. DJAFNI DJAMAL, SH., MH.

Hal. 32 dari 33 Hal. Putusan Nomor 506 PK/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya – biaya :

1. Materai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Administrasi peninjauan kembali	Rp. 2.489.000,-
J u m l a h	Rp. 2.500.000,-

Panitera Pengganti :

Ttd/
NAWANGSARI, SH., MH.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,SH.,MH
NIP 19610313 198803 1 003