



P U T U S A N

Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Tik

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Teluk Kuantan yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

TURISDIONO, Laki-laki, Lahir di sawa Lunto tanggal 30 Juni 1959, Pekerjaan Petani, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Beralamat di Dusun Pandan Sari RT 009 RW 005 Desa Muara Langsung Kecamatan Bena, Kabupaten Kuantan Singingi, Propinsi Riau;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **DODY FERNANDO, S.H., M.H.**, dan **ARIYON, S.H.** adalah Adokat-advokat pada kantor Pengacara "**DODY FERNANDO, S.H., M.H. & Rekan**", beralamat di Jalan Proklamasi No. 9A Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Kuantan Tengah Kabupaten Kuansing-Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Agustus 2019 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan dibawah register Nomor 46/SK/2019/PN Tik pada tanggal 05 November 2019, Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

L A W A N

1. **Nurmayanti**, Perempuan, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, beralamat di RT 018 RW 009, Dusun Simpang Makmur, Desa Muara Langsung Kecamatan Sentajo Raya,
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **BINTANG SIANIPAR, S.H.**, dan **LAI HENDRAYANO PASARIBU, S.H.**, masing-masing adalah advokat/Pengacara dari Kantor Advokat **BINTANG SIANIPAR, S.H. & REKAN** berkantor di Jl. Kaharuddin Nasution No. 90D, Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 November 2019 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan dibawah register

Halaman 1 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Tik



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

Nomor 50/SK/2019/PN Tik pada tanggal 28 November 2019, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

2. **Syafrial, S.Pd**, Laki-Laki, lahir di Bukit Tinggi tanggal 5 Maret 1973, Pekerjaan Guru, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Beralamat di Pulau Godang Kari RT 003 RW 004 Desa Pulau Godang, Kecamatan Kuantan Tengah, Kabupaten Kuantan Singingi, Propinsi Riau, Untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

3. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA CABANG TELUK KUANTAN**, beralamat di Desa Koto Taluk Kuantan, Kecamatan Kuantan Tengah, Kabupaten Kuantan Singingi, Propinsi Riau, selanjutnya disebut **Turut Tergugat II**;

Dalam hal ini diwakili oleh Ikhwanul Martha dan Novi Adriansyah berdasarkan surat tugas Nomor B.1156/KC-VII/ADK/06/2020 bertugas dan bertindak atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Teluk Kuantan;

4. **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)** Pekanbaru, beralamat di Jalan Sudirman No. 24 Tangkerang Tengah, Kecamatan arpyan Damai, Kota Pekanbaru, selanjutnya disebut **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan kedua belah pihak;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan dimuka persidangan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan pada tanggal 05 November 2019 dibawah Register Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Tik, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Tik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sebidang tanah yang terletak Beralamat di RT 018 RW 009, Dusun Simpang Makmur, Desa Muara Langsat, dahulu Kecamatan Benai, sekarang Kecamatan Sentajo Raya, Kabupaten Kuantan Singingi, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik dahulu No. 1867 sekarang No.124 atas nama Penggugat yang diterbitkan oleh BPN Kabupaten Kuantan Singingi, yang mana Sepadan Tanah Penggugat adalah“
Sebelah Utara dengan Saparudin
Sebelah selatan dengan Abraham
Sebelah barat dengan jalan
Sebelah timur dengan Sungai Langsat
2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dari membeli kepada Turut Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 193 tanggal 8 September 2016, yang dibuat dihadapan Notaris Arisman.,SH.,M.Kn, yang mana Akta Jual Beli No. 193 tanggal 8 September 2016 merupakan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang ;
3. Bahwa Turut Tergugat I memperoleh memperoleh tanah yang dijual kepada Penggugat melalui Proses Pelelangan Umum melalui Turut Tergugat III Berdasarkan Pengajuan Lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, berdasarkan Grosse Risalah Lelang No.464/2011 tanggal 2 Agustus 2011 ;
4. Bahwa tanah objek sengketa belum dilakukan Pengosongan oleh pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;
5. Bahwa dahulunya tanah objek sengketa milik Tergugat akan Tetapi telah dilakukan Pelelangan oleh Turut Tergugat II melalui Turut Tergugat III, yang dibeli secara Lelang oleh Turut Tergugat I, dan telah dilakukan peralihan hak atas tanah objek sengketa tersebut berdasarkan Risalah Lelang No. 464/2011 tanggal 2 Agustus 2011 ;
6. Bahwa sekarang tanah objek sengketa dilakukan Penguasaan tanpa hak oleh Tergugat, Penggugat sebagai pemilik syah secara hukum sudah berulang kali meminta kepada Tergugat agar mengosongkan tanah objek sengketa, akan tetapi pihak Tergugat tidak mengindahkan dan Melakukan Penguasaan tanpa hak atas tanah Penggugat ;
7. Bahwa tindakan Tergugat menguasai tanah milik Penggugat telah melanggar hak Penggugat sebagai pemilik yang syah atas tanah tersebut, dan hal tersebut jelas menimbulkan kerugian kepada Penggugat, akibat tindakan Tergugat yang membuat Penggugat tidak bisa menguasai tanah milik nya menimbulkan kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp.

Halaman 3 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Tik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30.000.000 (dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2019 atau selama 3 tahun), kerugian itu dihitung Rp. 10.000.000 untuk setiap tahunnya Penguasaan tanah oleh Tergugat ;

8. Bahwa Perolehan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik dahulu No. 1867 sekarang No.124 yang dikeluarkan BPN Kab. Kuansing, oleh Penggugat berdasarkan Akta Autentik yang pembuktiannya secara hukum memiliki nilai sempurna, sehingga Putusan Ini bisa dilakukan Putusan Serta Merta ;

Berdasarkan Uraian diatas maka Penggugat meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Taluk Kuantan Cq Majelis hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini, untuk memanggil para pihak, dan menentukan jadwal sidang serta memberikan Putusan yang Amar nya sebagai berikut :

1. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di RT 018 RW 009, Dusun Simpang Makmur, Desa Muara Langsat, dahulu Kecamatan Benai, sekarang Kecamatan Sentajo Raya, Kabupaten Kuantan Singingi, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik dahulu No. 1867 sekarang No. 124 atas nama Penggugat, yang mana Sepadan Tanah Penggugat adalah
Sebelah Utara dengan Saparudin
Sebelah selatan dengan Abraham
Sebelah barat dengan jalan
Sebelah timur dengan Sungai Langsat
Adalah syah milik Penggugat ;
2. Menyatakan syah jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 193 tanggal 8 September 2016, yang dibuat dihadapan Notaris Arisman.,SH.,M.Kn, yang mana Akta Jual Beli No. 193 tanggal 8 September 2016 adalah syah secara hukum ;
3. Menyatakan Lelang atas sebidang tanah milik Tergugat dengan alas hak Sertifikat Hak Milik dahulu No. 1867 sekarang No. 124, yang terletak di Desa Muara Langsat Kecamatan Sentajo Raya dahulu Kecamatan Benai, yang dilakukan Turut Tergugat II melalui Turut Tergugat III adalah syah secara hukum ;
4. Menyatakan Peralihan hak pada Sertifikat Hak Milik dahulu No. 1867 sekarang No. 124, dari Tergugat kepada Turut Tergugat I, berdasarkan Risalah Lelang No.464/2011 tanggal 2 Agustus 2011 adalah syah secara hukum ;
5. Menyatakan tindakan Tergugat menguasai dan atau menduduki tanah milik Penggugat yang terletak di RT 018 RW 009, Dusun Simpang Makmur, Desa

Halaman 4 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Tik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muara Langsung, dahulu Kecamatan Benai, sekarang Kecamatan Sentajo Raya, Kabupaten Kuantan Singingi, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik dahulu No. 1867 sekarang No. 124 atas nama Penggugat, yang mana Sepadan Tanah Penggugat adalah

Sebelah Utara dengan Saparudin

Sebelah selatan dengan Abraham

Sebelah barat dengan jalan

Sebelah timur dengan Sungai Langsung

Adalah perbuatan melawan hukum ;

6. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan tanah objek sengketa, dan menyerahkan Kepada Penggugat ;
7. Menyatakan kerugian yang dialami Penggugat akibat penguasaan tanah milik Penggugat oleh Tergugat sebesar Rp. 30.000.000 dan Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 30.000.000 ;
8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk menaati putusan ini ;
9. Menyatakan Putusan ini bisa dilaksanakan serta merta walaupun dilakukan Upaya Hukum Banding dan Kasasi ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat memohon Putusan yang seadil – adil nya ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan yaitu pada hari Kamis tanggal 21 November 2019 pihak Penggugat hadir kuasanya begitupun Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III hadir kuasanya sedangkan Turut Tergugat I tidak hadir;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan yaitu pada hari Kamis tanggal 28 November 2019 pihak Penggugat hadir kuasanya begitupun Tergugat hadir kuasanya, Turut Tergugat II hadir kuasanya sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tidak hadir;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan yaitu pada hari Selasa tanggal 10 Desember 2019 pihak Penggugat hadir kuasanya begitupun Tergugat hadir kuasanya, Turut Tergugat II hadir kuasanya sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tidak hadir, oleh karena itu terhadap Turut Tergugat I dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan yaitu pada hari Selasa tanggal 07 Januari 2020 pihak Penggugat hadir kuasanya begitupun Tergugat hadir kuasanya, Turut Tergugat II hadir kuasanya

Halaman 5 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Tik

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)



sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tidak hadir, oleh karena itu terhadap Turut Tergugat III dinyatakan tidak hadir dan sidang dilanjutkan

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan atas kesepakatan kedua belah pihak yang berperkara, Majelis Hakim telah menetapkan Mediator yaitu DUANO AGHAKA, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Teluk Kuantan sebagai Mediator untuk menyelesaikan permasalahan mereka secara damai melalui Mediasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator bahwa upaya untuk mendamaikan para pihak tersebut tidak berhasil sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan tertanggal 08 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat melalui kuasanya telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

A1. Eksepsi tentang kurangnya Para Pihak;

- Bahwa dalam perkara ini seharusnya Penggugat bukan hanya menggugat Tergugat melainkan harus juga menggugat Notaris sebagai PPAT yang membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) saat suami Tergugat mengadakan perikatan dengan BRI Teluk Kuantan untuk melakukan pinjaman dari BRI Teluk Kuantan dengan jaminan SHM Nomor : 1867 yang pada saat itu SHM tersebut diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Indragiri Hulu, karena pada saat terbitnya SHM Nomor : 1867 belum terjadi pemekaran Kabupaten Kuantan Singingi, yang merupakan pemekaran dari Kabupaten Indragiri Hulu.

Dan kemudian pada poin (1) gugatannya Penggugat mencantumkan bahwa SHM Nomor : 1867 telah dibalik nama menjadi Nomor : 124 atas nama Penggugat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuantan Singingi, dan oleh sebab itu Penggugat seharusnya menggugat juga Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuantan Singingi sebagai Tergugat ataupun Turut Tergugat;

Maka dengan demikian karena kurangnya Pihak Tergugat dalam Perkara Aquo sehingga harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)



A2. Gugatan Obscur Libel (Gugatan Kabur), bahwa di dalam Posita gugatan Penggugat, pada poin (1), menyatakan sebagai berikut;
"bahwa Penggugat didalam gugatannya pada poin (1) tidak menyebutkan secara jelas berapa luas tanah yang dimilikinya dan tidak menyebutkan secara jelas sempadan-semipadan dari objek tanah tersebut" sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur dimana hal tersebut bertentangan dengan Yuris Prudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 1149/K/Sip/1975 yang menyebutkan "karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak atau batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";
Maka berdasarkan hal tersebut diatas gugatan Penggugat adalah kabur dan oleh sebab itu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

A3. Dan demikian juga dalam gugatan Penggugat pada poin (3) menyatakan "bahwa Turut Tergugat I memperoleh memperoleh tanah yang dijual kepada Penggugat melalui proses Pelelangan Umum melalui Turut Tergugat III berdasarkan pengajuan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I berdasarkan Grosse Risalah Lelang No : 464/2011 tanggal 12 Agustus 2011". Melihat gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana kami utarakan diatas, nampaknya Tergugat tidak secara teliti meneliti isi gugatannya sebelum didaftarkan pada Pengadilan Negeri Teluk Kuantan dimana terdapat penulisan-penulisan yang double kalimatnya dan tentunya semakin mengakibatkan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas serta kabur (Obscur Libel) dan oleh sebab itu maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak serta Obscur Libel (gugatan kabur) sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) akan tetapi apabila Ketua dan Anggota Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagaimana diuraikan di bawah ini.

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang diuraikan dalam bagian Eksepsi di atas dianggap diulangi dan merupakan satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;

Bahwa Tergugat menyangkal seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang

Halaman 7 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Tik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diakui tegas-tegas di bawah ini:

- Bahwa sebenarnya Penggugat sebelum melakukan pembelian tanah objek Perkara Aquo dari Turut Tergugat I yang bernama SYAFRIZAL, S.Pd dimana jual-beli tersebut dilakukan oleh Turut Tergugat I dikantor Notaris ARISMAN, SH., M.Kn dengan Akta Jual-Beli Nomor : 193 tanggal 8 September 2016 dengan Penggugat, dimana dengan adanya Akta Jual-Beli tersebut SHM Nomor : 1867 yang telah dibalik nama menjadi SHM Nomor : 124 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuantan Singingi, bahwa dari hal tersebut diatas menunjukkan bahwa Penggugat, bukanlah merupakan Pembeli yang beritikad baik, kenapa kami sebutkan demikian karena Penggugat dengan Tergugat adalah satu kampung dan berdekatan rumahnya, apa salahnya, Penggugat sebelum melakukan jual-beli dengan Turut Tergugat I bertanya dulu atau mendatangi Tergugat sehingga tidak seperti saat ini objek perkara Aquo dia beli, akan tetapi objeknya tidak dapat Penggugat kuasai.
- Bahwa demikian juga proses pelelangan yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru dengan BRI cabang Teluk Kuantan yang telah membuat proses lelang atas objek perkara Aquo, disebabkan oleh macetnya kredit/pembayaran hutang atas nama DAVID TAMPUBOLON (suami Tergugat) kayaknya ada semacam proses yang ditutup-tutupi dan terkesan tidak terbuka, kami sampaikan sedemikian rupa biasanya kalau ada proses pelelangan suatu objek/jaminan atas piutang suatu Bank, baik Bank Pemerintah ataupun Bank Swasta kalau memang suatu objek tersebut harus dilelang biasanya prioritas utama diberikan kepada orang yang berhutang dalam hal ini yaitu Sdr. DAVID TAMPUBOLON (suami Tergugat) dan oleh sebab itu tidak salah walaupun kami sebutkan bahwa ada kongkalikong antara Pihak Pemenang lelang dengan BRI cabang Teluk Kuantan;
- Bahwa selanjutnya dengan proses persidangan yang telah dimulai dalam Perkara Aquo, Turut Tergugat I dengan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru yang beralamat di Jalan Sudiman Nomor 24 Tangkerang Tengah Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, mulai proses pemeriksaan Perkara Aquo dari mulai penunjukan Hakim Mediasi sampai beberapa kali proses mediasi, atas pemeriksaan Perkara Aquo pada Persidangan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan ini, dan sampai hari ini Kepala Kantor Pelayanan

Halaman 8 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Tik

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

Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru dan Turut Tergugat I sama sekali tidak pernah hadir dalam proses pemeriksaan Perkara Aquo.

- Bahwa selanjutnya dasar gugatan Penggugat pada poin (4) yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa belum dilakukan pengosongan oleh Pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Melihat kepada dasar gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas, kita pun bingung mengartikan kalimat Penggugat tersebut dan menurut pemahaman kita Penggugat seolah-oleh menjelaskan atau mengesalkan Pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II karena belum mengadakan pengosongan lahan objek sengketa dalam Perkara Aquo, kalaulah demikian halnya, lalu kenapa Penggugat melakukan jual-beli atas objek Perkara Aquo dan selanjutnya semakin menjelaskan sebagaimana kami utarakan sebelumnya bahwa Penggugat jelas terlihat adalah bukan merupakan pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang.

- Bahwa demikian juga pada poin (7) dasar gugatan Penggugat menyebutkan sebagai berikut bahwa tindakan Tergugat menguasai tanah milik Penggugat telah melanggar hak Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut, dan hal tersebut jelas menimbulkan kerugian kepada Penggugat, akibat tindakan Tergugat yang membuat Penggugat tidak bias menguasai tanah miliknya menimbulkan kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp. 30.000.000 (dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2019 atau selama 3 tahun), kerugian itu dihitung Rp. 10.000.000 untuk setiap tahunnya penguasaan tanah oleh Tergugat. Bertitik tolak dari uraian Penggugat pada Posita Gugatannya sebagaimana poin diatas, Penggugat tidak menyebutkan secara rinci kerugiannya dan hanya menyebutkan kerugian tersebut Penggugat derita karena tidak bisa menguasai objek tanah dalam Perkara Aquo dengan menyebutkan kerugiannya sebesar Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) mulai dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2019.

Biasanya didalam suatu gugatan, tapi maaf seribu kali maaf bukan bermaksud hendak menggurui Penggugat, dan biasanya Penggugat selalu menyebutkan jumlah kerugiannya secara nyata dan terperinci dan selanjutnya dalam membuat gugatan tersebut Penggugat menghitung kerugiannya mulai saat dia merasa dirugikan sampai Putusan Perkasa Aquo mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Sehingga kita melihat

Halaman 9 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Tik

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)



dengan jelas bahwa terkesan gugatannya Penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang kuat.

- Bahwa selanjutnya dalam poin (8) dasar gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa perolehan hak atas tanah dengan SHM dahulu Nomor: 1867 sekarang Nomor : 124 yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Kuantan Singingi diperoleh Penggugat berdasarkan Akta Autentik yang pembuktiannya secara hukum memiliki nilai sempurna sehingga putusan ini bisa dilakukan Putusan Serta-merta. Hal ini telah jelas disebutkan oleh ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia, bahwa permohonan dalam gugatan yang seperti hal ini, hendaknya tidak dikabulkan oleh Ketua Majelis / Anggota Majelis dalam suatu perkara.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Yang Mulia, untuk berkenan kiranya menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat secara keseluruhan;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklard);

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut di atas, Turut Tergugat II melalui kuasanya telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

GUGATAN OLEH PENGGUGAT ERROR IN PERSONA (GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT

1. Bahwa setelah membaca dan memahami isi daripada Posita Gugatan Penggugat dimana Penggugat dalam Gugatannya menjabarkan perihal jual beli terhadap obyek sengketa yang dilakukan antara Turut Tergugat I dengan Penggugat;
2. Bahwa Turut Tergugat II sama sekali tidak mengetahui perihal jual beli yang dimaksud oleh Penggugat dalam posita gugatan Penggugat dan tidak memiliki hubungan hukum dengan jual beli yang telah dilakukan tersebut;
3. Bahwa Akibat dari kesalahan formil yang dilakukan oleh Penggugat maka dapat dikualifikasikan sebagai gugatan salah alamat (error in persona).

Halaman 10 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Tik



Untuk menguatkan eksepsi Turut Terlawan akan jelaskan menurut pendapat ahli sebagai berikut 'Bentuk lain error in persona yang mungkin terjadi adalah orang yang ditarik sebagai tergugat keliru (gemis aaneghoeda negheid) ("Hukum Acara Perdata" oleh bapak M. Yahya Harahap, S.H, hal. 112);

4. Bahwa sehingga dengan tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I maka Turut Tergugat II bukanlah merupakan pihak yang dapat dimasukkan dalam perkara a quo sehingga yang mulia majelis hakim yang menangani perkara a quo dapat menolak gugatan Penggugat

Maka Berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut diatas, Turut Tergugat II mohon kehadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Teluk Kuantan yang terhormat untuk menolak gugatan penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat dalam perkara a quo tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat di dalam Surat Repliknya bertanggal 02 April 2020, kecuali yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Turut Tergugat II dengan ini mengemukakan Duplik dalam pokok perkara sebagai berikut:
3. Bahwa Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara;
4. Bahwa Turut Tergugat II kembali tegaskan Mengingat tidak ada penyelesaian dan itikad baik dari Tergugat untuk memenuhi kewajibannya dan berdasarkan pada Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan bahwa "Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut" maka dari itu Turut Tergugat II sebagai pemegang Hak Eksekutorial terhadap agunan yang dijaminan berhak untuk melakukan pelelangan umum hak tanggungan kepada Turut Tergugat III dengan mendasarkan pada ketentuan tersebut serta peraturan menteri keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang hukum yang berlaku sebagai peraturan pelaksanaannya;



5. Bahwa Dalam hal pelaksanaan lelang agunan atas objek hak tanggungan telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni sesuai dengan PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Prosedur Pelaksanaan Lelang dimana Tergugat I telah melaksanakan pemberitahuan lelang baik kepada Tergugat maupun melalui media surat kabar sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
6. Bahwa Turut Tergugat II tegaskan segala hal tindakan yang dilakukan Oleh Turut Tergugat II sudah berdasarkan kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
7. Bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas telah cukup jelas bahwa tidak ada satupun alasan maupun dasar hukum untuk menyatakan bahwa Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa Tidak satupun dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan Oleh Turut Tergugat II telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanya kesalahan (schuld) yang dibuat Oleh Turut Tergugat II. Oleh karena tidak ada satupun syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata terpenuhi, maka gugatan perbuatan melawan hukum (on rechtmatigedaad) yang didalilkan Oleh Penggugat kepada Turut Tergugat II adalah gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan.

Maka berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas, sangat terlihat jelas bahwa Penggugat sangat terlalu memaksakan diri dan mencari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini. Oleh karena itu Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Taluk Kuantan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat II tersebut Penggugat melalui kuasanya juga telah menyerahkan Repliknya secara tertulis tertanggal 02 April 2020, kemudian terhadap Replik tersebut Kuasa Tergugat menyampaikan Dupliknya secara tertulis tertanggal 16 April 2020;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas serta apa yang ada di atas objek perkara sebagaimana diatur dalam Pasal 180 RBg, 211 Rv dan SEMA No.7 Tahun 2001 maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*) pada hari Jumat tanggal

Halaman 12 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Tik



26 Juni 2020 terhadap objek sengketa yang dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Hukumnya, Tergugat dan Kuasa Hukumnya, serta Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa setelah mengajukan Kesimpulannya, akhirnya Para Pihak menyatakan sudah tidak ada apa-apa yang akan diajukannya lagi, dan mohon dijatuhkan putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana dalam gugatan Penggugat di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat II dalam jawabannya tersebut tidak hanya berupa bantahan (tangkisan) mengenai dalil dalil gugatan, namun disertai juga dengan eksepsi;

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (baca dan periksa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1998, halaman 115);

Menimbang, bahwa di dalam hukum acara perdata (HIR dan RBg) dan bersumber dari ketentuan peraturan perundang-undangan tertentu telah diatur tentang adanya eksepsi kompetensi absolut dan kompetensi relatif serta beberapa jenis eksepsi yang lazim dipergunakan dalam praktek peradilan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang bukan mengenai kompetensi absolut ataupun relatif jika dihubungkan dengan ketentuan Pasal 162 RBg/Pasal 136 HIR yang menyatakan: "*Eksepsi (tangkisan) yang dikemukakan oleh si Tergugat, kecuali tentang hal hakim tidak berwenang, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang sendiri-sendiri, melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara*" hal itu konsisten dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 935 K/Sip/1985, yang menyatakan: "*Bahwa eksepsi yang bukan kompetensi absolut atau relatif, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara*", maka Majelis Hakim berkesimpulan terhadap penyelesaian eksepsi yang bukan mengenai kompetensi absolut ataupun relatif tersebut harus diperiksa, dipertimbangkan, dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati jawaban Tergugat dan Turut Tergugat II, maka hal yang menjadi eksepsi pada pokoknya tentang:

1. Eksepsi Tentang Kurangnya Para Pihak;
2. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*);
3. Gugatan Penggugat *Error In Persona* (Gugatan Penggugat Salah Alamat)

Menimbang, bahwa terhadap seluruh eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Ad. I. Eksepsi Tentang Kurangnya Para Pihak;

Menimbang, bahwa Eksepsi ini diajukan Tergugat dengan alasan sebagai berikut:

- Seharusnya Penggugat juga menggugat Notaris sebagai PPAT yang membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) saat suami Tergugat mengadakan perikatan dengan BRI Teluk Kuantan/Turut Tergugat II dengan jaminan SHM Nomor: 1867;
- Seharusnya Penggugat juga menggugat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuantan Singingi sebagai Tergugat ataupun Turut Tergugat karena menerbitkan SHM Nomor : 1867 yang telah dibalik nama menjadi Nomor 124;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa setelah Majelis Hakim secara seksama membaca gugatan Penggugat, tujuan dan maksud gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat oleh karena tanah objek sengketa masih dalam penguasaan Tergugat sehingga antara Penggugat dengan Tergugat dan Para Turut Tergugat memiliki hubungan hukum;
- Bahwa dalam perspektif praktik peradilan Indonesia berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 11 April 1997 Nomor : 3909 K/Pdt.G/1994 pada pokoknya menggariskan: "Adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara", yang sejalan dengan asas "legitima persona standi in iudicio" maknanya siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik selaku Penggugat maupun Tergugat;

Menimbang, bahwa Menurut Majelis Hakim dalam perkara ini tidak diikutsertakannya pihak-pihak tersebut diatas karena pihak-pihak tersebut tidak

Halaman 14 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Tik



memiliki hubungan hukum terhadap maksud dan tujuan Penggugat dalam upaya mempertahankan haknya, serta dalam kenyataan tidak menjadikan gugatan kurang pihak;

Menimbang, berdasarkan uraian pertimbangan diatas, terhadap eksepsi Tergugat mengenai "Eksepsi Tentang Kurangnya Para Pihak" menurut hukum haruslah dinyatakan ditolak;

Ad. 2. Gugatan Kabur (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa Eksepsi ini diajukan Tergugat dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya point (1) tidak menyebutkan secara jelas berapa luas tanah yang dimilikinya dan tidak menyebutkan secara jelas sempadan- sempadan dari objek tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat dalam gugatannya terdapat penulisan-penulisan yang *double* kalimatnya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan kabur atau tidak jelas (*obscur libel*) yaitu surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) atau formulasi gugatan yang tidak jelas. Agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, maka dalil gugatan haruslah dibuat secara terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 142 RBG/Pasal 118 HIR atau pasal-pasal lainnya dalam RBG dan HIR tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang, namun dalam praktek peradilan dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 8 Rv sebagai rujukan demi kepentingan beracara (*asas process doelmatigheid*), maka pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duideljk en bepaalde conclusie*);

Menimbang, bahwa menurut doktrin dan praktek peradilan dikenal beberapa bentuk gugatan kabur yang didasarkan kepada faktor-faktor tertentu, yaitu:

- a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan mengandung makna kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan atau posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum atau dasar hukum suatu gugatan dijelaskan namun tidak dijelaskan dasar faktanya secara lengkap dan menyeluruh;



- b. Tidak jelasnya objek sengketa, sering terjadi mengenai objek sengketa tanah berupa: batas-batasnya tidak jelas, letaknya tidak pasti, serta ukuran dan luas yang disebut dalam gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat;
- c. Petitum gugatan tidak jelas, dapat berupa petitum gugatan tidak rinci atau kontradiksi antara posita dan petitum;
- d. Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, dapat berupa: mencampuradukkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam satu gugatan, merumuskan dalil perbuatan melawan hukum dalam gugatan sedangkan yang terjadi adalah wanprestasi atau sebaliknya:

Menimbang, setelah Majelis Hakim membaca secara seksama gugatan Penggugat dalam posita angka 1 (satu), Penggugat telah menyebutkan lokasi, letak dan batas-batas sempada tanah objek sengketa, sedangkan terhadap luas dari tanah objek sengketa Penggugat telah menyebutkan dasar alas Hak yakni Sertifikat Hak Milik dahulu Nomor 1867 sekarang Nomor 124 yang kemudian Penggugat sampaikan dalam Repliknya bahwa luas objek tanah sengketa yakni seluas 14.215 M²;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*) pada hari Jumat tanggal 26 Juni 2020 terhadap tanah objek sengketa tersebut untuk memastikan dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas serta apa yang ada di atas objek perkara sebagaimana diatur dalam Pasal 180 RBg, 211 Rv dan SEMA No.7 Tahun 2001, dari hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan Majelis Hakim telah memastikan letak, batas serta apa yang ada di atas objek perkara, sehingga tanah objek sengketa yang diuraikan dalam gugatan Penggugat telah sesuai dan tidak berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap alasan eksepsi Penggugat dalam gugatannya terdapat penulisan-penulisan yang *double* kalimatnya menurut Majelis Hakim tidak mengaburkan makna dan maksud Penggugat, serta hanya berupa kesalahan penulisan (*typo*), sehingga hal tersebut tidak menjadikan gugatan kabur;

Menimbang, berdasarkan uraian pertimbangan diatas, terhadap eksepsi Tergugat mengenai "Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)" menurut hukum haruslah dinyatakan ditolak;



Ad.3. Gugatan Penggugat Error In Persona (Gugatan Penggugat Salah Alamat):

Menimbang, bahwa Eksepsi ini diajukan Turut Tergugat II dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Turut Tergugat II tidak mengetahui perihal jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat I, berdasarkan itu Turut Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan jual beli yang dilakukan tersebut maka Turut Tergugat II bukanlah pihak yang dimasukkan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan *error in persona* terjadi apabila yang ditarik sebagai Tergugat dan Turut Tergugat tidak memenuhi syarat. Penentuan orang atau pihak yang akan digugat atau menarik pihak di dalam gugatannya merupakan hak Penggugat. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3909 K/Pdt.G/1994 tanggal 11 April 1997, yang menyatakan: "Adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara";
- Bahwa meskipun Penggugat berhak untuk menentukan siapa yang akan dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara, namun orang yang bertindak sebagai Penggugat, Tergugat atau Turut Tergugat haruslah pihak yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas serta hubungan yang tepat menurut hukum berkaitan dengan gugatannya;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan Penggugat dalam posita gugatannya mengenai sejarah perolehan objek tanah sengketa, Turut Tergugat I memperoleh objek tanah sengketa dari proses lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat III atas dasar pengajuan oleh Turut Tergugat II, kemudian Penggugat membeli tanah tersebut dari Turut Tergugat I, sehingga dari penjelasan tersebut Turut Tergugat II memiliki kapasitas sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, berdasarkan uraian pertimbangan diatas, terhadap eksepsi Turut Tergugat II mengenai "Gugatan Penggugat Error In Persona (Gugatan Penggugat Salah Alamat)", menurut hukum haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat II haruslah ditolak untuk seluruhnya;



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dari Penggugat adalah sebagaimana diatas, bahwa Penggugat didalam gugatannya menyatakan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang menguasai objek perkara berupa tanah yang terletak di RT 018 RW 009, Dusun Simpang Makmur, Desa Muara Langsat, dahulu Kecamatan Benai, sekarang Kecamatan Sentajo Raya, Kabupaten Kuantan Singingi, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik dahulu No. 1867 sekarang No. 124 atas nama Penggugat, dengan sempadan:

- Sebelah Utara dengan Saparudin
- Sebelah selatan dengan Abraham
- Sebelah barat dengan jalan
- Sebelah timur dengan Sungai Langsat;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat telah membantah gugatan Penggugat pada pokoknya mengenai:

- Bahwa Penggugat bukanlah Pembeli yang beritikad baik ketika Penggugat membeli objek sengketa kepada Turut Tergugat I karena tidak mendatangi objek sengketa untuk memastikan objek sengketa dapat dikuasai oleh Penggugat, karena Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II belum mengosongkan objek sengketa;
- Bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III ketika melakukan lelang terhadap objek sengketa yang di bebani Hak Tanggungan melakukan pelelangan yang ditutupi dan tidak terbuka dengan Turut Tergugat I, sehingga Turut Tergugat I sebagai pemenang lelang;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam Jawabannya pada pokoknya menyatakan:

- Bahwa tidak ada penyelesaian dan itikad baik dari Tergugat untuk memenuhi kewajibannya sehingga berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka Turut Tergugat II sebagai pemegang hak eskekutorial terhadap agunan yang dijaminakan berhak melakukan pelelangan umum melalui Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Penggugat tersebut dibantah oleh Tergugat, maka menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat II mempunyai kewajiban membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan



P-3 dan tidak menghadirkan saksi, sedangkan untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-3 dan 3 (tiga) orang saksi bernama SUPENI, DALIPAN NURHADI dan PARDIANTON, adapun Turut Tergugat II mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda TT.II-1 sampai dengan TT.II-12 dan tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa disamping itu untuk lebih efektif dalam pertimbangan hukum perkara a quo, terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak, Majelis Hakim akan mendahulukan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang relevan dengan pokok perkara gugatan a quo dan sekaligus akan langsung memperbandingkan bukti-bukti surat yang diajukan Para Pihak satu dengan lainnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan proses jawab-jawab di persidangan, dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan para pihak dan pemeriksaan setempat, Majelis Hakim telah menemukan fakta hukum dan menjadi dalil yang telah diakui oleh kedua belah pihak sehingga dapat dipergunakan sebagai bukti yang sempurna dan menentukan, yaitu :

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah sebidang tanah yang terletak di RT 018 RW 009, Dusun Simpang Makmur, Desa Muara Langsat, dahulu Kecamatan Benai, sekarang Kecamatan Sentajo Raya, Kabupaten Kuantan Singingi, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik dahulu No. 1867 sekarang No. 124 atas nama Penggugat, dengan sempadan:
 - Sebelah Utara dengan Saparudin
 - Sebelah selatan dengan Abraham
 - Sebelah barat dengan jalan
 - Sebelah timur dengan Sungai Langsat;
2. Bahwa dahulunya objek sengketa milik Tergugat berdasarkan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 1867 kemudian Tergugat dan suami Tergugat (David Tampubolon) mengikatkan diri kepada Turut Tergugat II untuk melakukan pinjaman kepada Turut Tergugat II dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 1867 yang diletakkan Hak Tanggungan;
3. Bahwa oleh karena tidak ada penyelesaian atau itikad baik dari Tergugat untuk memenuhi kewajibannya, selanjutnya Turut Tergugat II melakukan pelelangan umum Hak Tanggungan tersebut kepada Turut Tergugat III yang dilakukan pada hari Selasa tanggal 2 Agustus 2011. Dalam pelelangan tersebut berdasarkan Bukti P-3 berupa Risalah Lelang No. 464/2011 Turut



Tergugat I membeli tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan tersebut dengan harga Rp.80.100.000,00 (delapan puluh juta seratus ribu rupiah)

4. Bahwa kemudian Turut Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Penggugat seharga Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) pada hari Kamis tanggal 08 September 2016 dengan membuat Akta Jual Beli No. 193/2016 dihadapan Notaris Arisman, S.H., M.Kn, atas hal itu Badan Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi membalik nama Sertifikat Hak Milik dari Nomor: 1867 menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 124 atas nama Penggugat;

5. Bahwa Tergugat masih menguasai dan tinggal di atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil atau peristiwa yang secara tegas dibantah oleh Tergugat dan Turut Tergugat II maka hal tersebut merupakan sengketa yang harus dibuktikan kebenarannya di persidangan, sehingga untuk itu Majelis Hakim berpendapat yang menjadi pokok persoalan sengketa dalam perkara ini adalah

1. Apakah pelelangan objek sengketa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II melalui Turut Tergugat III sesuai dengan peraturan yang berlaku?
2. Apakah Penggugat telah membeli objek sengketa dengan itikad baik?
3. Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan di atas, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Ad.1. Apakah Pelelangan Objek Sengketa Yang Dilakukan Oleh Turut Tergugat II Melalui Turut Tergugat III sesuai dengan peraturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang tidak dibantah oleh Tergugat sebagaimana dalam bukti TT,II-1 berupa Akta Notariil Surat Perjanjian Membuka Kredit Nomor 41 tanggal 09 Mei 2007 yang diajukan oleh Turut Tergugat II, Majelis Hakim mendapatkan Fakta Hukum ternyata benar Tergugat dan Turut Tergugat II telah sepakat mengikatkan diri dengan Perjanjian Kredit, kemudian pinjaman tersebut dilakukan addendum perpanjangan sebagaimana dalam bukti TT.II-2 berupa Akta Notariil Addendum Perpanjangan dan Suplesi Kredit Modal Kerja (KMK) Nomor 114 tanggal 19 tahun 2008 dan bukti TT.II-3 berupa Akta Notariil Adendum Perpanjangan Kredit Modal Kerja Nomor 133 tanggal 30 September 2009 dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 1867 yang diletakkan Hak Tanggungan;



Menimbang, bahwa berdasarkan juga pada fakta hukum yang tidak dibantah oleh Tergugat, Majelis Hakim mendapatkan fakta Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya dengan membayar hutang kepada Turut Tergugat II, sehingga Turut Tergugat II melakukan lelang objek sengketa melalui Turut Tergugat III,

Menimbang, bahwa terhadap debitur (Tergugat) yang cidera janji dengan tidak membayar angsuran atau tidak melunasi kreditnya dengan jaminan Hak Tanggungan, maka pemegang Hak Tanggungan dapat melaksanakan lelang, sebagaimana berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU HT) yang menyatakan *“apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut”*, kemudian dalam penjelasannya dinyatakan, *“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”*;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata *“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”* yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam jawabannya menyatakan pelaksanaan lelang didasarkan pada PMK 27/PMK.06/2016 tentang Prosedur Pelaksanaan Lelang, namun setelah Majelis Hakim membaca bukti P-3 berupa Risalah Lelang Nomor 464/2011, bahwa dalam bukti P-3 tersebut menerangkan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat II melalui Turut Tergugat III terhadap objek sengketa dilakukan pada tahun 2011, maka pelaksanaan lelang tersebut harus dilakukan berdasarkan Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan lelang berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Lelang Hak Tanggungan termasuk dalam Lelang Eksekusi sebagaimana dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 41 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan merupakan penjualan barang yang terbuka untuk umum yang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan Penjual, dan terhadap lelang yang dilakukan berdasarkan Pasal 77 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pejabat Lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut Risalah Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas oleh karena berdasarkan fakta hukum yang diperoleh dari hal-hal yang tidak dibantah oleh Tergugat, memang benar bahwa Turut tergugat II melalui Turut Tergugat III telah melaksanakan lelang sebagaimana dalam bukti P-3 berupa Risalah Lelang Nomor 464/2011, Turut Tergugat III telah melakukan pengumuman melalui selebaran 04 Juli 2011 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar harian "Haluan Riau" yang diterbitkan di Pekanbaru tanggal 19 Juli 2011 sebagai pengumuman lelang kedua, kemudian dalam bukti P-3 tersebut juga menjelaskan Turut Tergugat I sebagai Pembeli sebidang tanah seluas 14.215 M² sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1867 tanggal 20 Nopember 2007 atas nama Nurmayanti/Tergugat seharga Rp. 80.100.000 (delapan puluh juta seratus ribu rupiah), sehingga Majelis Hakim berpendapat pelaksanaan lelang telah diumumkan dan tidak ditutupi sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Ad.2. Apakah Penggugat telah membeli objek sengketa dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian yang dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dilindungi

Halaman 22 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Tik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan bertitik tolak pada Surat Edaran Nomor 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA No.4 tahun 2016), berdasarkan SEMA No. 4 tahun 2016 terdapat 2 (dua) kriteria Pembeli dengan itikad baik yakni sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:
 - 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
 - 2) Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997 [sic]), atau;
 - 3) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat).
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:
 - 1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - 2) Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - 3) Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/Hak Tanggungan, atau;
 - 4) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan dalam fakta hukum yang tidak dibantah oleh Tergugat, setelah Turut Tergugat I membeli objek sengketa melalui lelang, kemudian Turut Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Penggugat sebagaimana berdasarkan bukti P-2 berupa Akta Jual Beli No. 193/2016, dalam bukti P-2 tersebut Penggugat membeli objek seharga Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) pada hari Kamis tanggal 08 September 2016 dengan membuat Akta Jual Beli No. 193/2016 dihadapan Notaris Arisman, S.H., M.Kn, atas hal itu Badan Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi membalik nama Sertifikat Hak Milik dari Nomor: 1867 menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 124 atas nama Penggugat;

Halaman 23 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Tik

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)



Menimbang, bahwa apabila jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dihubungkan dengan kriteria pembeli yang baik sebagaimana dalam SEMA No, 4 tahun 2016, terhadap syarat pertama berdasarkan bukti P-2 berupa Akta Jual Beli No. 193/2016 Penggugat telah membeli objek sengketa kepada Turut Tergugat I di hadapan PPAT ARISMAN, S.H.,M.Kn selanjutnya terhadap syarat kedua bahwa Turut Tergugat I merupakan pihak yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli karena membeli objek sengketa melalui pelelangan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan sesuai dengan bukti P-2 berupa Sertifikat Hak Milik No. 124 dinyatakan bahwa Syafrial/Turut Tergugat I adalah pihak yang berhak atas objek sengketa, kemudian atas dasar hal tersebut Penggugat membeli objek sengketa kepada Turut Tergugat I sehingga Penggugat telah memenuhi kedua syarat sebagai Pembeli yang beritikad baik oleh karenanya terhadap bantahan Tergugat mengenai Penggugat saat membeli objek sengketa tidak datang ke objek sengketa untuk memastikan Penggugat dapat menguasai objek sengketa, menurut Majelis Hakim bukan sebagai syarat yang menjadikan Penggugat tidak beritikad baik, dengan mengajukan gugatan maka Penggugat berusaha untuk dapat memperjuangkan haknya dan menguasai objek sengketa;

Ad.3. Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa model pengaturan KUH Perdata Indonesia tentang perbuatan melawan hukum, maka model tanggung jawab hukum dapat berupa tanggung jawab dengan unsur kesalahan, baik karena kesengajaan maupun kelalaian sebagaimana terdapat dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUH Perdata dan tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas pada ketentuan Pasal 1361 KUH Perdata;;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut Yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau;



4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (Setiawan, SH, *Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi*, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121);

Menimbang, bahwa selain itu perlulah diperhatikan, bahwa suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum, masih diperlukan syarat-syarat lain yang harus dipenuhi yaitu :

- a. Bahwa dengan pelanggaran tersebut kepentingan Penggugat terancam;
- b. Bahwa kepentingan Penggugat dilindungi oleh peraturan yang dilanggar (*Schutznormtheorie*);
- c. Bahwa tidak terdapat alasan pembenar menurut hukum;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum melanggar hak subyektif orang lain haruslah diartikan, manakala perbuatan tersebut telah melanggar hak subyektif seseorang, yaitu suatu kewenangan khusus seseorang yang diakui hukum, yang diberikan kepadanya demi kepentingannya termasuk hak-hak kebendaan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca gugatan Penggugat secara cermat dan teliti serta telah pula membaca bukti surat yang diajukan para pihak khususnya Penggugat, Majelis Hakim melihat pada bukti P-2 berupa Akta Jual Beli No. 193/2016 yang mana Penggugat membeli tanah tersebut dihadapan Notaris Arisman, S.H., M.Kn, atas hal itu Badan Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi membalik nama Sertifikat Hak Milik dari Nomor: 1867 atas nama Tergugat/Nurmayanti menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 124 atas nama Penggugat/Turisdiono yang dijelaskan dalam Bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 124, sehingga Majelis Hakim berpendapat Penggugat berhak untuk memiliki dan menguasai objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap bukti Tergugat yakni bukti T-1 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019 dan T-2

Halaman 25 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Tik



berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) Kuansing tertanggal 10 Juni 2020 menurut Majelis Hakim bukti tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah karena PBB merupakan pajak yang dipungut atas tanah dan bangunan karena adanya keuntungan dan atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik dari seseorang atau badan hukum yang memperoleh manfaat yang ada padanya, oleh karena itu terhadap bukti T-1 dan T-2 patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti Tergugat yakni bukti T-3 berupa Surat Keterangan Nomor 190/ML-SKU/VI/2020, didalam bukti tersebut menerangkan pada tanggal 16 Mei 2011 telah terjadi kebakaran 1 (satu) unit rumah milik Nurmayanti/Tergugat diatas objek sengketa, terhadap bukti tersebut dihubungkan dengan waktu pelaksanaan lelang yakni pada hari Selasa tanggal 2 Agustus 2011, Majelis Hakim berpendapat pada saat kebakaran tersebut objek sengketa masih hak dari Tergugat sampai dengan pelaksanaan lelang yang dilakukan pada hari Selasa tanggal 2 Agustus 2011 maka hak atas objek sengketa telah beralih kepada Turut Tergugat I, akan tetapi setelah Majelis Hakim memperhatikan secara seksama melalui Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim diatas tanah objek sengketa terdapat bangunan berbentuk rumah permanen, bangunan semi permanen dan tanaman yang dibangun dan dihuni oleh Tergugat beserta keluarga, hasil pemeriksaan setempat ini juga bersesuaian dengan keterangan saksi SUPENI, DALIAN NURHADI dan PARDIANTON yang memberikan keterangan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa oleh karenanya berdasarkan penjelasan mengenai Perbuatan Melawan Hukum diatas dengan menghubungkan pada pertimbangan Majelis Hakim sebelumnya maka perbuatan Tergugat yang mendirikan bangunan dan tinggal diatas objek sengketa merupakan perbuatan yang mengancam kepentingan dari Penggugat, maka sudah seharusnya pula perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya mengenai adanya Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena itu selanjutnya akan dipertimbangkan keseluruhan petitum Penggugat tersebut, sebagai berikut :

Halaman 26 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Tik



Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat pada angka 1 (satu) yang memohon agar Majelis Hakim menyatakan objek sengketa adalah sah milik Penggugat, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Majelis Hakim telah menguraikannya dalam pertimbangan diatas, maka petitum Penggugat pada angka 1 (satu) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat pada angka 2 (dua) yang memohon agar Majelis Hakim menyatakan sah jual beli objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Majelis Hakim telah menguraikan dalam pertimbangan diatas bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik, maka petitum Penggugat pada angka 2 (dua) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat pada angka 3 (tiga) yang memohon agar Majelis Hakim menyatakan sah lelang objek sengketa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II melalui Turut Tergugat III, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Majelis Hakim telah menguraikan dalam pertimbangan diatas bahwa lelang yang dilakukan tersebut telah dilakukan sesuai dengan peraturan, maka petitum Penggugat pada angka 3 (tiga) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat pada angka 4 (empat) yang memohon agar Majelis Hakim menyatakan sah peralihan hak pada sertifikat hak milik dahulu nomor 1867 sekarang No, 124, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Majelis Hakim telah menguraikan dalam pertimbangan diatas bahwa telah dilakukan peralihan hak kepada Penggugat, maka petitum Penggugat pada angka 4 (empat) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat pada angka 5 (lima) yang memohon agar Majelis Hakim menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai dan menduduki objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Majelis Hakim telah menguraikan dalam pertimbangan diatas maka petitum Penggugat pada angka 5 (lima) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat pada angka 6 (enam) yang pada memohon agar Majelis Hakim Menghukum Tergugat untuk mengosongkan tanah objek sengketa, dan menyerahkan kepada Penggugat, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Tergugat masih menghuni dan tinggal diatas objek sengketa dan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik untuk



memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak Penggugat maka berdasar hukum untuk mengabulkan petitum Penggugat pada angka 6 (enam);

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat pada angka 7 (tujuh) yang pada pokoknya meminta Majelis Hakim agar Menyatakan kerugian yang dialami Penggugat akibat penguasaan tanah milik Penggugat oleh Tergugat sebesar Rp. 30.000.000 dan Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 30.000.000, Majelis Hakim berpendapat setelah Majelis Hakim membaca gugatan dari Penggugat, Majelis Hakim tidak melihat perhitungan secara rinci terhadap ganti kerugian di dalam gugatan Penggugat, dan Penggugat juga tidak pernah membuktikan mengenai besaran ganti kerugian tersebut baik melalui bukti surat maupun bukti saksi dipersidangan, oleh karena itu petitum penggugat pada angka 7 (tujuh) berdasar hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat pada angka 8 (delapan), Majelis Hakim berpendapat Majelis Hakim telah memeriksa perkara ini dan memutuskannya, secara hukum para Turut Tergugat menaati putusan ini, oleh karena itu petitum Penggugat pada angka 8 (delapan) beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum pada angka 9 (sembilan) yang pada pokoknya meminta Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta), walaupun pihak Tergugat melakukan upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi, Majelis Hakim berpendapat Penggugat dalam mengajukan permohonan Putusan serta merta tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang diamanatkan di dalam **SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil**, serta **SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil**, maka oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum pada angka 9 (sembilan) ini haruslah pula ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, dan Tergugat dan Para Turut Tergugat berada di pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan pasal 192 ayat (1) RBg dan 193 RBg, terhadap Tergugat dan Para Turut Tergugat patut untuk dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan;

Menimbang, oleh karena sebagian petitum Penggugat ditolak maka gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian;

Mengingat, Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum,

Halaman 28 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Tik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan pasal-pasal dalam RBg, serta peraturan perundang-undang lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di RT 018 RW 009, Dusun Simpang Makmur, Desa Muara Langsat, dahulu Kecamatan Benai, sekarang Kecamatan Sentajo Raya, Kabupaten Kuantan Singingi, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik dahulu No. 1867 sekarang No. 124 atas nama Penggugat, yang mana Sepadan Tanah Penggugat adalah
Sebelah Utara dengan Saparudin
Sebelah selatan dengan Abraham
Sebelah barat dengan jalan
Sebelah timur dengan Sungai Langsat
Adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 193 tanggal 8 September 2016, yang dibuat dihadapan Notaris Arisman.,SH.,M.Kn, yang mana Akta Jual Beli No. 193 tanggal 8 September 2016 adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan Lelang atas sebidang tanah milik Tergugat dengan alas hak Sertifikat Hak Milik dahulu No. 1867 sekarang No. 124, yang terletak di Desa Muara Langsat Kecamatan Sentajo Raya dahulu Kecamatan Benai, yang dilakukan Turut Tergugat II melalaui Turut Tergugat III adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan Peralihan hak pada Sertifikat Hak Milik dahulu No. 1867 sekarang No. 124, dari Tergugat kepada Turut Tergugat I, berdasarkan Risalah Lelang No.464/2011 tanggal 2 Agustus 2011 adalah sah menurut hukum;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat menguasai dan atau menduduki tanah milik Penggugat yang terletak di RT 018 RW 009, Dusun Simpang Makmur, Desa Muara Langsat, dahulu Kecamatan Benai, sekarang Kecamatan Sentajo Raya, Kabupaten Kuantan Singingi, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik dahulu No. 1867 sekarang No. 124 atas nama Penggugat, adalah perbuatan melawan hukum;

Halaman 29 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Tik



7. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan tanah objek sengketa, dan menyerahkannya Kepada Penggugat;
8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk menaati putusan ini;
9. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat sejumlah Rp. 3.873.500,- (tiga juta delapan ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus rupiah);
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Teluk Kuantan pada hari Senin, tanggal 31 Agustus 2020, oleh kami **DUANO AGHAKA, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **AGUNG RIFQI PRATAMA. S.H.**, dan **SAMUEL PEBRIANTO MARPAUNG, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Tlk tanggal 04 Juni 2020, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 03 September 2020 juga oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **SYUFWAN, DM S.H., M.H.**, sebagai Panitera pengganti pada Pengadilan Negeri Teluk Kuantan dengan dihadiri Penggugat dan Kuasanya, dan Tergugat, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

AGUNG RIFQI PRATAMA. S.H.

DUANO AGHAKA, S.H., M.H.

SAMUEL PEBRIANTO MARPAUNG, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

SYUFWAN DM, S.H.M.H



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Pemberkasan/ ATK	Rp. 50.000,-
3. Panggilan	Rp. 2.739.500,-
4. PNBP	Rp. 60.000,-
5. P.Setempat	Rp. 978.000,-
6. Materai	Rp. 6.000,-
7. Redaksi	<u>Rp. 10.000,- +</u>
Jumlah	Rp. 3.873.500,-

(tiga juta delapan ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus rupiah)