



PUTUSAN

Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Ranai yang mengadili perkara perdata pada Peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

ROTUA SINABANG, berumur 39 tahun, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jalan H.R. Soebrantas, RT.001/RW.002, Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Propinsi Kepulauan Riau, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

1. **YUSAFRINA**, berumur 40 tahun, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jalan Imam Hasanuddin, RT.007/RW.001, Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Propinsi Kepulauan Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **HENDRI DUNAN, S.H.**, Advokat yang beralamat kantor di Jalan M. Toyib Gang Padang Baru, Kelurahan Bandarsyah, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, 29783, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Nopember 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ranai Nomor 12/SK/2020/PN RANAI tertanggal 12 Nopember 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

2. **FIKTORIA**, berumur 38 tahun, pekerjaan Karyawan Honorer, beralamat di Jalan Imam Hasanuddin, RT.007/RW.001, Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Propinsi Kepulauan Riau, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tertanggal 23 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ranai pada tanggal 23 Oktober 2020 dalam Register Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Putusan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ran telah berkekuatan hukum tetap;
2. Bahwa Terhadap cacat formil terkait letak objek perkara, penggugat perbaiki didalam gugatan ini;
3. Bahwa, sekira bulan Mei Tahun 2015, Tergugat telah berulang kali, meminjam uang Penggugat dengan bergagai jumlah;
4. Bahwa, hingga batas waktu kesepakatan pembayaran, Tergugat tidak dapat melunasi hutangnya;
5. Bahwa Penggugat telah berulang-ulang meminta kembali uang milik Penggugat namun Tergugat menyatakan uang tersebut telah habis;
6. Bahwa tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk melunasi hutangnya;
7. Bahwa untuk menjamin pembuktian dan dibayar kembali uang milik Penggugat tersebut, maka Penggugat dan Tergugat sepakat membuat Akta pengakuan hutang dengan jaminan;
8. Bahwa, pada tanggal 06 September 2016, telah terbit Akta Pengkuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual nomor 03.- tanggal 06 September 2016., yang dikeluarkan oleh Notaris Juliana, SH, yang beralamat di Jalan Pancur No. 030, Ranai Kabupaten Natuna, Provinsi Kepulauan Riau;
9. Bahwa sesuai Akta Pengkuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual nomor 03.- tanggal 06 September 2016., yang dikeluarkan oleh Notaris Juliana, SH., pihak-pihak yang telah melakukan perikatan adalah:
 1. Tergugat disebut sebagai Pihak Pertama;
 2. Turut Tergugat disebut sebagai Pihak Penjamin;
 3. Penggugat disebut sebagai Pihak Kedua;
10. Bahwa Akta Pengkuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual nomor 03.- tanggal 06 September 2016., yang dikeluarkan oleh Notaris Juliana, SH, yang beralamat di Jalan Pancur No. 030, Ranai Kabupaten Natuna, Provinsi Kepulauan Riau, mengharuskan Tergugat melunasi hutangnya sejumlah Rp.107.500.000,- kepada Penggugat dengan Turut Tergugat sebagai Penjamin;

Halaman 2 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Jaminan sebagai mana termuat dalam Pasal 2 angka 3 Akta Pengkuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual nomor 03.- tanggal 06 September 2016., disebutkan untuk lebih menjamin dan menanggung terbayarnya dengan baik segala sesuatu yang terhutang dan diharuskan dibayar oleh Pihak Pertama sebagaimana diatur dalam perjanjian ini, Pihak pertama dan Penjamin, memberikan jaminan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam setifikat Hak Milik nomor 244/Ranai;
12. Bahwa akibat keterlambatan pembayaran hutang oleh Tergugat, Pengugat mengalami banyak kerugian, dimana usaha Penggugat macet total karena kekurangan modal dan proses pembangunan rumah Penggugat terpaksa Penggugat hentikan karena tidak cukup uang;
13. Bahwa hingga batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian nomor 03.- tanggal 06 September 2016., yang dikeluarkan oleh Notaris Juliana, SH, telah lampau, Tergugat tidak kunjung membayar hutangnya, sehingga dengan penuh kekecewaan Penggugat dan Tergugat besera Turut Tergugat kembali menyepakati Adendum Pengakuan Hutang dengan Jaminan Menjual;
14. Bahwa pada tanggal 10 Juni 2017, disepakati Adendum Pengakuan Hutang dengan Janinan Menjual nomor 10.- tanggal 10 Juni 2017 yang dikeluarkan oleh Notaris Juliana, SH, yang beralamat di Jalan Pancur No. 030, Ranai Kabupaten Natuna, Provinsi Kepulauan Riau;
15. Bahwa sesuai Adendum Pengkuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual nomor 10.- tanggal 10 Juni 2017., yang dikeluarkan oleh Notaris Juliana, SH., pihak-pihak yang telah melakukan perikatan adalah:
 1. Tergugat disebut sebagai Pihak Pertama;
 2. Turut Tergugat disebut sebagai Pihak Penjamin;
 3. Penggugat disebut sebagai Pihak Kedua;
16. Bahwa Adendum Pengkuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual nomor 10.- tanggal 10 Juni 2017, yang dikeluarkan oleh Notaris Juliana, SH, yang beralamat di Jalan Pancur No. 030, Ranai Kabupaten Natuna, Provinsi Kepulauan Riau, mengikat dan mengharuskan Tergugat mambayar hutang dan kerugian materil akibat keterlambatan pembayaran hutang tersebut menjadi Rp.251.500.000,-kepada Penggugat dengan Turut Tergugat sebagai Penjamin;

Halaman 3 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran

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

17. Bahwa hingga batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian nomor 10.- tanggal 10 Juni 2017, yang dikeluarkan oleh Notaris Juliana, SH, telah lampau, Tergugat tidak kunjung membayar hutangnya;
18. Bahwa sesuai dengan Poin "D" Adendum Pengkuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual nomor 10.- tanggal 10 Juni 2017, yang dikeluarkan oleh Notaris Juliana, SH, berbunyi (Atas pemberian Jaminan tersebut, Penjamin juga memberikan kuasa kepada Pihak Kedua, apabila dikemudian hari Pihak Pertama tidak dapat melunasi pinjamannya baik sebagian maupun seluruhnya, maka Pihak Kedua baik untuk diri sendiri maupun untuk pihak ketiga diberi kuasa secara Subsitusi:
 1. Untuk mewakili dan karenanya bertindak untuk dan atas nama penjamin dalam segala hal dan untuk segala urusan yang diperlukan, mengalihkan dan/atau memindahtangankan secara bagaimanapun kepada siapapun juga apa yang menjadi hak pemberi kuasa atas sebidang tanah sebagaimana di urakan dalam sertipikat Hak Milik nomor 244/Ranai, tersebut diatas.
 2. Untuk menghubungi pihak lain maupun kepada Pihak Kedua itu sendiri yang bersedia membeli apa yang menjadi jaminan menurut akta ini, mengajukan penawaran, menetapkan harga dan persyaratannya dan syarat-syarat tentang cara pembayarannya, menerima setiap hasil pembayaran dengan memberikan bukti pembayarannya menurut yang dianggap baik oleh Penerima Kuasa, menyerahkan apa yang dijual dan atau dioperasikan itu; Dapat melakukan pemecahan sertifikat, dan mengambil hasil pemecahan, sertifikat tersebut, melakukan proses baliknama, keatas nama pihak Kedua, atau pihak lain dan menerima sertifikat balik nama serta menjual, mengalihkan maupun mengoperkannya kepada pihak lain; untuk keperluan tersebut di atas, Pihak Kedua berhak menghadap dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat-pejabat yang berwenang baik Negeri maupun swasta dan dimana saja diperlukan, memperlihatkan surat-surat yang diperlukan dan mengajukan permohonan memberikan segala keterangan-keterangan dan laporan, memilih domisili, mengisi dan menandatangani segala Formulir-formulir, surat-surat, perjanjian-perjanjian, akta-akta, seta membatalkan segala perjanjian yang telah dibuatnya singkatnya melakukan segala sesuatu yang perlu dan berguna sehingga penjualan atau pengalihan hak tersebut dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya satu dan lain tidak ada di

Halaman 4 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



kecualikan, jika untuk sesuatu tindakan yang berkenaan dengan kuasa tersebut, diperlukan suatu surat kuasa yang lebih tegas dan khusus, maka kuasa yang sedemikian itu dianggap kata demi kata yang telah termaktub dalam akta ini;

19. Bahwa sesuai dengan Poin "E" Adendum Pengkuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual nomor 10.- tanggal 10 Juni 2017, yang dikeluarkan oleh Notaris Juliana, SH, berbunyi "Menyatakan bahwa bangunan yang dimaksud dan yang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik nomor 244/Ranai, dan yang dijadikan Jaminan oleh Penjamin tersebut di atas adalah Bangunan Rumah Tempat Tinggal Pihak Pertama, sehingga apabila Pihak Pertama pada batas waktu yang telah disepakati bersama yaitu pada tanggal 15-09-2017 (lima belas September duaribu tujuhbelas) tidak dapat membayar pinjamannya kepada Pihak Kedua, maka Pihak Kedua diberi hak dan Wewenang oleh Pihak Pertama untuk melakukan pemecahan Sertifikat atas Bangunan yang saat di tandatanganinya akta ini sedang ditempatinya dan merupakan Hak miliknya dan dapat menjual maupun memilikinya dengan ketentuan sebagaimana disepakati dalam akata pengakuan Hutang dengan Jaminan dan Kuasa Menjual tertanggal 06-09-2016 (enam September duaribu enambelas), nomor 03;
20. Bahwa segala upaya telah Penggugat lakukan untuk meminta kembali uang milik Penggugat namun tidak digubris oleh Tergugat, sehingga sesuai perjanjian yang telah disepakatai Penggugat melaksanakan apa yang menjadi Hak penggugat sebagaimana termuat dalam Adendum Pengkuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual nomor 10.- tanggal 10 Juni 2017, dengan cara melaksanakan Pemecahan/Pemisahan dan balik nama Sertifikat Hak Milik nomor 244/Ranai;
21. Bahwa dalam Proses pengurusan balik nama sertifikat 244/Ranai menjadi setifikat hak milik Penggugat, dibutuhkan akta jual beli, lalu dengan itikad baik Turut Tergugat sebagai Penjamin, secara sadar dan bertanggung jawab bersedia membuat akta jual beli;
22. Bahwa pada tanggal 21 Juni 2019, Notaris Juliana, SH, yang beralamat di Jalan Pancur No. 030, Ranai Kabupaten Natuna, Provinsi Kepulauan Riau, telah mengeluarkan Akta Jual Beli atas sebidang tanah dang bangunan di atasnya No:70/2019, tanggal 21 Juni 2019;
23. Bahwa Terhadap Objek Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat, selanjutnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, telah mengeluarkan Sertipikat (tanda bukti

Halaman 5 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak), Hak Milik No.02980, tertanggal 11 Oktober 2018, yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, RT 007, RW 001 Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Provinsi Kepulauan Riau dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Dedi Kusnadi;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan dengan Gang;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Fiktoria;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Zulkarnaen;

24. Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat (tanda bukti Hak), Hak Milik No.02980, tertanggal 11 Oktober 2018, atas nama Rotua Sinabang pada dasarnya segala urusan menyangkut hutang-piutang, serta jaminan Turut Tergugat atas Hutang Tergugat sebenarnya telah selesai, namun timbul masalah dimana rumah milik Penggugat yang ditempati oleh Tergugat tidak kunjung di kosongkan oleh Tergugat, sehingga Penggugat tidak dapat melakukan sesuatu terhadap apa yang telah menjadi milik Penggugat;

25. Bahwa terhadap tanah dan rumah milik Penggugat yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, RT 007, RW 001 Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Provinsi Kepulauan Riau dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Dedi Kusnadi;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan dengan Gang;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Fiktoria;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Zulkarnaen;

berdasarkan Sertipikat (tanda bukti Hak), Hak Milik No.02980, tertanggal 11 Oktober 2018 atas nama Rotua Sinabang hendak Penggugat usahakan dan memanfaatkan;

26. Bahwa dengan itikad baik Penggugat telah melayangkan surat peringatan (somasi) sebanyak 3 (tiga) kali kepada Tergugat untuk segera mengosongkan Rumah milik Penggugat tersebut, namun tidak digubris oleh Tergugat;

27. Bahwa akibat tindakan Tergugat yang tidak menghormati hukum dan tidak mengindahkan Keputusan Pejabat berwenang atas hak yang telah diberikan kepada Penggugat, mengakibatkan kerugian materil dan Imateril bagi Penggugat dengan rincian sebagai berikut;

- Kerugian Materi: 2 x Rp.10.000.000,- (biaya sewa rumah untuk dua tahun) = Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);

Halaman 6 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian materil meninggalkan pekerjaan, menghambat modal usaha Penggugat untuk berdagang sebagai mata pecaharian selama 2 (dua) tahun, sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Kerugian Imateril berupa korban perasaan dan stres akibat tindakan Tergugat Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Total keseluruhan kerugian materil dan imateril adalah Rp320.000.000,- (tiga ratus duapuluh juta rupiah);

Berdasarkan seluruh fakta di atas, dengan ini kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Ranai Kelas II, berkenan memanggil kedua pihak untuk didengar dan diperiksa di muka persidangan, serta mengadili dan menjatuhkan putusan atas perkara a quo sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawawan Hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap hak milik Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan Seripikat Hak Milik No.02980, atas nama Rotua Sinabangyang di terbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tertanggal 11 Oktober 2018, yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, RT 007, RW 001 Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Provinsi Kepulauan Riau dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Dedi Kusnadi;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan dengan Gang;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Fiktoria;
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Zulkarnaen;adalah sah dan berkekutan hukum;
4. Menyatakan Tanah dan Rumah, Seripikat Hak Milik No.02980, atas nama Rotua Sinabang,yang di terbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tertanggal 11 Oktober 2018, yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, RT 007, RW 001 Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Provinsi Kepulauan Riau dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Dedi Kusnadi;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan dengan Gang;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Fiktoria;
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Zulkarnaen;adalah milik Penggugat;

Halaman 7 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



5. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan rumah milik Penggugat sesuai Seripikat Hak Milik No.02980, atas nama Rotua Sinabang, yang beralamat di Jalan Imam Hasanuddin, RT 007, RW 001 Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Provinsi Kepulauan Riau, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Dedi Kusnadi;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan dengan Gang;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Fiktoria;
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Zulkarnaen;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materil dan imateril kepada Penggugat sejumlah Rp. 320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, baik Penggugat datang hadir sendiri dan Tergugat datang hadir sendiri bersama Kuasa Hukumnya sedangkan Turut Tergugat tidak pernah hadir ataupun diwakili oleh Kuasa Hukumnya tersebut di persidangan;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan dengan menunjuk **BETARI KARLINA, S.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Ranai, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 27 Nopember 2020, maka upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis di persidangan tertanggal 14 Desember 2020, yang intinya sebagai berikut :

Halaman 8 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUR LIBEL)

1) Tidak Jelas Dasar Hukum Dalil Gugatan.

- Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan tersebut mendalilkan dalam Point 3 (tiga) sampai dengan Point 7 (tujuh) tergugat telah berulang kali meminjam uang kepada Penggugat dengan berbagai jumlah dan transaksi dan tergugat tidak pernah melunasi hutangnya kepada Penggugat hingga batas waktu pembayaran;
- Bahwa atas dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh penggugat tersebut yang mendasarkan adanya pinjam meminjam uang atau hutang piutang yang dilakukan oleh Tergugat, yang menyebabkan Penggugat dirugikan atas apa yang dilakukan oleh tergugat tersebut, sangatlah tidak mempunyai dasar hukum yang kuat sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan penggugat terhadap tergugat;
- Bahwa gugatan penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum, sementara dalil-dalil yang disampaikan dalam posita Point 3 (satu) sampai dengan Point 7 (tujuh) Penggugat semuanya berkaitan dengan pinjam meminjam uang atau hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat, tetapi Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum;
- **Bahwa apa yang disampaikan dalam gugatan penggugat antara posita dan petitum sangat bertentangan atau kabur dan tidak jelas;**
- Bahwa dalam petitum penggugat pada pokoknya menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum” menanggapi pernyataan ini, tergugat hanya ingin mengatakan bahwa pernyataan tersebut ceroboh dan gegabah. Untuk diketahui mengenai perbuatan melawan hukum, diatur dalam Pasal pasal 1365 sampai dengan 1380 KUH Perdata (Burgerlijk Wetbook), sementara terkait dengan pinjam meminjam atau wanprestasi yang didalilkan dalam posita Penggugat berlaku Pasal 1243 KUH Perdata;



- Bahwa apa yang disampaikan dalam gugatan penggugat antara Posita dan Petitum sangat bertentangan dan kabur dan tidak jelas dasar hukumnya.

Bahwa berdasarkan fakta yuridis atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini **berkenan untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tersebut tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)**

2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM):

- 1) Bahwa dalam gugatan penggugat hanya mengajukan gugatan kepada tergugat dan turut tergugat, sedangkan dalam objek sengketa tersebut masih ada pihak-pihak ahli waris lain yang berhak atas tanah tersebut;
- 2) Bahwa dengan tidak mengikutsertakan pihak-pihak ahli waris yang mempunyai hak di objek sengketa tersebut, oleh karenanya gugatan penggugat di anggap gugatan yang kurang pihak, oleh sebab itu sudah sepatutnya untuk dinyatakan mengandung Plurium Litis Consortium;

Hal ini telah menjadi pendirian MARI dalam putusannya Nomor: 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menyatakan “Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima”

Hal mana juga di pertegas dalam suatu Yurisprudensi tetap MARI sebagai berikut:

“Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 8 Juli 1976 Nomor: 1424/K/SIP/1975” Mahkamah Agung Republik Indonesia membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri :Bahwa gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formil, tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya di gugat, tetapi ternyata tidak di gugat atau tidak dilibatkan dalam perkara ini”

Bahwa berdasarkan fakta yuridis atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini **berkenan untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya**



menyatakan gugatan penggugat tersebut tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang tergugat sampaikan pada bagian Eksepsi di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa tergugat menolak dengan tegas point 1 (satu) sampai dengan point 5 (lima), penggugat mengatakan bahwa tergugat tidak ada itikat baik untuk membayar hutang kepada penggugat, **Fakta sebenarnya adalah:** jumlah pinjaman tergugat terhadap penggugat sebesar Rp. 50.000.000 dengan anggunan atau jaminan berbentuk surat tanah, dengan bunga 15 persen (%) yang ditentukan oleh penggugat sendiri, bahwa tergugat harus membayar bunganya kepada penggugat satu bulannya itu sebesar Rp.7.500.000;
3. Bahwa penggugat sudah banyak mendapatkan keuntungan dari tergugat atas pinjaman Rp.50.000.000, tergugat hanya bisa membayar bunganya aja sebesar Rp.7.500.000 setiap bulannya kepada penggugat tapi uang pokok pinjaman belum mampu tergugat bayar, karena bunga yang ditetapkan oleh penggugat sangat besar;
4. Bahwa tergugat menolak dengan tegas point 9 (sembilan) dan point 15 (lima belas), bahwa penggugat sangat keberatan dengan jumlah pinjaman yang terus bertambah setiap bulannya, apalagi Tergugat sekarang hidup janda dan mempunyai anak yang harus di nafkahi serta penghasilan Tergugat hanya sebagai instruktur senam;
5. Bahwa akta pengakuat hutang dan jaminan yang di keluarkan oleh Notaris Juliana, S.H. hingga sekarang Tergugat tidak pernah melihat apalagi memiliki salinan atau kopian dari akta tersebut;
6. Bahwa tergugat menolak dengan tegas Akta Jual Beli yang disampaikan oleh Penggugat, tergugat tidak pernah dilibatkan dalam proses pembuatan serta balik nama atas nama Penggugat

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ranai yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara Perdata Nomor **2/Pdt.G/2020/PN Ran** ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan tidak dapat diterima terhadap gugatan Penggugat.

Halaman 11 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat Untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa setelah jawaban Tergugat tersebut dibacakan di persidangan, Kuasa Hukum Pemohon menyatakan akan melakukan Renvoi (perbaikan) terhadap jawaban Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa Renvoi (perbaikan) terhadap jawaban Tergugat tersebut di persidangan sebagai berikut :

1. bunyi yang terdapat pada poin ke-2 Dalam Pokok Perkara, yaitu "**Bahwa Tergugat menolak dengan tegas point 1 (satu) sampai dengan point 5 (lima), penggugat.....**", dilakukan renvoi sehingga berbunyi "**Bahwa Tergugat menolak dengan tegas point 3 (tiga) sampai dengan point 7 (tujuh), penggugat**";

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Kuasa Hukum Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis di persidangan tertanggal 5 Januari 2021, yang intinya sebagai berikut :

Tentang Eksepsi:

1. Tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (obscur libel)

1) Tentang Tidak Jelas Dasar Hukum Dalil Gugatan

- Bahwa penggugat dengan tegas menolak dalil-dali tergugat yang tidak memiliki dasar sama sekali;
- Bahwa ternyata tergugat tidak cermat dalam mempelajari isi dan maksud gugatan penggugat sehingga telah salah dalam memahami pokok gugatan dalam perkara ini;
- Bahwa eksepsi tergugat yang menyatakan bahwa gugatan penggugat antara posita dan petitum sangat bertentangan dan kabur tidak jelas dasar hukumnya, sedang dengan sengaja memisah satu dengan yang lain isi posita penggugat, adalah tindakan gegabah dan ceroboh;
- Bahwa dengan tegas penggugat nyatakan bahwa seluruh posita dan Petitum gugatan penggugat adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan, dimana peristiwa hukum, perbuatan hukum yang



melandasi timbulnya hak penggugat yang diberikan oleh Negara, telah di cederai oleh tergugat;

- Bahwa dengan tegas penggugat menyatakan sebagaimana pada poin 24 Posita penggugat "Dengan diterbitkannya Sertipikat (tanda bukti Hak), Hak Milik No.02980, tertanggal 11 Oktober 2018, pada dasarnya segala urusan menyangkut hutang-piutang, serta jaminan Turut Tergugat atas Hutang Tergugat sebenarnya telah selesai, namun timbul masalah dimana rumah milik Penggugat yang ditempati oleh Tergugat tidak kunjung dikosongkan oleh Tergugat, sehingga Penggugat tidak dapat melakukan sesuatu terhadap apa yang telah menjadi milik Penggugat" dengan fakta hukum tersebut seluruh Prestasi dalam perikatan semula telah ditunaikan, dengan demikian gugatan penggugat tidak sedikit pun menyangkut ingkar janji sebagaimana pendapat sumir penggugat;
- Bahwa selanjutnya penggugat akan menguraikan dengan runut perbuatan-perbuatan yang telah menghapuskan Prestasi antara penggugat, tergugat dan turut tergugat sehingga benar gugatan penggugat bukan merupakan soal ingkar janji;
 - a. Novasi Akta Pengkuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual nomor 03.- tanggal 06 September 2016 (Pasal 1415 KUH Perdata);
 - b. Novasi Adendum Pengkuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual nomor 10.- tanggal 10 Juni 2017 (Pasal 1415 KUH Perdata);
 - c. Telah terbit Seripikat Hak Milik No.02980 atas nama Penggugat;
- Bahwa tergugat tidak pernah meyebutkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum apa yang tidak terpenuhi didalam posita penggugat, sehingga gugatan penggugat tidak jelas dan kabur (obscure libel);
- Bahwa pada gugatan penggugat, penggugat telah menguraikan tiap-tiap peristiwa hukum, perbuatan hukum, dan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum, dengan jelas dan runut tentang siapa dan oleh siapa yang melakukan perbuatan hukum beserta alat bukti yang sempurna, selanjutnya jika berpatokan dengan Pasal 1365 KUH Perdata yang mengatur tentang Perbuatan Melawan Hukum, maka dengan jelas telah terpenuhi seluruh unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan tergugat;
 - a. Unsur adanya suatu perbuatan "Tergugat tanpa hak menguasai Rumah milik Pengugat" jo posita nomor 23 Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat (tanda bukti Hak), Hak Milik No.02980, tertanggal 11 Oktober 2018, pada dasarnya segala urusan



menyangkut hutang-piutang, serta jaminan Turut Tergugat atas Hutang Tergugat sebenarnya telah selesai, namun timbul masalah dimana rumah milik Penggugat yang ditempati oleh Tergugat tidak kunjung di kosongkan oleh Tergugat, sehingga Penggugat tidak dapat melakukan sesuatu terhadap apa yang telah menjadi milik Penggugat”

- b. Unsur perbuatan tersebut melawan hukum”Tergugat melawan Negara dan Hak Hukum penggugat” jo Posita nomor 26 “Bahwa dengan itikad baik Penggugat telah melayankan surat peringatan (somasi) sebanyak 3 (tiga) kali kepada Tergugat untuk segera mengosongkan Rumah milik Penggugat tersebut, namun tidak digubris oleh Tergugat”;
 - c. Unsur Adanya kesalahan “Bahwa menguasai hak penggugat tanpa persetujuan Penggugat merupakan kesalahan”;
 - d. Unsur adanya kerugian “atas seluruh tindakan Tergugat mebuat Penggugat menderita kerugian materil dan imateril” jo Posita nomor 27 “Bahwa akibat tindakan Tergugat yang tidak menghormati Perjanjian sebagai Undang-Undang bagi yang menyepakatinya, dan tidak mengindahkan Keputusan Pejabat berwenang atas hak yang telah diberikan kepada Penggugat, mengakibatkan kerugian materil dan Imateril bagi Penggugat;
 - Kerugian Materil: 2 x Rp.10.000.000,- (biaya sewa rumah untuk dua tahun) = Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
 - Kerugian materil meninggalkan pekerjaan, menghambat modal usaha Penggugat untuk berdagang sebagai mata pecaharian selama 2 (dua) tahun, sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
 - Kerugian Imateril berupa korban perasaan dan stres akibat tindakan Tergugat Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah)
 - Total keseluruhan kerugian materil dan imateril adalah Rp320.000.000,- (tiga ratus duapuluh juta rupiah)
 - e. Unsur terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian “Tindakan Penggugat menguasai rumah penggugat, membuat Penggugat tidak dapat melakukan sesuatu dan telah nyata menimbulkan kerugian bagi Penggugat”;
- 2) Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium):



- Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 111) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung error in persona. Lebih lanjut Yahya mengklasifikasikan error in persona salah satunya adalah Plurium litis consortium (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat demikianlah yang dimaksud dengan gugatan dalam bentuk plurium litis consortium dengan ketentuan harus dengan dasar dan bukti yang sah.
 1. Bahwa dalam Perkara a quo, peristiwa hukum, perbuatan hukum, dan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum, dengan jelas dan runut tentang siapa dan oleh siapa yang melakukan perbuatan hukum beserta alat bukti yang sempurna telah Penggugat uraikan, tanpa sekonyong-konyong menarik orang entah siap tanpa dasar dan bukti;
 2. Bahwa klaim tergugat tanpa dasar dan bukti tentang orang yang harus ditarik dalam perkara a quo harus di tolak;

Tentang Pokok Perkara:

1. Bahwa seluruh yang termuat dalam replik penggugat ini adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa tergugat tidak menyangkal dalil posita penggugat kecuali yang telah disebutkan tergugat dalam jawabannya;
3. Dengan tegas menolak seluruh dalil tergugat dalam jawabannya sebagaimana termuat pada poin 1 sampai dengan poin 6, dimana prestasi antara penggugat, tergugat dan turut tergugat telah terlaksana, dan perkara yang penggugat ajukan dimuka persidangan saat ini bukan sengketa ingkar janji;
4. Bahwa selanjutnya terhadap jawaban penggugat mengenai nilai dan jumlah dan apapun mengenai prestasi tidak memiliki makna apapun kecuali perbuatan-perbuatan sebab prestasi itu sendiri telah ditunaikan menjadi hak hukum Penggugat;
5. Bahwa Pengugat menolak dengan tegas jawaban Tergugat angka (3), tidak benar dan tidak berdasar, kembali ditegaskan bahwa Gugatan Penggugat ini adalah mengenai perbuatan melawan hukum dimana Tergugat tinggal

Halaman 15 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



dirumah milik Penggugat tanpa seijin Penggugat dan mengabaikan seluruh upaya Penggugat untuk memanfaatkan rumah milik Penggugat;

6. Bahwa dengan tegas menolak dalil tergugat pada poin 5, diman Akta dimaksud telah dibuat dengan sadar dan tanpa paksaan oleh siapapun, dihadapan pejabat berwenang, dan akta dimaksud sah sebagai bukti sempurna;
7. Bahwa Tergugat tidak memiliki legal standing untuk bertindak terhadap setifikat Hak Milik nomor 244/Ranai termasuk terhadap akta jual beli sebab pemiliknya adalah Fiktoria yang merupakan Turut Tergugat dalam perkara aquo, menjadi pertanyaan siapa Tergugat atas setifikat Hak Milik nomor 244/Ranai, kecuali hanya orang yang ditolong oleh Turut Tergugat, Turut Tergugat sendiri dengan itikad baik memenuhi seluruh tanggungjawab hukumnya, lalu Penggugat seolah takbersalah tinggal rumah orang lain tanpa ijin dan masih merasa paling benar, harunya Tergugat malu dengan seluruh isi jawaban Gugatannya;

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penggugat tetap pada tuntutan semula dan memohon Majelis Hakim untuk dapat memutuskan sebagai berikut:

Mengenai Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya.

Mengenai Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawawan Hukum (onrechtmatige daad) terhadap hak milik Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan Seripikat Hak Milik No.02980, atas nama Rotua Sinabangyang di terbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tertanggal 11 Oktober 2018, yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, RT 007, RW 001 Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Provinsi Kepulauan Riau dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara..... Berbatasan dengan tanah Dedi Kusnadi;
 - Sebelah Selatan..... Berbatasan dengan dengan Gang;
 - Sebelah Timur..... Berbatasan dengan tanah Fiktoria;
 - Sebelah Barat..... Berbatasan dengan tanah Zulkarnaen;adalah sah dan berkekutan hukum;
4. Menyatakan Tanah dan Rumah, Seripikat Hak Milik No.02980, atas nama Rotua Sinabang,yang di terbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata



Ruang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tertanggal 11 Oktober 2018, yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, RT 007, RW 001 Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Provinsi Kepulauan Riau dengan batas-batas:

- Sebelah Utara..... Berbatasan dengan tanah Dedi Kusnadi;
 - Sebelah Selatan..... Berbatasan dengan dengan Gang;
 - Sebelah Timur..... Berbatasan dengan tanah Fiktoria;
 - Sebelah Barat..... Berbatasan dengan tanah Zulkarnaen;
- adalah milik Penggugat;

5. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan rumah milik Penggugat sesuai Seripikat Hak Milik No.02980, atas nama Rotua Sinabang, yang beralamat di Jalan Imam Hasanuddin, RT 007, RW 001 Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Provinsi Kepulauan Riau, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara..... Berbatasan dengan tanah Dedi Kusnadi;
- Sebelah Selatan..... Berbatasan dengan dengan Gang;
- Sebelah Timur..... Berbatasan dengan tanah Fiktoria;
- Sebelah Barat..... Berbatasan dengan tanah Zulkarnaen;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materil dan imateril kepada Penggugat sejumlah Rp. 320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah);

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini.

8. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis di persidangan tertanggal 6 Januari 2020, yang intinya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUR LIBEL)

1) Tidak Jelas Dasar Hukum Dalil Gugatan.

- Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan tersebut mendalilkan dalam Point 3 (tiga) sampai dengan Point 7 (tujuh) tergugat telah berulang kali meminjam uang kepada Penggugat

Halaman 17 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



dengan berbagai jumlah dan transaksi dan tergugat tidak pernah melunasi hutangnya kepada Penggugat hingga batas waktu pembayaran;

- Bahwa atas dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh penggugat tersebut yang mendasarkan adanya pinjam meminjam uang atau hutang piutang yang dilakukan oleh Tergugat, yang menyebabkan Penggugat dirugikan atas apa yang dilakukan oleh tergugat tersebut, sangatlah tidak mempunyai dasar hukum yang kuat sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan penggugat terhadap tergugat;
- Bahwa gugatan penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum, sementara dalil-dalil yang disampaikan dalam posita Point 3 (satu) sampai dengan Point 7 (tujuh) Penggugat semuanya berkaitan dengan pinjam meminjam uang atau hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat, tetapi Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum;
- **Bahwa apa yang disampaikan dalam gugatan penggugat antara posita dan petitum sangat bertentangan atau kabur dan tidak jelas;**
- Bahwa dalam petitum penggugat pada pokoknya menyatakan "tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum" menanggapi pernyataan ini, tergugat hanya ingin mengatakan bahwa pernyataan tersebut ceroboh dan gegabah. Untuk diketahui mengenai perbuatan melawan hukum, diatur dalam Pasal pasal 1365 sampai dengan 1380 KUHPerdara (Burgerlijk Wetbook), sementara terkait dengan pinjam meminjam atau wanprestasi yang didalilkan dalam posita Penggugat berlaku Pasal 1243 KUHPerdara;
- Bahwa apa yang disampaikan dalam gugatan penggugat antara Posita dan Petitum sangat bertentangan dan kabur dan tidak jelas dasar hukumnya.

Bahwa berdasarkan fakta yuridis atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini **berkenan untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tersebut tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)**

Halaman 18 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



2. **GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM):**

- 1) Bahwa dalam gugatan penggugat hanya mengajukan gugatan kepada tergugat dan turut tergugat, sedangkan dalam objek sengketa tersebut masih ada pihak-pihak ahli waris lain yang berhak atas tanah tersebut;
- 2) Bahwa dengan tidak mengikutsertakan pihak-pihak ahli waris yang mempunyai hak di objek sengketa tersebut, oleh karenanya gugatan penggugat di anggap gugatan yang kurang pihak, oleh sebab itu sudah sepatutnya untuk dinyatakan mengandung Plurium Litis Consortium;

Hal ini telah menjadi pendirian MARI dalam putusannya Nomor: 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menyatakan “Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima”

Hal mana juga di pertegas dalam suatu Yurisprudensi tetap MARI sebagai berikut:

“Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 8 Juli 1976 Nomor: 1424/K/SIP/1975” Mahkamah Agung Republik Indonesia membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri : Bahwa gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formil, tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya di gugat, tetapi ternyata tidak di gugat atau tidak dilibatkan dalam perkara ini”

Bahwa berdasarkan fakta yuridis atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini **berkenan untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tersebut tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)**

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang tergugat sampaikan pada bagian Eksepsi di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara iini;
2. Bahwa tergugat menolak dengan tegas point 3 (tiga) sampai dengan point 7 (tujuh), penggugat mengatakan bahwa tergugat tidak ada itikat baik untuk membayar hutang kepada penggugat, **Fakta sebenarnya adalah:** jumlah pinjaman tergugat terhadap penggugat sebesar Rp.

Halaman 19 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



50.000.000 dengan anggunan atau jaminan berbentuk surat tanah, dengan bunga 15 persen (%) yang ditentukan oleh penggugat sendiri, bahwa tergugat harus membayar bunganya kepada penggugat satu bulannya itu sebesar Rp.7.500.000;

3. Bahwa penggugat sudah banyak mendapatkan keuntungan dari tergugat atas pinjaman Rp.50.000.000, tergugat hanya bisa membayar bunganya aja sebesar Rp.7.500.000 setiap bulannya kepada penggugat tapi uang pokok pinjaman belum mampu tergugat bayar, karena bunga yang ditetapkan oleh penggugat sangat besar;
4. Bahwa bunga yang di terapkan oleh Penggugat, terbukti dalam Point 10 dan Point 16 yang semula pinjaman tergugat Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) mejandi Rp 251.500.000,- (dua ratus lima puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) dan akhirnya tergugat harus membayar Rp 320.000.000,- (tiga ratus duapuluh juta rupiah) dalam Gugatan penggugat, tergugat merasa sangatlah berlebihan serta merugikan tergugat, seperti yang di ungkapkan oleh Prof DR GR Van der Burght dalam buku yang berjudul Tentang Perikatan (CV Mandar Maju, 2012.Hal:68) suatu perbuatan penyalahgunaan keadaan (Undue Influence atau Misbruik Van omstandigheden yang dikenal dalam hukum perdata, penyalahgunaan keadaan dapat terjadi bila seseorang menggerakkan hati orang lain melakukan suatu perbuatan hukum dengan menyalahgunakan keadaan yang sedang di hadap orang tersebut.
5. Bahwa tergugat menolak dengan tegas point 9 (sembilan) dan point 15 (lima belas), bahwa tenggugat sangat keberatan dengan jumlah pinjaman yang terus bertambah setiap bulannya, apalagi Tergugat sekarang hidup janda dan mempunyai anak yang harus di nafkahi serta penghasilan Tergugat hanya sebagai instruktur senam;
6. Bahwa akta pengakuat hutang dan jaminan yang di keluarkan oleh Notaris Juliana,SH hingga sekarang Tergugat tidak pernah melihat apalagi memiliki salinan atau kopian dari akta tersebut;
7. Bahwa tergugat menolak dengan tegas Akta Jual Beli yang disampaikan oleh Penggugat, tergugat tidak pernah dilibatkan dalam proses pembuatan serta balik nama atas nama Penggugat

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri



Ranai yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara Perdata Nomor **2/Pdt.G/2020/PN Ran** ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan tidak dapat diterima terhadap gugatan Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat Untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis (*written evidences*) di persidangan berupa :

1. Fotokopi Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 03,- tertanggal 6 September 2016 yang diterbitkan oleh JULIANA, S.H., sebagai Notaris Kabupaten Natuna dengan SK MENHUM & HAM RI Nomor AHU-300.AH.02.01.Tahun 2008 Tanggal 6 Juni 2008, dan Notaris Pembuat Akta Koperasi SK Menteri Negara Koperasi Dan Usaha Kecil Dan Menengah RI Nomor 174/Kep/M/KUKM.2/X/2011 Tanggal 21 Oktober 2011, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Addendum Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 10,- tertanggal 10 Juni 2017 yang diterbitkan oleh JULIANA, S.H., sebagai Notaris Kabupaten Natuna dengan SK MENHUM & HAM RI Nomor AHU-300.AH.02.01.Tahun 2008 Tanggal 6 Juni 2008, dan Notaris Pembuat Akta Koperasi SK Menteri Negara Koperasi Dan Usaha Kecil Dan Menengah RI Nomor 174/Kep/M/KUKM.2/X/2011 Tanggal 21 Oktober 2011, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 10/2019 tertanggal 21 Juni 2019 yang diterbitkan oleh JULIANA, S.H., sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kerja Kabupaten Natuna, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 02980, Nomor Seri Akta AAG174351, Nomor Daftar Isian 206, Desa/Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten/Kota Natuna, Propinsi Kepulauan Riau, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Natuna, Daftar Isian 307 Nomor 3522/2018, Daftar Isian 208/2018 dan Nomor Tulisan 32.04.01.02.1.02980, diberi tanda bukti P-4;

Halaman 21 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Somasi Pertama tertanggal 7 Pebruari 2020 yang dibuat dan ditandatangani oleh ROTUA SINABANG dan dikirimkan kepada YUSAF RINA, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Somasi Ketiga tertanggal 26 Maret 2020 yang dibuat dan ditandatangani oleh ROTUA SINABANG dan dikirimkan kepada YUSAFRINA, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Resi PT Pos Indonesia (Persero) Nomor Barcode 16574384897 yaitu Resi Pengiriman Somasi Pertama tertanggal 7 Pebruari 2020, dengan Pengirim ROTUA SINABANG dan Penerima YUSAFRINA, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Resi PT Pos Indonesia (Persero) Nomor Barcode 16574387221 yaitu Resi Pengiriman Somasi Kedua tertanggal 13 Maret 2020, dengan Pengirim ROTUA SINABANG dan Penerima YUSAFRINA, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Resi PT Pos Indonesia (Persero) Nomor Barcode 16574388133 yaitu Resi Pengiriman Somasi Pertama tertanggal 26 Maret 2020, dengan Pengirim ROTUA SINABANG dan Penerima YUSAFRINA, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) yang diterbitkan oleh Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah Pemerintah Kabupaten Natuna, dengan nomor SPPT (NOP) 21.03.007.019.002-0551.0 sejumlah Rp246.728,00 (dua ratus empat puluh enam ribu dan tujuh ratus dua puluh delapan rupiah) untuk pembayaran PBB Tahun 2020 yang dibayarkan pada tanggal 18 Agustus 2020, diberi tanda bukti P-10;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim periksa dan cocokkan ternyata surat bukti bertanda P-5 dan P-6 adalah fotokopi dari fotokopi, dan surat bukti selebihnya sesuai dengan aslinya dan telah pula diberi meterai cukup, sehingga bukti tertulis berupa surat-surat tersebut dapat diterima dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah di persidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tertulis berupa surat-surat tersebut, Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yang mana masing-masing Saksi tersebut telah memberikan keterangan di bawah janji di persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE;

- Bahwa Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE hendak menerangkan mengenai Penggugat merasa sudah memiliki rumah Tergugat

Halaman 22 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna;

- Bahwa Saksi adalah seorang Pendeta pada Gereja Kemenangan Iman Indonesia;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat namun tidak memiliki hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dan tidak memiliki hubungan pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Tergugat dan Turut Tergugat, tidak memiliki hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dan tidak memiliki hubungan pekerjaan dengan Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat sejak tahun 2011, yang mana Penggugat mempunyai pekerjaan yaitu berjualan dengan membuka toko klontong di Jalan Pramuka;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa Penggugat pernah bercerita kepada Saksi yaitu mengenai Penggugat merasa sudah memiliki rumah dari Turut Tergugat dan sudah terjadi jual-beli atas nama Turut Tergugat, dan Penggugat sudah menunjukkan Sertifikat Tanah kepada Saksi di rumah kediaman Saksi tersebut, sedangkan Saksi tidak mengetahui mengenai utang-piutang antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa selanjutnya Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE mendengarkan cerita dari Penggugat bahwa pada awalnya Penggugat mengeluh dan memerlukan uang, kemudian ada niat Penggugat untuk meminjam uang dari bank dengan cara mengagunkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02980 tersebut kepada bank tersebut namun tidak bisa karena dihalangi oleh Tergugat;
- Bahwa selanjutnya Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE mendengarkan cerita dari Penggugat tersebut pada sekitar bulan Nopember-Desember tahun 2018 bahwa Penggugat dan Suami Penggugat (R. SIAHAAN) dalam rangka berkunjung ke rumah kediaman Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE yang terletak di Puak, RT.001/RW.008, Kelurahan Ranai Kota, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Propinsi Kepulauan Riau, kemudian Penggugat menceritakan kepada Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE bahwa Penggugat memiliki rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, RT.007/RW.001, Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Propinsi Kepulauan Riau, yang mana pada saat itu Penggugat menceritakan hal tersebut kepada Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE sembari **menunjukkan**

Halaman 23 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran

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)



Sertipikat Hak Milik Nomor 02980 sebagaimana bukti surat P-4 dan **Akta Jual-Beli Nomor 70/2019** sebagaimana bukti surat P-3 **kepada Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE**;

- Bahwa selanjutnya Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE **pernah melihat Sertipikat Hak Milik Nomor 02980** sebagaimana bukti surat P-4 dan **Akta Jual-Beli Nomor 70/2019** sebagaimana bukti surat P-3 yang dibuat oleh Notaris Juliana, S.H., **pada sekitar tahun 2018**, tidak lama setelah Penggugat berkunjung ke rumah kediaman Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE yang mana pada saat itu Penggugat menceritakan permasalahan Peggugat kepada Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE sembari **Penggugat menunjukkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02980** sebagaimana bukti surat P-3 dan **Akta Jual-Beli Nomor 70/2019** sebagaimana bukti surat P-4 **tersebut kepada Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE**;
- Bahwa selanjutnya Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE melihat nama Penggugat (yaitu ROTUA SINABANG) dan nama Turut Tergugat (yaitu FIKTORIA) tertulis di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 02980 sebagaimana bukti surat P-4 tersebut, namun Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE **tidak mengetahui nomor, tahun terbit, luas tanah dan batas-batas tanah ataupun rumah sebagaimana** yang tertulis di dalam **Sertipikat Hak Milik Nomor 02980** sebagaimana bukti surat P-4 tersebut;
- Bahwa selanjutnya Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE mendengar cerita dari Penggugat mengenai persis letak tanah dan ciri-ciri rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin tersebut sebagaimana yang dimaksud oleh Penggugat;
- Bahwa selanjutnya pada **sekitar bulan Desember tahun 2018 atau bulan Januari 2019, Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE** sendirian tanpa ditemani siapapun **melihat rumah tersebut dari jarak dekat yaitu Saksi hanya berdiri di halaman rumah saja dekat pinggir Jalan Imam Hasanuddin** tersebut pada waktu hari masih pagi menjelang siang;
- Bahwa selanjutnya Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE melihat **ciri-ciri rumah** yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, RT.007/RW.001, Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Propinsi Kepulauan Riau **tersebut yaitu** :
 - a. rumah permanen;
 - b. rumah bertingkat yang terdiri dari lantai dasar dan lantai 1 (satu);
 - c. rumah tersebut beratap *multiroof*;



- d. rumah tersebut tidak menghadap Jalan Imam Hasanuddin;
- e. rumah tersebut terletak paling pojok;
- Bahwa selanjutnya Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE **tidak mengetahui batas-batas dan asal-usul dari tanah ataupun rumah** yang terletak di Jalan Hasanuddin tersebut ataupun cara-cara Penggugat mendapatkan hak milik atas tanah ataupun rumah tersebut;
- Bahwa selanjutnya Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE **tidak mengetahui asal-usul dan proses terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 02980** sebagaimana bukti surat P-4 dan **Akta Jual-Beli Nomor 70/2019** sebagaimana bukti surat P-3 tersebut;
- Bahwa selanjutnya Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE mendengar dari cerita Penggugat bahwa Penggugat mendapatkan hak milik atas tanah ataupun rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, RT.007/RW.001, Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Propinsi Kepulauan Riau tersebut dengan cara Jual-Beli, namun **Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE tidak mengetahui Jual-Beli antara siapa dengan siapa**;
- Bahwa selanjutnya Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE berpendapat bahwa apabila seseorang memiliki suatu sertifikat atas nama ia sendiri maka ia berhak atas apa yang ada di dalam sertifikat tersebut;
- Bahwa selanjutnya Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE menerangkan bahwa Penggugat menceritakan tidak ada kerugian atas kejadian yang dikeluhkan oleh Penggugat tersebut;
- Bahwa selanjutnya Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE **pernah melihat adanya :**
 - a. Akta Jual Beli Nomor 10/2019 (P-3);
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 02980 (P-4);
- Bahwa selanjutnya Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE **sama sekali tidak mengetahui dan tidak pernah melihat adanya :**
 - a. Fotokopi Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 03,- (P-1);
 - b. Fotokopi Addendum Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 10,- (P-2);
 - c. Fotokopi Somasi Pertama (P-5);
 - d. Fotokopi Somasi Ketiga (P-6);
 - e. Fotokopi Resi PT Pos Indonesia (Persero) Nomor Barcode 16574384897 (P-7);



f. Fotokopi Resi PT Pos Indonesia (Persero) Nomor Barcode 16574387221 (P-8);

g. Fotokopi Resi PT Pos Indonesia (Persero) Nomor Barcode 16574388133 (P-9); dan

h. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) yang diterbitkan oleh Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah Pemerintah Kabupaten Natuna (P-10);

- Bahwa selanjutnya Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE **sama sekali tidak mengetahui dan tidak pernah melihat adanya :**

a. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 244, Nomor Seri Akta A0 599445 (T-1); dan

b. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 244, Nomor Seri Akta A0 599445 (T-2);

Bahwa atas keterangan **Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE** tersebut, kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi keterangan **Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE** tersebut dalam kesimpulan;

2. **Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN;**

- Bahwa Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN hendak menerangkan mengenai Penggugat merasa sudah memiliki rumah Tergugat yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Propinsi Kepulauan Riau;

- Bahwa Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN mengenal Penggugat namun tidak memiliki hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dan tidak memiliki hubungan pekerjaan dengan Penggugat;

- Bahwa Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN berada di Ranai, Kabupaten Natuna, Propinsi Kepulauan Riau sejak bulan Oktober tahun 2016;

- Bahwa selanjutnya Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN pertama kali mengenal Penggugat di Kedai Tuak yang terletak di belakang Hotel Central, Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Propinsi Kepulauan Riau sejak tahun 2017;

- Bahwa selanjutnya Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN pertama kali mengenal Suami Penggugat (R. SIAHAAN) di Perantauan sejak pertemuan komunitas marga karena marga dari Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN dan marga dari Suami Penggugat (R. SIAHAAN) adalah marga serumpun, yaitu pada sekitar setelah bulan Juni tahun 2017;

- Bahwa Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN tidak mengenal Tergugat dan Turut Tergugat, tidak memiliki hubungan keluarga baik sedarah maupun



semenda dan tidak memiliki hubungan pekerjaan dengan Tergugat dan Turut Tergugat;

- Bahwa selanjutnya Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN **mendengarkan cerita dari Penggugat** tersebut yaitu pada sekitar **bulan April tahun 2018** yaitu Penggugat dalam rangka berkunjung ke rumah kediaman Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN yang terletak di Jalan Adam Malik, RT.005/RW.005, Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Propinsi Kepulauan Riau, kemudian Penggugat menceritakan bahwa Penggugat meminta tolong kepada Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN untuk mencari modal karena Penggugat membutuhkan modal usaha, dan Penggugat hendak meminjam uang kepada Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN untuk tambahan modal usaha, namun Penggugat tidak menyebutkan nominal uang yang hendak dipinjam;
- Bahwa selanjutnya Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN **mendengarkan cerita dari Penggugat** tersebut bahwa Penggugat memiliki rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, RT.007/RW.001, Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Propinsi Kepulauan Riau yama kemudian hendak dijaminkan kepada Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN;
- Bahwa selanjutnya Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN **mendengarkan cerita dari Penggugat** tersebut bahwa pada sekitar **bulan April tahun 2018** bahwa Penggugat mendapatkan rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, RT.007/RW.001, Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Propinsi Kepulauan Riau tersebut karena melakukan isi perjanjian, **mungkin Perjanjian Jual-Beli, namun Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN tidak mengetahui perjanjian apa, dibuat pada tahun berapa, dilakukan antara siapa dengan siapa, dan dihadapan siapa;**
- Bahwa selanjutnya Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN **mendengarkan cerita dari Penggugat** tersebut bahwa pada sekitar **bulan April tahun 2018** bahwa Perjanjian tersebut dibuat dengan Akta Notaris, **namun Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN tidak mengetahui Notaris mana yang membuat Akta tersebut;**
- Bahwa selanjutnya Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN **mendengarkan cerita dari Penggugat** tersebut bahwa pada sekitar **bulan April tahun 2018** bahwa rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, RT.007/RW.001, Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna,



Propinsi Kepulauan Riau tersebut tidak dapat dimanfaatkan oleh Penggugat karena dikuasai oleh orang lain;

- Bahwa selanjutnya Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN selanjutnya menolak penawaran dari Penggugat untuk meminjam sejumlah uang dengan jaminan rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin dan sekilas melihat rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, RT.007/RW.001, Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Propinsi Kepulauan Riau tersebut karena Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN juga mengalami kesulitan modal;
- Bahwa selanjutnya Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN **mendengarkan cerita dari Penggugat** tersebut bahwa pada sekitar **bulan April tahun 2018** bahwa Penggugat pernah menjaminkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02980 tersebut pada salah satu bank di Ranai, namun tidak dapat dilakukan karena Tergugat menghalang-halangi;
- Bahwa selanjutnya Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN menerangkan bahwa Penggugat **pernah menunjukkan** Sertipikat Hak Milik Nomor 02980 (P-4) kepada Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN;
- Bahwa selanjutnya JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN **sama sekali tidak ingat mengenai luas tanah, luas bangunan, batas-batas tanah, tahun terbit** dari Sertipikat Hak Milik Nomor 02980 tersebut;
- Bahwa selanjutnya Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN pernah melihat rumah yang dimaksud oleh Penggugat tersebut yaitu juga pada sekitar **bulan Juni tahun 2018** yaitu pada saat itu Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN sedang berjalan-jalan dengan anak-anak, kemudian Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN melintasi Jalan Imam Hasanuddin dan sekilas melihat rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, RT.007/RW.001, Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Propinsi Kepulauan Riau, sebagaimana yang dimaksud oleh Penggugat tersebut;
- Bahwa selanjutnya Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN menerangkan bahwa **posisi rumah** yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, RT.007/RW.001, Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Propinsi Kepulauan Riau tersebut : **bertingkat, bentuk rumah tersebut melebar, terletak di depan lapangan bola dan posisinya berada di paling sudut**;
- Bahwa selanjutnya Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN menerangkan bahwa rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, RT.007/RW.001, Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna,

Halaman 28 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Propinsi Kepulauan Riau tersebut menghadap membelakangi Jalan Imam Hasanuddin, namun Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN tidak mengetahui dimana letak teras rumah tersebut dan menghadap ke arah mana teras rumah tersebut;

- Bahwa selanjutnya Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN tidak mengetahui batas-batas tanah maupun rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, RT.007/RW.001, Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Propinsi Kepulauan Riau;
- Bahwa selanjutnya Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN tidak mengetahui apakah rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kabupaten Natuna tersebut ada penghuni atau tidak;
- Bahwa selanjutnya Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN yakin bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 02980 tersebut sudah terbit sebelum bulan April tahun 2018;
- Bahwa selanjutnya Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN sama sekali **tidak mengetahui dan tidak pernah melihat adanya** :
 - a. Fotokopi Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 03,- (P-1);
 - b. Fotokopi Addendum Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 10,- (P-2);
 - c. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 10/2019 (P-3);
 - c. Fotokopi Somasi Pertama (P-5);
 - d. Fotokopi Somasi Ketiga (P-6);
 - e. Fotokopi Resi PT Pos Indonesia (Persero) Nomor Barcode 16574384897 (P-7);
 - f. Fotokopi Resi PT Pos Indonesia (Persero) Nomor Barcode 16574387221 (P-8);
 - g. Fotokopi Resi PT Pos Indonesia (Persero) Nomor Barcode 16574388133 (P-9); dan
 - h. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) yang diterbitkan oleh Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah Pemerintah Kabupaten Natuna (P-10);
- Bahwa selanjutnya Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN sama sekali **tidak mengetahui dan tidak pernah melihat adanya** :
 - a. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 244, Nomor Seri Akta A0 599445 (T-1); dan

Halaman 29 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran

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)



b. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 244, Nomor Seri Akta A0 599445 (T-2);

- Bahwa selanjutnya Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN menerangkan bahwa terakhir bertemu dengan Penggugat sekitar sebelum bulan Desember 2019, sebelum wabah COVID-19 merambak;

Bahwa atas keterangan **Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN** tersebut, kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi keterangan **Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN** tersebut dalam kesimpulan;

3. **Saksi HARLIN SITANGGANG;**

- Bahwa Saksi HARLIN SITANGGANG hendak menerangkan mengenai posisi rumah dan tanah, yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kabupaten Natuna, yang menjadi sengketa antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi HARLIN SITANGGANG mengenal Penggugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dan tidak memiliki hubungan pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi HARLIN SITANGGANG tidak mengenal Tergugat dan Turut Tergugat, tidak memiliki hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dan tidak memiliki hubungan pekerjaan dengan Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi HARLIN SITANGGANG mengenal Penggugat sejak 6 (enam) tahun yang lalu yaitu sekitar awal tahun 2014-2015, yang mana Saksi HARLIN SITANGGANG dan Penggugat berkenalan pada saat arisan;
- Bahwa selanjutnya Saksi HARLIN SITANGGANG pernah ditawarkan rumah oleh Penggugat pada tanggal yang sudah tidak dapat diingat Kembali oleh Saksi HARLIN SITANGGANG yaitu pada hari Sabtu kedua di bulan Juni tahun 2019 yaitu pada hari Sabtu tanggal 13 Juni 2019, yang mana pada saat itu ada arisan diadakan di rumah Saksi HARLIN SITANGGANG dan pada saat itulah sebelum arisan tersebut dimulai Penggugat menceritakan kepada Saksi HARLIN SITANGGANG bahwa Penggugat memiliki sebuah rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kabupaten Natuna, namun Penggugat dan Saksi HARLIN SITANGGANG belum membahas mengenai harga rumah tersebut;
- Bahwa selanjutnya Saksi HARLIN SITANGGANG memang sudah memiliki niat untuk membeli sebuah rumah sesudah lama dan sebelum Penggugat menceritakan mengenai sebuah rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kabupaten Natuna tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya Saksi HARLIN SITANGGANG menerangkan bahwa rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kabupaten Natuna tersebut adalah rumah milik Penggugat dan sudah bersertifikat;
- Bahwa selanjutnya Saksi HARLIN SITANGGANG menerangkan bahwa Saksi HERLIN SITANGGANG tidak mengetahui cara Penggugat mendapatkan bahwa rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kabupaten Natuna tersebut karena Penggugat tidak menceritakan hal tersebut kepada Saksi HARLIN SITANGGANG;
- Bahwa selanjutnya Saksi HARLIN SITANGGANG menerangkan bahwa Penggugat, pada saat sebelum arisan tersebut dimulai hingga saat ini, tidak memperlihatkan ataupun menerangkan hal-hal yang berkaitan dengan rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kabupaten Natuna tersebut baik berupa surat-surat, batas-batas rumah ataupun batas-batas tanah tempat berdirinya rumah tersebut;
- Bahwa selanjutnya Saksi HARLIN SITANGGANG memang ada keinginan untuk membeli sebuah rumah namun pada saat itu Saksi HARLIN SITANGGANG menjawab tawaran Penggugat atas rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kabupaten Natuna tersebut dengan mengatakan : "SAYA PIKIR-PIKIR DULU"
- Bahwa selanjutnya Saksi HARLIN SITANGGANG menjadi penasaran dengan rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kabupaten Natuna tersebut, maka pada malam harinya setelah acara arisan tersebut selesai, Saksi HARLIN berniat untuk melihat rumah tersebut pada esok harinya yaitu pada hari minggu;
- Bahwa selanjutnya Saksi HARLIN SITANGGANG berangkat ke rumah kediaman Penggugat yang terletak di Jalan Pramuka dengan mengendarai sepeda motor milik Saksi HARLIN SITANGGANG sendiri pada tanggal yang sudah tidak dapat diingat Kembali oleh Saksi HARLIN SITANGGANG yaitu sekitar hari Minggu bulan di Juni tahun 2019 yaitu tanggal 14 Juni 2019 pada Pukul 11.00-13.00 WIB, kemudian Suami Penggugat (R. SIAHAAN) mengendarai sepeda motor milik Suami Penggugat (R. SIAHAAN) sendiri sembari membonceng Saksi HARLIN SITANGGANG menuju ke rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kabupaten Natuna tersebut;
- Bahwa selanjutnya Saksi HARLIN SITANGGANG dan Suami Penggugat (R. SIAHAAN) tiba di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kabupaten Natuna, kemudian Suami Penggugat (R. SIAHAAN) berhenti di tepi Jalan Imam

Halaman 31 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



Hasanuddin tersebut tepat di depan halaman tanah, Saksi HARLIN SITANGGANG dan Suami Penggugat (R. SIAHAAN) turun dari sepeda motor lalu Suami Penggugat (R. SIAHAAN) menunjukkan rumah yang dimaksud kepada Saksi HARLIN SITANGGANG, kemudian Suami Penggugat (R. SIAHAAN) dan Saksi HARLIN SITANGGANG hanya melihat rumah tersebut dari depan halaman tanah (yang berbatasan langsung dengan Jalan Hasanuddin) tanpa mendekati rumah tersebut dari dekat selama kira-kira 5 (lima) hingga 10 (sepuluh) menit;

- Bahwa selanjutnya Saksi HARLIN SITANGGANG menerangkan bahwa rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kabupaten Natuna tersebut berbatasan dengan :
 - a. di depan rumah : ada lapangan bola;
 - b. di samping rumah : ada gang;
- Bahwa selanjutnya Saksi HARLIN SITANGGANG menerangkan bahwa gang yang dimaksud tersebut **mempunyai ciri-ciri** :
 - a. letaknya sejajar dengan jalan Imam Hasanuddin;
 - b. gang tersebut hanya muat dan dapat dilewati oleh 1 (satu) mobil dengan lebar lebih kurang 2 (dua) hingga 3 (tiga) meter;
 - c. apabila masuk ke dalam gang tersebut maka terdapat 2 (dua) rumah di sebelah kanan dari gang tersebut dan di sebelah kiri tidak ada rumah;
 - d. di dekat gang tersebut ada bekas bangunan rumah;
- Bahwa selanjutnya Saksi HARLIN SITANGGANG menerangkan bahwa Saksi HARLIN SITANGGANG menyebutkan itu gang karena posisinya masuk ke dalam;
- Bahwa selanjutnya Saksi HARLIN SITANGGANG menerangkan bahwa **rumah tersebut mempunyai ciri-ciri** kondisi :
 - a. bentuk rumah tersebut kelihatan bertingkat 2 (dua) terdiri dari lantai dasar dan lantai 1 (satu) karena rumah tersebut terlihat tinggi;
 - b. depan rumah tersebut menghadap ke arah gang bukan menghadap ke Jalan Imam Hasanuddin;
 - c. beranda/teras rumah tersebut menghadap ke arah gang bukan menghadap ke arah Jalan Imam Hasanuddin;
 - d. apabila masuk ke dalam gang tersebut maka terdapat rumah;
 - e. di depan dan samping kanan dari rumah tersebut ada rumah;
- Bahwa selanjutnya Saksi HARLIN SITANGGANG tidak mengetahui apakah rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kabupaten



Natuna tersebut ada penghuni ataupun pemiliknya karena Saksi HARLIN SITANGGANG hanya melihat rumah tersebut dari depan halaman tanah (yang berbatasan langsung dengan Jalan Hasanuddin) tanpa mendekati rumah tersebut dari dekat ataupun masuk ke dalam rumah tersebut;

- Bahwa selanjutnya Saksi HARLIN SITANGGANG menerangkan bahwa Penggugat tidak menghuni rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kabupaten Natuna tersebut;
- Bahwa selanjutnya Saksi HARLIN SITANGGANG menerangkan bahwa tidak ada ajakan dari Suami Penggugat (R. SIAHAAN) untuk melihat rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kabupaten Natuna tersebut dari dekat ataupun inisiatif dari Saksi HARLIN SITANGGANG untuk mengajak Suami Penggugat (R. SIAHAAN) untuk melihat rumah tersebut secara langsung dari jarak dekat;
- Bahwa selanjutnya Saksi HARLIN SITANGGANG menerangkan bahwa sejak Saksi HARLIN SITANGGANG tiba di rumah kediaman Penggugat lalu Saksi HARLIN SITANGGANG berangkat bersama Suami Penggugat (R. SIAHAAN) hingga Saksi HARLIN SITANGGANG kembali ke rumah kediaman Penggugat, Penggugat ataupun Suami Penggugat (R. SIAHAAN) tidak memberitau informasi apapun kepada Saksi HARLIN SITANGGANG mengenai luas rumah, luas tanah dan harga rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kabupaten Natuna tersebut;
- Bahwa selanjutnya Saksi HARLIN SITANGGANG menerangkan bahwa Penggugat ataupun Suami Penggugat (R. SIAHAAN) hanya memberitau Saksi HARLIN SITANGGANG bahwa rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kabupaten Natuna tersebut sudah ada sertifikat, namun Penggugat ataupun Suami Penggugat (R. SIAHAAN) tidak memperlihatkan surat-surat yang berkaitan dengan rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kabupaten Natuna tersebut kepada Saksi HARLIN SITANGGANG;
- Bahwa selanjutnya Saksi HARLIN SITANGGANG menjadi tidak tertarik dengan rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kabupaten Natuna tersebut karena letak dan harga rumah tersebut karena anggaran Saksi HARLIN SITANGGANG untuk membeli rumah hanya sekitar sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) saja, dan hal tersebut sudah Saksi HARLIN SITANGGANG sampaikan kepada Penggugat dan Suami Penggugat (R. SIAHAAN);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya Saksi HARLIN SITANGGANG hanya 1 (satu) kali saja melihat rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kabupaten Natuna tersebut, yaitu pada tanggal yang sudah tidak dapat diingat kembali oleh Saksi HARLIN SITANGGANG yaitu pada sekitar hari Minggu bulan Juni tahun 2019, dan tidak pernah ada lagi pertemuan ataupun pembicaraan antara Saksi HARLIN SITANGGANG dengan Penggugat berkaitan dengan rumah tersebut;
- Bahwa selanjutnya Saksi HARLIN SITANGGANG sama sekali tidak mengetahui dan tidak pernah melihat adanya :
 - a. Fotokopi Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 03,- (P-1);
 - b. Fotokopi Addendum Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 10,- (P-2);
 - c. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 10/2019 (P-3);
 - d. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 02980 (P-4);
 - e. Fotokopi Somasi Pertama (P-5);
 - f. Fotokopi Somasi Ketiga (P-6);
 - g. Fotokopi Resi PT Pos Indonesia (Persero) Nomor Barcode 16574384897 (P-7);
 - h. Fotokopi Resi PT Pos Indonesia (Persero) Nomor Barcode 16574387221 (P-8);
 - i. Fotokopi Resi PT Pos Indonesia (Persero) Nomor Barcode 16574388133 (P-9); dan
 - j. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) yang diterbitkan oleh Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah Pemerintah Kabupaten Natuna (P-10),
- Bahwa selanjutnya Saksi HARLIN SITANGGANG sama sekali tidak mengetahui dan tidak pernah melihat adanya :
 - a. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 244, Nomor Seri Akta A0 599445 (T-1); dan
 - b. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 244, Nomor Seri Akta A0 599445 (T-2);
- Bahwa selanjutnya Saksi HARLIN SITANGGANG tidak mengetahui bahwa rumah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kabupaten Natuna tersebut sedang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat;

Halaman 34 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas keterangan **Saksi HARLIN SITANGGANG** tersebut, kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi keterangan **Saksi HARLIN SITANGGANG** tersebut dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis (*written evidences*) di persidangan berupa :

1. Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 244, Nomor Seri Akta A0 599445, Nomor Daftar Isian 206, Desa/Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten/Kotamadya Kepulauan Riau, Propinsi Riau, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Kepulauan Riau, Daftar Isian 208 Nomor 7578/2000, Daftar Isian 307/2000 dan Nomor Tulisan 05.06.17.03.1.00244, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 244, Nomor Seri Akta A0 599445, Nomor Daftar Isian 206, Desa/Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten/Kotamadya Kepulauan Riau, Propinsi Riau, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Kepulauan Riau, Daftar Isian 208 Nomor 7578/2000, Daftar Isian 307/2000 dan Nomor Tulisan 05.06.17.03.1.00244, diberi tanda bukti T-2;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim periksa dan cocokkan ternyata bukti tertulis berupa surat-surat tersebut diberi meterai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan fotokopinya sehingga bukti tertulis berupa surat-surat tersebut dapat diterima dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah di persidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tertulis berupa surat-surat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang mana masing-masing Saksi tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **Saksi DEDI KUSUMAHADI;**

- Bahwa Saksi DEDI KUSUMAHADI hendak menerangkan mengenai silsilah tanah warisan yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna;
- Bahwa Saksi DEDI KUSUMAHADI tidak mengenal Penggugat, tidak memiliki hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dan tidak memiliki hubungan pekerjaan dengan Penggugat;

Halaman 35 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



- Bahwa Saksi DEDI KUSUMAHADI mengenal Tergugat dan Turut Tergugat, memiliki hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda, namun tidak memiliki hubungan pekerjaan dengan Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi DEDI KUSUMAHADI adalah anak pertama kandung dari hasil perkawinan kedua antara seorang pria yang bernama M. YUSUF MANSYUR dan seorang wanita yang bernama MAMAH;
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa MAMAH (Ibu Kandung dari Saksi DEDI KUSUMAHADI) sebelumnya sudah menikah dengan MULYANA, yang mana dalam perkawinan tersebut hanya melahirkan seorang anak yang bernama Saksi KUSNADI;
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa anak-anak hasil perkawinan kedua antara M. YUSUF MANSYUR dan MAMAH tersebut secara berurutan bernama : Saksi DEDI KUSUMAHADI (pria), YUSMA ERNA YATI (wanita), SRI WAHYUNI AGUSTINA (wanita), INDAH (wanita), EDI YOHANES (pria), Penggugat, AGUS RIYADI (pria), FIKTORIA (pria);
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa tanah warisan yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna tersebut telah dibeli oleh M. YUSUF MANSYUR dari MUHAMMAD TAHIR pada waktu itu Saksi DEDI KUSUMAHADI masih duduk di bersekolah di SMP;
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa tanah warisan yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna tersebut merupakan hasil pencarian dari M. YUSUF MANSYUR (Ayah Kandung dari Saksi DEDI KUSUMAHADI) dengan MAMAH (Ibu Kandung dari Saksi DEDI KUSUMAHADI) selama dalam pemikahan mereka;
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa MAMAH meninggal jauh sebelum tahun 2008, kurang lebih sekitar tahun 2003-2004;
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa pada saat M. YUSUF MANSYUR (Ayah Kandung dari Saksi DEDI KUSUMAHADI) masih hidup pernah berpesan kepada Saksi DEDI KUSUMAHADI bahwa rumah induk (yang sekarang dihuni oleh Turut Tergugat (FIKTORIA)) jangan diganggu;
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa **tanah warisan** yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna tersebut **belum pernah dilakukan pembagian secara sah atau pembagian berdasarkan hukum** diantara 8 (delapan) ahli waris termasuk Saksi DEDI KUSUMAHADI sendiri;

Halaman 36 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa Penggugat dan Suami Penggugat (R. SIAHAAN) sering mendatangi rumah kediaman Tergugat yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna sebanyak kurang lebih 1 (satu) hingga 2 (dua) kali dalam 1 (satu) bulan selama tahun 2019 untuk membahas masalah utang-piutang, yang mana dalam hal ini Tergugat sebagai pihak yang berutang;
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI, pada waktu yang sudah tidak dapat diingat kembali di tahun 2019 oleh Saksi DEDI KUSUMAHADI, pernah menanyakan kepada Penggugat dan Suami Penggugat (R. SIAHAAN) mengenai jumlah utang Tergugat kepada Penggugat, kemudian Penggugat dan Suami Penggugat (R. SIAHAAN) menjawab jumlah utang Tergugat kurang lebih Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa pada tahun 2019, setelah Penggugat dan Suami Penggugat (R. SIAHAAN) mendatangi rumah kediaman Tergugat, Tergugat bercerita secara langsung kepada Saksi DEDI KUSUMAHADI bahwa tanah yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna sudah di-sertipikat-kan oleh Turut Tergugat (FIKTORIA) menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 244 atas nama pemegang hak yaitu MAMAH sebagaimana dalam surat bukti T-1 dan T-2 tersebut sudah dibalik nama dari nama MAMAH menjadi nama FIKTORIA;
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa Saksi DEDI KUSUMAHADI dan 6 (enam) ahli waris lainnya selain Turut Tergugat (FIKTORIA) sama sekali **belum pernah melihat Surat Keterangan Ahli Waris sebagaimana yang tertulis di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 244** yaitu bukti surat T-1 dan T-2;
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa Tergugat pernah menceritakan kepada Saksi DEDI KUSUMAHADI bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 244 atas nama pemegang hak yaitu MAMAH sebagaimana dalam surat bukti T-2 sudah pernah dijadikan jaminan di Bank Pembangunan Daerah (BPD) Riau Kepri;
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa Saksi DEDI KUSUMAHADI **pernah melihat Sertipikat Hak Milik Nomor 244** atas nama pemegang hak yaitu MAMAH sebagaimana dalam surat bukti T-2 tersebut **setelah Sertipikat tersebut dijadikan jaminan di PT. BANK RIAU CABANG RANAI BERKEDUDUKAN DI RANAI dan PT. BANK**



PEMBAGUNAN DAERAH RIAU KEPRI, yang mana Saksi DEDI KUSUMAHADI juga melihat bahwa Sertipikat tersebut **sudah dibaliknamakan dari nama MAMAH (yang sudah dilakukan pencoretan) menjadi nama FIKTORIA**;

- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa luas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 244 atas nama pemegang hak yaitu MAMAH sebagaimana dalam surat bukti T-1 dan T-2 tersebut adalah kurang dari 1.000m² (seribu meter per segi);
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa Saksi DEDI KUSUMAHADI sama sekali tidak pernah diberitahu ataupun dilibatkan dalam hal pemecahan/pemisahan Sertipikat Hak Milik Nomor 244 atas nama pemegang hak yaitu MAMAH sebagaimana dalam surat bukti T-1 dan T-2 sehingga terbitlah **Sertipikat Hak Milik Nomor 02980** atas nama pemegang hak yaitu FIKTORIA kemudian menjadi nama ROTUA SINABANG sebagaimana dalam surat bukti P-4;
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa Saksi DEDI KUSUMAHADI pernah melihat **Sertipikat Hak Milik Nomor 02980** sebagaimana dalam surat bukti P-4, pada saat dipanggil menjadi saksi di persidangan Perkara Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ran;
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI pernah didatangi oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) hanya untuk diminta tandatangan sebagai saksi sepadan **setelah terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 02980** sebagaimana dalam surat bukti P-4;
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa rumah kediaman Saksi DEDI KUSUMAHADI bersepadan dengan rumah kediaman Tergugat;
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa Saksi DEDI KUSUMAHADI melihat pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) **pernah melakukan pengukuran tanah** dalam proses **terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 02980**;
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa **pada saat pengukuran tanah** tersebut dilakukan, **Turut Tergugat (FIKTORIA)** hadir dan menunjukkan batas-batas tanah tersebut, hanya **Suami Penggugat (R. SIAHAAN)** yang hadir dari pihak **Penggugat**, dan begitu juga **Saksi DEDI KUSUMAHADI juga hadir** sebagai saksi sepadan terhadap tanah tersebut;
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa **pada saat pengukuran tanah** tersebut dilakukan, para ahli waris yang lain, selain

Halaman 38 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



Turut Tergugat (FIKTORIA) dan Saksi DEDI KUSUMAHADI, tidak mengetahui perihal pengukuran tanah tersebut;

- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa **pada saat pengukuran tanah sebagai proses pemecahan/pemisahan tanah untuk pembuatan Sertipikat Hak Milik Nomor 02980** sebagaimana dalam surat bukti P-4, maka **batas-batas tanah dalam Sertipikat tersebut adalah :**
 - a. Sebelah Utara : rumah Saksi DEDI KUSUMAHADI;
 - b. Sebelah Timur : Jalan Imam Hasanuddin;
 - c. Sebelah Selatan : punya Tergugat, SRI WAHYUNI AGUSTINA; dan
 - d. Sebelah Barat : punya ZULKARNAEN;
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa **pada saat pengukuran tanah sebagai proses pemecahan/pemisahan tanah untuk pembuatan Sertipikat Hak Milik Nomor 02980** sebagaimana dalam surat bukti P-4, sebelumnya memang telah berdiri sebuah rumah;
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa rumah yang berdiri di atas tanah yang sedang diukur **sebagai proses pemecahan/pemisahan tanah untuk pembuatan Sertipikat Hak Milik Nomor 02980** sebagaimana dalam surat bukti P-4 tersebut merupakan obyek yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat adalah **rumah kediaman milik dan ditempati oleh Tergugat;**
- Bahwa selanjutnya Saksi SEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa **rumah yang menjadi sengketa** antara Penggugat dan Tergugat **mempunyai ciri-ciri :**
 - a. teras rumah menghadap ke arah timur yaitu Jalan Imam Hasanuddin;
 - b. terdapat pintu besar menghadap ke arah timur yaitu Jalan Imam Hasanuddin;
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa **rumah kediaman milik Tergugat tersebut tidak ada berbatasan dengan gang;**
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa di atas tanah warisan tersebut telah berdiri 4 (empat) rumah yang masing-masing dibangun oleh masing-masing ahli waris yaitu : Tergugat, SRI WAHYUNI AGUSTINA, Turut Tergugat (FIKTORIA), dan YUSMA ERNA YATI;
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa masing-masing dari 4 (empat) rumah tersebut memiliki halaman masing-masing;
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa rumah kediaman Saksi DEDI KUSUMAHADI tidak berdiri di atas tanah yang ber Sertipikat Hak Milik Nomor 244 sebagaimana dalam surat bukti T-1 dan T-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa Turut Tergugat (FIKTORIA) memiliki rumah di depan rumah Tergugat, yaitu rumah induk;
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa;
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI menerangkan bahwa;
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI mengetahui dan pernah melihat adanya :
 - a. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 244, Nomor Seri Akta A0 599445 (T-1); dan
 - b. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 244, Nomor Seri Akta A0 599445 (T-2);
- Bahwa selanjutnya Saksi DEDI KUSUMAHADI sama sekali tidak mengetahui dan tidak pernah melihat adanya :
 - a. Fotokopi Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 03,- (P-1);
 - b. Fotokopi Addendum Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 10,- (P-2);
 - c. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 10/2019 (P-3);
 - d. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 02980 (P-4);
 - e. Fotokopi Somasi Pertama (P-5);
 - f. Fotokopi Somasi Ketiga (P-6);
 - g. Fotokopi Resi PT Pos Indonesia (Persero) Nomor Barcode 16574384897 (P-7);
 - h. Fotokopi Resi PT Pos Indonesia (Persero) Nomor Barcode 16574387221 (P-8);
 - i. Fotokopi Resi PT Pos Indonesia (Persero) Nomor Barcode 16574388133 (P-9); dan
 - j. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) yang diterbitkan oleh Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah Pemerintah Kabupaten Natuna (P-10),

Bahwa atas keterangan **Saksi DEDI KUSUMAHADI** tersebut, kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi keterangan **Saksi DEDI KUSUMAHADI** tersebut dalam kesimpulan;

2. **Saksi KUSNADI;**

- Bahwa Saksi KUSNADI hendak menerangkan mengenai silsilah tanah warisan yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna;

Halaman 40 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi KUSNADI tidak mengenal Penggugat, tidak memiliki hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dan tidak memiliki hubungan pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi KUSNADI mengenal Tergugat dan Turut Tergugat, memiliki hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda, namun tidak memiliki hubungan pekerjaan dengan Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi KUSNADI adalah anak tunggal kandung dari hasil perkawinan pertama antara seorang pria yang bernama MULYANA (Ayah Kandung dari Saksi KUSNADI) dan seorang wanita yang bernama MAMAH (Ibu Kandung dari Saksi KUSNADI);
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan bahwa MULYANA (Ayah Kandung dari Saksi KUSNADI) dan MAMAH (Ibu Kandung dari Saksi KUSNADI) kemudian bercerai pada saat Saksi KUSNADI masih berumur 5 (lima) tahun dan masih bersekolah di tingkat Sekolah Dasar (SD);
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan bahwa MAMAH (Ibu Kandung dari Saksi KUSNADI) kemudian bertemu dengan M. YUSUF MANSYUR yang mana pada saat itu masih bertugas di Angkatan Udara Republik Indonesia (AURI) dan bertugas di Natuna;
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan bahwa M. YUSUF MANSYUR (Ayah Tiri dari Saksi KUSNADI) menikah dengan MAMAH (Ibu Kandung dari Saksi KUSNADI) dan dalam perkawinan antara M. YUSUF MANSYUR dan MAMAH melahirkan 7 (tujuh) orang anak sehingga Saksi KUSNADI menjadi abang tiri yang mana mempunyai saudara-saudari tiri yang secara berurutan bernama : Saksi DEDI KUSUMAHADI (pria), YUSMA ERNA YATI (wanita), SRI WAHYUNI AGUSTINA (wanita), INDAH (wanita), EDI YOHANES (pria), Tergugat/YUSAFRINA (wanita), AGUS RIYADI (Alm.) (pria), Turut Tergugat/FIKTORIA (pria);
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan M. YUSUF MANSYUR (Ayah Tiri dari Saksi KUSNADI) meninggal dunia terlebih dahulu sekitar yaitu 25 (dua puluh lima) tahun yang lalu yaitu sekitar tahun 1995-1996;
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan bahwa MAMAH (Ibu Kandung dari Saksi KUSNADI) kemudian meninggal dunia sekitar tahun 2004;
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan bahwa pada saat meninggal, **M. YUSUF MANSYUR (Ayah Tiri dari Saksi KUSNADI) dan MAMAH (Ibu Kandung dari Saksi KUSNADI)** tidak ada meninggalkan pesan apapun berkaitan dengan harta peninggalan kepada para ahli waris;

Halaman 41 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan bahwa **setelah M. YUSUF MANSYUR (Ayah Tiri dari Saksi KUSNADI) dan MAMAH (Ibu Kandung dari Saksi KUSNADI) meninggal dunia, maka para ahli waris** yaitu Saksi DEDI KUSUMAHADI, YUSMA ERNA YATI, SRI WAHYUNI AGUSTINA, INDAH, EDI YOHANES, Tergugat (YUSAFRINA) dan Turut Tergugat (FIKTORIA) **sama sekali tidak pernah duduk bersama membahas mengenai harta peninggalan ataupun utang-piutang orangtua mereka hingga sekarang;**
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan bahwa M. YUSUF MANSYUR (Ayah Tiri dari Saksi KUSNADI) dan MAMAH (Ibu Kandung dari Saksi KUSNADI) memiliki sebidang tanah, yang sekarang menjadi tanah warisan, yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna;
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan tanah warisan yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna tersebut merupakan hasil pencarian dari M. YUSUF MANSYUR (Ayah Tiri dari Saksi KUSNADI) dengan MAMAH (Ibu dari Kandung Saksi KUSNADI) selama dalam pernikahan mereka;
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan bahwa **tanah warisan** yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna tersebut **pada awalnya dibabat dan dibersihkan oleh M. YUSUF MANSYUR (Ayah Tiri dari Saksi KUSNADI) dan Saksi KUSNADI** ikut serta membantu dalam membabat dan membersihkan tanah warisan tersebut;
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan bahwa M. YUSUF MANSYUR (Ayah Tiri dari Saksi KUSNADI) mendirikan rumah di atas tanah warisan tersebut, kemudian M. YUSUF MANSYUR (Ayah Tiri dari Saksi KUSNADI), MAMAH (Ibu Kandung Saksi KUSNADI) dan Saksi KUSNADI tinggal Bersama di rumah tersebut dan pada sakhimya Saksi KUSNADI keluar dari rumah tersebut sejak 20 (dua puluh) tahun yang lalu yaitu sekitar tahun 2000-2001;
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan M. YUSUF MANSYUR (Ayah Tiri dari Saksi KUSNADI) maupun oleh MAMAH (Ibu Kandung dari Saksi KUSNADI) tidak pernah menceritakan mengenai status atau alas hak dari tanah warisan tersebut apakah tanah warisan tersebut ada Surat Keterangan Lurah, Surat Tebang Tebas ataupun Sertipikat Hak Milik;

Halaman 42 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI tidak pernah melihat surat yang menerangkan status atau alas hak dari tanah warisan tersebut apakah berupa Surat Keterangan Lurah, Surat Tebang Tebas ataupun Sertipikat Hak Milik;
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan **tanah warisan** yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna tersebut **belum pernah dilakukan pembagian secara sah atau pembagian berdasarkan hukum** diantara 8 (delapan) ahli waris termasuk Saksi KUSNADI sendiri;
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan bahwa **tanah warisan** yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna tersebut **sama sekali belum pernah diurus berkaitan dengan status tanah** tersebut menjadi Surat Keterangan Lurah, Surat Tebang Tebas ataupun Sertipikat Hak Milik;
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan bahwa tanah warisan yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna tersebut sudah didirikan bangunan oleh masing-masing saudara-saudari tiri dari Saksi KUSNADI yaitu Saksi DEDI KUSUMAHADI, Tergugat (YUSAFRINA), SRI WAHYUNI AGUSTINA, Turut Tergugat (FIKTORIA) tanpa memberitau ataupun melibatkan Saksi KUSNADI;
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan bahwa **tidak ada satu pesan ataupun wasiat apapun dari M. YUSUF MANSYUR dan MAMAH** bahwa tanah warisan yang sekarang dikuasai oleh Turut Tergugat (FIKTORIA), yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna tersebut, sebagaimana dalam surat bukti T-1 dan T-2, merupakan pemberian M. YUSUF MANSYUR dan MAMAH sehingga saudara-saudari yang lain tidak boleh mengganggu gugat karena pada saat detik-detik MAMAH menuju meninggal, Saksi DEDI KUSUMAHADI, YUSMA ERNA YATI, SRI WAHYUNI AGUSTINA, INDAH, EDI YOHANES, Tergugat (YUSAFRINA) dan Turut Tergugat (FIKTORIA) hadir dan memang MAMAH tidak meninggalkan pesan apapun kepada mereka semua;
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan bahwa **tanah warisan** yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna tersebut **mempunyai batas-batas**, yaitu :
 - a. Sebelah Utara : berbatasan dengan B. HAFIS;
 - b. Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Imam Hasanuddin-;
 - c. Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah orang lain-; dan
 - d. Sebelah Barat : berbatasan dengan Mat Merah dan tanah rawa-;

Halaman 43 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan bahwa **di dalam tanah warisan** yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna tersebut **mempunyai bagian masing-masing**, yaitu :
 - a. Sebelah Utara : ada rumah punya Saksi DEDI KUSUMAHADI;
 - b. Sebelah Timur : punya SRI WAHYUNI AGUSTINA;
 - c. Sebelah Selatan : punya YUSMA ERNA YATI; dan
 - d. Sebelah Barat : tidak diketahui punya siapa;
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan bahwa **tidak ada gang** yang berbatasan langsung dengan tanah warisan tersebut **ataupun di dalam** tanah warisan tersebut;
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan bahwa **tanah warisan** yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna tersebut **mempunyai ciri-ciri** sebagai berikut :
 - a. dari aspal menuju ke belakang tanah warisan tersebut bertemu dengan rawa;
 - b. bagian depan/muka tanah warisan tersebut lebar sedangkan belakangnya agak kuncup/menyempit; dan
 - c. yang bersepadan di dalam tanah warisan tersebut adalah saudara-saudari tiri Saksi KUSNADI semua;
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI dan ahli waris yang lain yang masih hidup selain Turut Tergugat (FIKTORIA) sama sekali tidak mengetahui mengenai tanah warisan yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 244 atas nama pemegang hak yaitu MAMAH (Ibu Kandung dari Saksi KUSNADI) sebagaimana dalam surat bukti T-1 dan T-2, diterbitkan oleh siapa pada tahun berapa karena tidak ada pemberitahuan mengenai hal tersebut;
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI dan ahli waris yang lain yang masih hidup selain Turut Tergugat (FIKTORIA) sama sekali tidak mengetahui mengenai Sertipikat Hak Milik Nomor 244 atas nama pemegang hak yaitu MAMAH sebagaimana dalam surat bukti T-1 dan T-2 tersebut telah dialihkan hak milik oleh Turut Tergugat (FIKTORIA), dengan cara pencoretan dari nama MAMAH nama menjadi nama Turut Tergugat (FIKTORIA) berdasarkan Pewarisan dari MAMAH kepada FIKTORIA;
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI dan ahli waris yang lain yang masih hidup selain Turut Tergugat (FIKTORIA) sama sekali tidak mengetahui mengenai suatu Pewarisan dari nama MAMAH kepada nama Turut Tergugat (FIKTORIA)

Halaman 44 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran

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)



berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 10 Desember 2008 sebagaimana dalam surat bukti T-1 dan T-2;

- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI dan ahli waris yang lain yang masih hidup selain Turut Tergugat (FIKTORIA) sama sekali tidak mengetahui mengenai Sertipikat Hak Milik Nomor 244 atas nama pemegang hak yaitu MAMAH sebagaimana dalam surat bukti T-1 dan T-2 tersebut pernah diagunkan oleh Turut Tergugat (FIKTORIA) kepada PT Bank Riau Cabang Ranai Berkedudukan di Ranai dan kepada PT Bank Pembangunan Daerah Riau Kepri Berkedudukan di Pekanbaru;
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI sama sekali tidak mengetahui bahwa status tanah, yang mana tempat berdirinya rumah yang disengketakan oleh Penggugat tersebut, telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02980 atas nama pemegang hak yaitu dari nama Turut Tergugat (FIKTORIA) menjadi nama Penggugat (ROTUA SINABANG) sebagaimana dalam surat bukti P-4;
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI sama sekali tidak mengetahui mengenai timbulnya peralihan hak ataupun balik nama dari nama Turut Tergugat (FIKTORIA) menjadi nama Penggugat (ROTUA SINABANG);
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan bahwa **jelas Turut Tergugat (FIKTORIA) yang mengurus :**
 - a. pengalihan atau balik nama terhadap penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 244 atas nama pemegang hak yaitu MAMAH (Ibu Kandung dari Saksi KUSNADI) menjadi nama Turut Tergugat (FIKTORIA) sebagaimana dalam surat bukti T-1 dan T-2;
 - b. Pewarisan dari nama MAMAH kepada nama Turut Tergugat (FIKTORIA) berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 10 Desember 2008 sebagaimana dalam surat bukti T-1 dan T-2;
 - c. pengalihan hak milik oleh Turut Tergugat (FIKTORIA), dengan cara pencoretan dari nama MAMAH nama menjadi nama Turut Tergugat (FIKTORIA) berdasarkan Pewarisan dari MAMAH kepada FIKTORIA terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 244 atas nama pemegang hak yaitu MAMAH sebagaimana dalam surat bukti T-1 dan T-2 tersebut;
 - d. pengagungan Sertipikat Hak Milik Nomor 244 atas nama pemegang hak yaitu MAMAH kepada PT Bank Riau Cabang Ranai Berkedudukan di Ranai dan kepada PT Bank Pembangunan Daerah Riau Kepri Berkedudukan di Pekanbaru sebagaimana dalam surat bukti T-1 dan T-2 tersebut;
 - e. timbulnya peralihan hak ataupun balik nama terhadap status tanah, yang mana tempat berdirinya rumah yang disengketakan oleh Penggugat tersebut,

Halaman 45 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



telah diterbitkan Seripikat Hak Milik Nomor 02980 atas nama pemegang hak yaitu dari nama Turut Tergugat (FIKTORIA) menjadi nama Penggugat (ROTUA SINABANG) sebagaimana dalam surat bukti P-4;

- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan bahwa rumah yang disengketakan oleh Penggugat berada di atas tanah warisan yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna tersebut, sedangkan rumah yang disengketakan tersebut adalah rumah induk (rumah yang pertama kali dibangun oleh M. YUSUF MASYUR dan MAMAH) yang sekarang dihuni dan ditempati oleh Tergugat;
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan bahwa Saksi KUSNADI baru mengetahui ada permasalahan hukum antara Tergugat dengan Penggugat sejak Saksi KUSNADI dipanggil menjadi Saksi di persidangan Perkara Perdata Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ran;
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan bahwa tidak pernah diberitau ataupun didatangi oleh orang dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) ataupun Notaris JULIANA, S.H. berkaitan dengan peralihan hak atas Seripikat Hak Milik Nomor 244 dari nama MAMAH menjadi nama FIKTORIA ataupun dari nama FIKTORIA menjadi nama ROTUA SINABANG;
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan bahwa **rumah yang menjadi sengketa** antara Penggugat dan Tergugat **mempunyai ciri-ciri** :
 - a. rumah tersebut tinggi dan bertingkat;
 - b. Teras masih menggunakan kayu;
 - c. Teras menghadap ke arah utara atau sejajar dengan Jalan Imam Hasanuddin;
 - d. rumah tersebut dihuni oleh Tergugat sendiri;
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan bahwa tidak mengetahui luas rumah yang disengketakan oleh Penggugat dan Tergugat ataupun luas tanah tempat berdirinya rumah yang disengketakan oleh Penggugat dan Tergugat tersebut;
- Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI sama sekali tidak mengetahui dan tidak pernah melihat adanya :
 - a. Fotokopi Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 03,- (P-1);
 - b. Fotokopi Addendum Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 10,- (P-2);
 - c. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 10/2019 (P-3);
 - d. Fotokopi Seripikat Hak Milik Nomor 02980 (P-4);

Halaman 46 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Fotokopi Somasi Pertama (P-5);
 - f. Fotokopi Somasi Ketiga (P-6);
 - g. Fotokopi Resi PT Pos Indonesia (Persero) Nomor Barcode 16574384897 (P-7);
 - h. Fotokopi Resi PT Pos Indonesia (Persero) Nomor Barcode 16574387221 (P-8);
 - i. Fotokopi Resi PT Pos Indonesia (Persero) Nomor Barcode 16574388133 (P-9); dan
 - j. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) yang diterbitkan oleh Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah Pemerintah Kabupaten Natuna (P-10),
 - Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI sama sekali tidak mengetahui dan tidak pernah melihat adanya :
 - a. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 244, Nomor Seri Akta A0 599445 (T-1); dan
 - b. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 244, Nomor Seri Akta A0 599445 (T-2);
 - Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI setiap hari melewati tanah warisan tersebut menuju tempat kerja, karena sejak tahun 2005 arah perjalanan Saksi KUSNADI sehari-hari adalah rumah kediaman (daerah Jemengan) – tanah Warisan (Jalan Imam Hasanuddin) – Kantor Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabupaten Natuna;
 - Bahwa selanjutnya Saksi KUSNADI menerangkan bahwa Turut Tergugat masih tinggal di belakang Lapangan Tenis Daerah Batu Kapal yang terletak di Jalan Datuk Kaya Wan Mohammad Benteng, Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Propinsi Kepulauan Riau;
- Bahwa atas keterangan **Saksi KUSNADI** tersebut, kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi keterangan **Saksi KUSNADI** tersebut dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula melaksanakan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa dalam perkara *a quo* yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, RT.007/RW.001, Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Propinsi Kepulauan Riau pada hari Senin tanggal 11 Januari 2021, dan dari Pemeriksaan Setempat tersebut diketahui bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa adalah seluas 204m² (dua ratus empat meter persegi) dan rumah yang berdiri di atas tanah tersebut, yang mana ditemukan hal-hal sebagai berikut :

Halaman 47 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran

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)



I. Terkait letak obyek sengketa :

- Penggugat dan Tergugat menerangkan lokasi obyek sengketa *a quo* pada perkara yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, RT.007/RW.001, Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Propinsi Kepulauan Riau berupa tanah dan rumah yang berdiri di atas tanah tersebut;

II. Terkait penguasaan dan pemanfaatan obyek sengketa :

1. Menurut Penggugat :

Pihak yang menguasai obyek sengketa adalah **Turut Tergugat** (FIKTORIA) sendiri;

2. Menurut Tergugat :

Pihak yang menguasai dan memanfaatkan obyek sengketa adalah **Tergugat** (YUSAFRINA) sendiri;

3. Hasil Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim :

Pihak yang menguasai dan memanfaatkan obyek sengketa adalah **Tergugat** (YUSAFRINA) sendiri;

III. Terkait luas obyek sengketa :

1. Menurut Penggugat :

Luas tanah adalah 204 m² (dua ratus empat meter persegi) sebagaimana yang telah ditunjukkan langsung oleh Penggugat;

2. Menurut Tergugat :

Luas tanah lebih dari 204 m² (dua ratus empat meter persegi) sebagaimana yang telah ditunjukkan langsung oleh Tergugat;

3. Hasil Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim :

Luas tanah seluas 204 m² (dua ratus empat meter persegi) sebagaimana yang ditunjukkan oleh Penggugat tersebut adalah benar, **apabila dibandingkan dengan patok-patok yang ditunjukkan oleh Tergugat**, maka pada kenyataannya luas tanah tersebut lebih dari 204 m² (dua ratus empat meter persegi);

IV. Terkait batas-batas obyek sengketa :

1. Menurut Penggugat, batas-batas obyek sengketa :

- Sebelah Utara : DEDI KUSUMAHADI;
- Sebelah Timur : JALAN IMAM HASANUDDIN;
- Sebelah Selatan : Gang;
- Sebelah Barat : ZULKARNAIN;

2. Menurut Tergugat, batas-batas obyek sengketa :

- Sebelah Utara : DEDI KUSUMAHADI;



- Sebelah Timur : JALAN IMAM HASANUDDIN;
- Sebelah Selatan : M. NURDIN;
- Sebelah Barat : ZULKARNAIN;

3. Hasil Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim :

- Sebelah Utara : DEDI KUSUMAHADI;
- Sebelah Timur : FIKTORIA, YUSMA ERNA YATI;
- Sebelah Selatan : M. NURDIN dan ADHAM (Ketua RW);
- Sebelah Barat : ZULKARNAIN;

V. Terkait batas obyek sengketa di sebelah selatan berupa gang :

1. Menurut Penggugat, batas obyek sengketa di sebelah selatan adalah : gang dan ada plang nama jalan yaitu "**JL. M. YUSUF M**";
2. Menurut Tergugat, batas obyek sengketa di sebelah selatan adalah : bukan gang, namun jalan setapak yang masih bagian dari tanah milik M. NURDIN;
3. Menurut Hasil Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim dan berdasarkan keterangan dari **NAMIRON** (Ketua RT) dan **ADHAM** (Ketua RW) batas obyek sengketa di sebelah selatan adalah :
 - yang dimaksud gang oleh Penggugat ternyata bukan gang, melainkan jalan setapak bekas parit, yang mana masih bagian dari tanah M. NURDIN, yang dimulai dari pertemuan Jalan Imam Hasanuddin kemudian lurus memanjang hingga mentok di perbatasan tanah (yaitu berupa pagar yang terbuat dari batang-batang bambu dan lembaran-lembaran seng yang sudah karatan) antara tanah milik M. NURDIN dengan tanah milik ADHAM (Ketua RW), yaitu tepat di muka pintu pagar tersebut;
 - yang dimaksud dengan gang oleh Penggugat adalah jalan setapak yang diminta oleh ADHAM (Ketua RW) kepada M. NURDIN agar ADHAM (Ketua RW) dapat masuk ke dalam tanah miliknya karena tanah miliknya terjepit di antara tanah M. NURDIN dengan tanah ZULKARNAIN sehingga dengan diberikannya jalan setapak tersebut maka ADHAM (Ketua RW) dapat keluar masuk tanah miliknya karena di atas tanah miliknya tersebut terdapat sapi-sapi beserta kandangnya;
 - mengenai plang nama jalan yaitu "**JL. M. YUSUF M**" bukan ditujukan terhadap jalan setapak (yang dimaksud dengan gang oleh Penggugat) namun menunjukkan nama jalan kecil yang mana dimulai dari pertemuan Jalan Imam Hasanuddin kemudian lurus



terus memanjang ke arah selatan dari Jalan Imam Hasanuddin tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat, telah mengajukan kesimpulan secara tertulis masing-masing tertanggal 21 Januari 2021;

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;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon Putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Kuasa Hukum Tergugat di persidangan telah mengajukan jawaban yang di dalamnya ternyata juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

1. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUR LIBEL)

1) Tidak Jelas Dasar Hukum Dalil Gugatan.

- Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan tersebut mendalilkan dalam Point 3 (tiga) sampai dengan Point 7 (tujuh) tergugat telah berulang kali meminjam uang kepada Penggugat dengan berbagai jumlah dan transaksi dan tergugat tidak pernah melunasi hutangnya kepada Penggugat hingga batas waktu pembayaran;
- Bahwa atas dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh penggugat tersebut yang mendasarkan adanya pinjam meminjam uang atau hutang piutang yang dilakukan oleh Tergugat, yang menyebabkan Penggugat dirugikan atas apa yang dilakukan oleh tergugat tersebut, sangatlah tidak mempunyai dasar hukum yang kuat sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan penggugat terhadap tergugat;
- Bahwa gugatan penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum, sementara dalil-dalil yang disampaikan dalam posita Point

Halaman 50 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



3 (satu) sampai dengan Point 7 (tujuh) Penggugat semuanya berkaitan dengan pinjam meminjam uang atau hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat, tetapi Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

- Bahwa apa yang disampaikan dalam gugatan penggugat antara posita dan petitum sangat bertentangan atau kabur dan tidak jelas;
- Bahwa dalam petitum penggugat pada pokoknya menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum” menanggapi pernyataan ini, tergugat hanya ingin mengatakan bahwa pernyataan tersebut ceroboh dan gegabah. Untuk diketahui mengenai perbuatan melawan hukum, diatur dalam Pasal pasal 1365 sampai dengan 1380 KUHPerdara (Burgerlijk Wetbook), sementara terkait dengan pinjam meminjam atau wanprestasi yang didalilkan dalam posita Penggugat berlaku Pasal 1243 KUHPerdara;
- Bahwa apa yang disampaikan dalam gugatan penggugat antara Posita dan Petitum sangat bertentangan dan kabur dan tidak jelas dasar hukumnya.

Bahwa berdasarkan fakta yuridis atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini **berkenan untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tersebut tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);**

2. **GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM):**

- 1) Bahwa dalam gugatan penggugat hanya mengajukan gugatan kepada tergugat dan turut tergugat , sedangkan dalam objek sengketa tersebut masih ada pihak-pihak ahli waris lain yang berhak atas tanah tersebut;
- 2) Bahwa dengan tidak mengikutsertakan pihak-pihak ahli waris yang mempunyai hak di objek sengketa tersebut, oleh karenanya gugatan penggugat di anggap gugatan yang kurang pihak, oleh sebab itu sudah sepatutnya untuk dinyatakan mengandung *Plurium Litis Consortium*;

Hal ini telah menjadi pendirian MARI dalam putusannya Nomor: 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menyatakan “ Gugatan

Halaman 51 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima”

Hal mana juga di pertegas dalam suatu Yurisprudensi tetap MARI sebagai berikut:

“Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 8 Juli 1976 Nomor: 1424/K/SIP/1975” Mahkamah Agung Republik Indonesia membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri :Bahwa gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formil, tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya di gugat, tetapi ternyata tidak di gugat atau tidak dilibatkan dalam perkara ini”;

Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini **berkenan untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tersebut tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat dipersidangan, Penggugat telah mengajukan Replik yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

Tentang Eksepsi:

1. Tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (obscuur libel)

1) Tentang Tidak Jelas Dasar Hukum Dalil Gugatan

- Bahwa penggugat dengan tegas menolak dalil-dali tergugat yang tidak memiliki dasar sama sekali;
- Bahwa ternyata tergugat tidak cermat dalam mempelajari isi dan maksud gugatan penggugat sehingga telah salah dalam memahami pokok gugatan dalam perkara ini;
- Bahwa eksepsi tergugat yang menyatakan bahwa gugatan penggugat antara posita dan petitum sangat bertentangan dan kabur tidak jelas dasar hukumnya, sedang dengan sengaja memisah satu dengan yang lain isi posita penggugat, adalah tindakan gegabah dan ceroboh;
- Bahwa dengan tegas penggugat nyatakan bahwa seluruh posita dan Petitum gugatan penggugat adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan, dimana peristiwa hukum, perbuatan hukum yang melandasi timbulnya hak penggugat yang diberikan oleh Negara, telah di cederai oleh tergugat;



- Bahwa dengan tegas penggugat menyatakan sebagaimana pada poin 24 Posita penggugat "Dengan diterbitkannya Sertipikat (tanda bukti Hak), Hak Milik No.02980, tertanggal 11 Oktober 2018, pada dasarnya segala urusan menyangkut hutang-piutang, serta jaminan Turut Tergugat atas Hutang Tergugat sebenarnya telah selesai, namun timbul masalah dimana rumah milik Penggugat yang ditempati oleh Tergugat tidak kunjung dikosongkan oleh Tergugat, sehingga Penggugat tidak dapat melakukan sesuatu terhadap apa yang telah menjadi milik Penggugat" dengan fakta hukum tersebut seluruh Prestasi dalam perikatan semula telah ditunaikan, dengan demikian gugatan penggugat tidak sedikit pun menyangkut ingkar janji sebagaimana pendapat sumir penggugat;
- Bahwa selanjutnya penggugat akan menguraikan dengan runut perbuatan-perbuatan yang telah menghapuskan Prestasi antara penggugat, tergugat dan turut tergugat sehingga benar gugatan penggugat bukan merupakan soal ingkar janji;
 - a. Novasi Akta Pengkuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual nomor 03.- tanggal 06 September 2016 (Pasal 1415 KUH Perdata);
 - b. Novasi Adendum Pengkuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual nomor 10.- tanggal 10 Juni 2017 (Pasal 1415 KUH Perdata);
 - c. Telah terbit Sertipikat Hak Milik No.02980 atas nama Penggugat;
- Bahwa tergugat tidak pernah menyebutkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum apa yang tidak terpenuhi didalam posita penggugat, sehingga gugatan penggugat tidak jelas dan kabur (obscure libel);
- Bahwa pada gugatan penggugat, penggugat telah menguraikan tiap-tiap peristiwa hukum, perbuatan hukum, dan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum, dengan jelas dan runut tentang siapa dan oleh siapa yang melakukan perbuatan hukum beserta alat bukti yang sempurna, selanjutnya jika berpatokan dengan Pasal 1365 KUH Perdata yang mengatur tentang Perbuatan Melawan Hukum, maka dengan jelas telah terpenuhi seluruh unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan tergugat:
 - a. Unsur adanya suatu perbuatan "Tergugat tanpa hak menguasai Rumah milik Penggugat" jo posita nomor 23 Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat (tanda bukti Hak), Hak Milik No.02980, tertanggal 11 Oktober 2018, pada dasarnya segala urusan menyangkut hutang-piutang, serta jaminan Turut Tergugat atas Hutang Tergugat sebenarnya telah selesai, namun timbul masalah

Halaman 53 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



dimana rumah milik Penggugat yang ditempati oleh Tergugat tidak kunjung di kosongkan oleh Tergugat, sehingga Penggugat tidak dapat melakukan sesuatu terhadap apa yang telah menjadi milik Penggugat”

- b. Unsur perbuatan tersebut melawan hukum”Tergugat melawan Negara dan Hak Hukum penggugat” jo Posita nomor 26 “Bahwa dengan itikad baik Penggugat telah melayankan surat peringatan (somasi) sebanyak 3 (tiga) kali kepada Tergugat untuk segera mengosongkan Rumah milik Penggugat tersebut, namun tidak digubris oleh Tergugat”;
- c. Unsur Adanya kesalahan “Bahwa menguasai hak penggugat tanpa persetujuan Penggugat merupakan kesalahan”;
- d. Unsur adanya kerugian “atas seluruh tindakan Tergugat mebuat Penggugat menderita kerugian materil dan imateril” jo Posita nomor 27 “Bahwa akibat tindakan Tergugat yang tidak menghormati Perjanjian sebagai Undang-Undang bagi yang menyepakatinya, dan tidak mengindahkan Keputusan Pejabat berwenang atas hak yang telah diberikan kepada Penggugat, mengakibatkan kerugian materil dan Imateril bagi Penggugat;
 - Kerugian Materil: 2 x Rp.10.000.000,- (biaya sewa rumah untuk dua tahun) = Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
 - Kerugian materil meninggalkan pekerjaan, menghambat modal usaha Penggugat untuk berdagang sebagai mata pecaharian selama 2 (dua) tahun, sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
 - Kerugian Imateril berupa korban perasaan dan stres akibat tindakan Tergugat Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah)
 - Total keseluruhan kerugian materil dan imateril adalah Rp320.000.000,- (tiga ratus duapuluh juta rupiah)
- e. Unsur terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian “Tindakan Penggugat menguasai rumah penggugat, membuat Penggugat tidak dapat melakukan sesuatu dan telah nyata menimbulkan kerugian bagi Penggugat”;

2) Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium):

- Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 111) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas

Halaman 54 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung error in persona. Lebih lanjut Yahya mengklasifikasikan error in persona salah satunya adalah Plurium litis consortium (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat demikianlah yang dimaksud dengan gugatan dalam bentuk plurium litis consortium dengan ketentuan harus dengan dasar dan bukti yang sah.

1. Bahwa dalam Perkara a quo, peristiwa hukum, perbuatan hukum, dan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum, dengan jelas dan runut tentang siapa dan oleh siapa yang melakukan perbuatan hukum beserta alat bukti yang sempurna telah Penggugat uraikan, tanpa sekonyong-konyong menarik orang entah siap tanpa dasar dan bukti;
2. Bahwa klaim tergugat tanpa dasar dan bukti tentang orang yang harus ditarik dalam perkara a quo harus di tolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan jawab jinawab sebagaimana terurai di atas, maka terhadap eksepsi-eksepsi tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan **Eksepsi poin ke-1 dalam jawaban Tergugat** sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada Eksepsi poin ke-2 dalam jawaban Tergugat, yang menyatakan "**Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (Obscur Libel)**", maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalil bantahan yang digunakan oleh Tergugat pada Eksepsi poin ke-1 dalam jawaban Tergugat tersebut yaitu "**Tidak Jelas Dasar Hukum Dalil Gugatan**" yang mana kemudian diuraikan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan tersebut mendalilkan dalam Point 3 (tiga) sampai dengan Point 7 (tujuh) tergugat telah berulang kali meminjam uang kepada Penggugat dengan berbagai jumlah dan transaksi dan tergugat tidak pernah melunasi hutangnya kepada Penggugat hingga batas waktu pembayaran;
- Bahwa atas dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh penggugat tersebut yang mendasarkan adanya pinjam meminjam uang atau hutang piutang yang dilakukan oleh Tergugat, yang menyebabkan Penggugat dirugikan atas apa

Halaman 55 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



yang dilakukan oleh tergugat tersebut, sangatlah tidak mempunyai dasar hukum yang kuat sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan penggugat terhadap tergugat;

- Bahwa gugatan penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum, sementara dalil-dalil yang disampaikan dalam posita Point 3 (satu) sampai dengan Point 7 (tujuh) Penggugat semuanya berkaitan dengan pinjam meminjam uang atau hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat, tetapi Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa apa yang disampaikan dalam gugatan penggugat antara posita dan petitum sangat bertentangan atau kabur dan tidak jelas;
- Bahwa dalam petitum penggugat pada pokoknya menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum” menanggapi pernyataan ini, tergugat hanya ingin mengatakan bahwa pernyataan tersebut ceroboh dan gegabah. Untuk diketahui mengenai perbuatan melawan hukum, diatur dalam Pasal Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 KUH Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), sementara terkait dengan pinjam meminjam atau wanprestasi yang didalilkan dalam posita Penggugat berlaku Pasal 1243 KUH Perdata;
- Bahwa apa yang disampaikan dalam gugatan penggugat antara Posita dan Petitum sangat bertentangan dan kabur dan tidak jelas dasar hukumnya.

Menimbang, bahwa **Pasal 8** *Wetboek op de Burgerlijk Rechtvordering* (Rv.) mengatur bahwa : “*Pemberitahuan gugatan harus memuat : (Rv. 2 , 21, 74.)*

1. *hari, bulan dan tahun; nama kecil, nama dan tempat tinggal penggugat dengan menyebut tempat tinggal pilihan dalam jarak paling jauh sepuluh pal (lima belas kilometer) dari gedung tempat bersidang hakim yang akan mengadili perkara yang bersangkutan; (KUHPerd. 17 dst., 24 dst., 1405-6; Rv. 17 dst., 106, 443, 477, 504, 533, 655-2, 662, 666-11; S. 1853-64.)*
2. *nama kecil, nama dan tempat tinggal juru sita, nama dan tempat tinggal tergugat serta menyebut pula nama orang yang menerima turunan pemberitahuan gugatan; (Rv. 4, 204.)*
(s.d.u. dg. S. 1938-276.) *Jika pihak penggugat atau tergugat merupakan badan hukum atau badan usaha dagang, maka namanya dicantumkan sebagai pengganti nama dan nama kecil; (KUHPerd. 1618 dst., 1653 dst., KUHD 16 dst., 36 dst., Chin. 3; Rv. 8-11.)*
3. *upaya-upaya dan pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu; (Rv. 50, 112, 339, 394, 411-11, 444.).*
4. *penundjukan hakim yang akan mengadili; (KUHPerd. 99.)*

Halaman 56 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



5. hari dan jam tergugat menghadap di sidang pengadilan. (Rv. 16.) surat pernyataan gugatan dan tembusannya harus ditandatangani oleh juru sita. (RO. 200; Rv. 106.);”;

Menimbang, bahwa formalitas surat gugatan haruslah memenuhi ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang mana suatu gugatan yang mengandung cacat atau pelanggaran formil, akan mengakibatkan gugatan menjadi “tidak sah” dan akibatnya adalah gugatan tersebut tidak dapat diterima. Agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, maka dalil gugatan haruslah terang dan jelas atau tegas;

Menimbang, bahwa jika diperhatikan dalam ketentuan Pasal 142 Ayat (1) RBg. dan Pasal 145 RBg., memang tidak ada penegasan tentang bagaimana perumusan gugatan secara jelas dan terang. Namun dalam praktik peradilan, mengenai perumusan gugatan secara jelas dan terang ini, berpedoman kepada Pasal 8 *Wetboek op de Burgerlijk Rechtvordering* (Rv.) sebagai rujukan berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara), yang mana menurut pasal 8 Rv. tersebut, pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu. Sehingga berdasarkan ketentuan itu, maka praktek peradilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa dalam praktek dikenal beberapa bentuk gugatan kabur yang masing-masing bentuk didasarkan pada faktor tertentu diantaranya adalah *tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan*;

Menimbang, bahwa dalil gugatan yang juga dikenal dengan istilah **Posita gugatan** atau **Fundamentum Petendi** adalah merupakan dasar gugatan atau dasar tuntutan, yang menjadi landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara. Dalil gugatan atau *Posita gugatan* atau *Fundamentum Petendi* dianggap lengkap apabila sudah memenuhi 2 (dua) unsur yaitu adanya **dasar hukum (*Rechtelijke Grond*)**; dan **dasar fakta (*Feitelijke Grond*)**. Yang dimaksud dengan *memenuhi dasar hukum* adalah adanya penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat berkaitan dengan materi atau obyek sengketa. Sedangkan yang dimaksud dengan *memenuhi dasar fakta* adalah penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk membuktikan apakah suatu perbuatan hukum adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatigedaad*) ataupun Perbuatan Wanprestasi, sudah masuk ke dalam pembuktian dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan **Eksepsi poin ke-2 dalam jawaban Tergugat** sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada Eksepsi poin ke-2 dalam jawaban Tergugat, yang menyatakan "**Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**", maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalil bantahan yang digunakan oleh Tergugat pada Eksepsi poin ke-2 dalam jawaban Tergugat tersebut yaitu :

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat hanya mengajukan gugatan kepada Tergugat dan Turut Tergugat, sedangkan dalam objek sengketa tersebut masih ada pihak-pihak ahli waris lain yang berhak atas tanah tersebut;
2. Bahwa dengan tidak mengikutsertakan pihak-pihak ahli waris yang mempunyai hak di objek sengketa tersebut, oleh karenanya gugatan Penggugat dianggap gugatan yang kurang pihak, oleh sebab itu sudah sepatutnya untuk dinyatakan mengandung *Plurium Litis Consortium*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 791K/Sip/1972 tertanggal 26 Pebruari 1973 yang mengatur bahwa : "*Keberatan (tentang uang paksa) ini dapat dibenarkan, karena uang paksa (dwangsom) memang tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang*", sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Yurisprudensi ini melarang penjatuhan uang paksa (dwangsom) jika hukuman pokoknya berupa pembayaran uang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305 K/Sip/1971, tertanggal 16 Juni 1971 yang menegaskan kaidah hukum : "***siapa yang ditarik sebagai pihak Tergugat dalam suatu gugatan perdata adalah hak sepenuhnya dari Penggugat, sepanjang pihak-pihak tersebut mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat***";

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi poin ke-2 dalam jawaban Tergugat tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam suatu gugatan perdata adalah hak sepenuhnya dari Penggugat itu sendiri untuk menarik siapa saja pihak yang akan diajukan sebagai pihak Tergugat sepanjang ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat;

Halaman 58 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi poin ke-2 dalam jawaban Tergugat **sudah sepatutnya dinyatakan ditolak**;

Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi dalam jawaban Tergugat **sudah sepatutnya dinyatakan ditolak untuk seluruhnya**;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan Petitum dari Surat Gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu formalitas dari Surat-Surat Bukti Penggugat yaitu berupa : Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 03,- (P-1); dan Addendum Akta Otentik berupa Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 10,- (P-2);

Menimbang, bahwa dalam membuat suatu Perjanjian, ada syarat-syarat yang harus dipenuhi supaya Perjanjian tersebut menjadi sah, yang mana akibatnya Perjanjian tersebut diakui dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Namun, dalam hal “**sahnya suatu Perjanjian**”, undang-undang telah menetapkan hal-hal yang berkaitan dengan “sahnya suatu Perjanjian” tersebut di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang mengatur bahwa sahnya suatu Perjanjian memerlukan 4 (empat) syarat, yaitu : (a) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (b) kecakapan untuk membuat suatu Perikatan; (c) suatu hal tertentu; dan (d) suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa untuk menjelaskan pengertian “**suatu sebab yang halal**” tersebut, maka R. SUBEKTI dalam buku yang berjudul Pokok-Pokok Hukum Perdata, menjelaskan bahwa : “*Sebab (causa atau oorzaak) adalah salah satu isi dari suatu Perjanjian. Hal ini berarti bahwa isi dari Perjanjian itu harus halal, tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan norma kesusilaan. Sebab yang halal merupakan syarat terakhir (agar suatu Perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat) yang juga mengenai obyek dari Perjanjian yang dibuat, yang tertulis di dalam Pasal 1335 KUH Perdata, yaitu suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan*”;



Menimbang, bahwa Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mengatur bahwa : *"Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum"* (Subekti, R dan Tjitrosudibio, 2004, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita*, Jakarta, halaman 342);

Menimbang, bahwa mengenai **"akibat-akibat apabila tidak terpenuhinya syarat-syarat sahnya suatu Perjanjian"**, maka R. SUBEKTI dalam buku yang berjudul Pokok-Pokok Hukum Perdata, menjelaskan bahwa : *"Syarat pertama dan kedua disebut dengan "syarat subyektif", karena menyangkut orang-orang atau pihak-pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut dengan "syarat obyektif", karena menyangkut mengenai obyek yang diperjanjikan oleh orang-orang atau subyek yang membuat Perjanjian"*;

Menimbang, bahwa mengenai *"tidak terpenuhinya syarat obyektif"*, maka R. SUBEKTI dalam buku yang berjudul Pokok-Pokok Hukum Perdata, menjelaskan bahwa : *"Apabila syarat obyektif tidak dipenuhi, maka Perjanjian tersebut **"batal demi hukum"** (null and void). Artinya Perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut sejak awal dianggap tidak pernah ada. Jadi para pihak tidak terikat dengan Perjanjian itu, sehingga masing-masing pihak tidak dapat menuntut pemenuhan Perjanjian. Karena Perjanjian sebagai dasar hukum tidak ada sejak semula. Dengan demikian, maka tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan pengadilan, karena sejak semula suatu Perjanjian tidak pernah dilahirkan dan tidak pernah ada suatu Perikatan"*;

Menimbang, bahwa dalam **Pasal 2 Angka (3) halaman 3** Pengakuan Hutang dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 03,- (P-1) yang menegaskan bahwa : *"Bahwa untuk menjamin dan menanggung terbayarnya dengan baik segala sesuatu yang terhutang dan harus dibayar oleh Pihak Pertama sebagaimana yang diatur dalam perjanjian ini, Pihak Pertama dan Penjamin, **memberikan jaminan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik nomor 244/Rana**"*;

Menimbang, bahwa dalam **Bagian C halaman 3** Addendum Pengakuan Hutang dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 10,- (P-2) yang menegaskan bahwa : *"Menegaskan Kembali hubungan dengan penambahan pinjaman dan perpanjangan jangka waktu tersebut, maka Penjamin guna menjamin akan terbayarnya pinjaman Pihak Pertama atas seluruh pinjaman sebesar Rp. 251.000.000,- (duaratus limapuluh satu juta*

Halaman 60 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rupiah), tetap memberikan jaminan berupa : Bangunan yang berdiri di atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik nomor 244/Ranai, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 24-10-2000 (duapuluh empat Oktober duaribu) nomor 0055/Ranai/2000 seluas 985 M² (sembilanratus delapan puluh lima meter persegi), dengan nomor identifikasi Bidang Tanah (NIB) 00056, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Kepulauan Riau tertanggal 13-12-2000 (tigabelas Desember duaribu) tertera atas nama FIKTORIA, yang terletak di Jalan HASanuddin, Desa/Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Propinsi Kepulauan Riau berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada dan/atau akan ada, berdiri dan tertanam, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, yang menurut sifat, maksud dan peruntukannya serta ketentuan perundang-undangan, dianggap barang tidak bergerak berikut sarana/prasarananya dengan segala turutan-turutannya”;

Menimbang, bahwa **Pasal 1 Ayat (1)** Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang mengatur bahwa : **“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini”**;

Menimbang, bahwa Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang mengatur bahwa : **“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”**;

Menimbang, bahwa untuk menjelaskan pengertian **“pejabat umum”** tersebut, BUDI HARSONO, sebagaimana dikutip dan dirangkum dari tulisannya, menjelaskan bahwa : **“Pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu”** (Boedi Harsono, 2007, *PPAT Sejarah dan Kewenangannya*” Majalah RENVOL, Nomor 844, IV, Januari 2007, halaman 11)

Menimbang, bahwa **Pasal 2** Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang mengatur bahwa : **“Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri”**;

Halaman 61 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran

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 **Pasal 15 Ayat 1** Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang mengatur bahwa : ***“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”***;

Menimbang, bahwa **Pasal 15 Ayat 2** Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang mengatur bahwa : ***“Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula : a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya; e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta; f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau g. membuat Akta risalah lelang.***

Menimbang, bahwa **Paragraf 5 Bagian Umum Penjelasan** Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang mengatur bahwa : ***“Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang akan ditandatanganinya”***;

Menimbang, bahwa untuk menjelaskan pengertian **“kewenangan”** dan **“wewenang”** tersebut, maka ATENG SYAFRUDIN, sebagaimana dikutip dan



dirangkum dari tulisannya, menjelaskan bahwa : “kewenangan (*authority; gezag*) adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang, sedangkan wewenang (*competence; bevoegheid*) hanya mengenai suatu bagian (*onderdeel*) tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*). **Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik**, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta **distribusi wewenang utamanya yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan**” (Syafudin, Ateng, 2000, Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab, Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, halaman 22);

Menimbang, bahwa untuk menjelaskan pengertian “sifat dari wewenang” tersebut, maka PAULUS EFENDIE LOTULUNG dalam buku yang berjudul Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sebagaimana dikutip oleh INDROHATO dan dirangkum dari buku yang berjudul Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, menjelaskan bahwa : “Sifat kewenangan secara umum dibagi atas 3 (tiga) macam, yaitu (1) **Wewenang Yang Bersifat Terikat**, terjadi **apabila peraturan dasarnya menentukan kapan** dan dalam keadaan yang bagaimana kewenangan tersebut dapat digunakan atau peraturan dasarnya sedikit banyak menentukan tentang isi dan keputusan yang harus diambil; (2) **Wewenang Yang Bersifat Fakultatif (Pilihan)**, terjadi apabila dalam hal pejabat yang bersangkutan tidak wajib menerapkan kewenangannya atau sedikit banyak masih ada pilihan, sekalipun pilihan itu hanya dapat dilakukan dalam hal-hal tertentu atau keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh peraturan dasarnya; dan (3) **Wewenang Yang Bersifat Bebas**, terjadi apabila peraturan dasarnya memberikan kebebasan kepada pejabat yang bersangkutan untuk menentukan sendiri isi dari keputusan yang akan dikeluarkannya”;

Menimbang, bahwa **Pasal 16 Angka 1** Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mengatur bahwa : “**Hak-hak atas tanah** sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah : a. **hak milik**; b. **hak guna-usaha**; c. **hak guna-bangunan**; d. **hak pakai**; e. **hak sewa**; f. **hak membuka tanah**; g. **hak memungut hasil hutan**; h. **hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas**

Halaman 63 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53”;

Menimbang, bahwa **Pasal 25** Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mengatur bahwa : **“Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan”**;

Menimbang, bahwa **Pasal 51** Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mengatur bahwa : **“Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-Undang”**;

Menimbang, bahwa **Pasal 1 Angka 1** Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang mengatur bahwa : **“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”**;

Menimbang, bahwa **Angka 5 Paragraf Ke-1** Bagian Umum Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang mengatur bahwa : **“Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Oleh karena itu dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang harus diatur dengan undang-undang adalah Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan”**;

Menimbang, bahwa **Angka 5 Paragraf Ke-2** Bagian Umum Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang mengatur bahwa : **“Hak Pakai dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak**



ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara. Sebagian dari Hak Pakai yang didaftar itu, menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan, yaitu yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata. Dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Hak Pakai yang dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia”;

Menimbang, bahwa **Angka 5 Paragraf Ke-3** Bagian Umum Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang mengatur bahwa : *“Dalam Undang-undang ini Hak Pakai tersebut ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan. Sehubungan dengan itu, maka untuk selanjutnya, **Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah**, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria. Pernyataan bahwa Hak Pakai tersebut dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat”;*

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian Pasal-Pasal dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa : **Jaminan utang atas tanah yang berstatus Hak Milik wajib menjadi obyek Hak Tanggungan, maka tanah yang berstatus Hak Milik sebagai hak-hak atas tanah wajib didaftarkan karena Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah yang menjadi jaminan utang;**

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa : Notaris adalah pejabat umum yaitu orang yang diangkat oleh Menteri, dalam hal ini adalah Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, yang menjalankan sebagian fungsi publik dari negara, khususnya di bidang hukum perdata, yang diberi wewenang dan



kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu karena ia ikut serta melaksanakan suatu kekuasaan yang bersumber pada kewibawaan dari Pemerintah sehingga dalam jabatan Notaris tersebut tersimpul suatu sifat atau ciri khas yang membedakannya dan jabatan-jabatan lainnya dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam hal ini, wewenang Notaris merupakan lingkup tindakan hukum publik yang **distribusi wewenang utamanya telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan** yaitu :

- (1) membuat Akta autentik salah satunya berupa Perjanjian sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang;
- (2) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta; dan
- (3) memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta.

Menimbang, bahwa berkaitan dengan wewenang Notaris di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa **Wewenang yang diberikan oleh Undang-Undang kepada Notaris tersebut Bersifat Terikat**, artinya wewenang Notaris tersebut terjadi apabila peraturan dasarnya menentukan kapan dan dalam keadaan yang bagaimana kewenangan tersebut dapat digunakan atau peraturan dasarnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Notaris JULIANA, S.H. yang membuat dan menerbitkan Akta-Akta Otentik yaitu berupa Pengakuan Hutang dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 03,- (P-1) dan Addendum Pengakuan Hutang dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 10,- (P-2), yang mana kemudian kedua Akta Otentik tersebut menyebabkan derivasi Akta Jual-Beli Nomor 70/2019 (P-3) tersebut telah **lalai** dalam melaksanakan wewenangnya yaitu untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta-Akta Otentik (P-1 dan P-2) tersebut dan memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan Akta-Akta Otentik (P-1 dan P-2) tersebut. Penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta-Akta Otentik (P-1 dan P-2) tersebut dan akses informasi peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan Akta-Akta Otentik tersebut yang dimaksud adalah : bahwa di dalam **Perjanjian Utang-Piutang dengan hak jaminan yang dibebankan**



pada hak atas tanah maka **Perjanjian Utang-Piutang** tersebut wajib diikat dengan **Hak Tanggungan**, mencantumkan klausula-klausula mengenai **Hak Tanggungan dan tunduk pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah** sebagaimana perintah Undang-Undang tersebut di atas. Dengan demikian, dengan merujuk pada adagium *presumptio iures de iure* sebagaimana semua orang dianggap mengetahui hukum maka ketidaktahuan dari Notaris yang bersangkutan bukanlah suatu alasan untuk tidak menerapkan dan melaksanakan wewenangnya untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta-Akta Otentik (P-1 dan P-2) tersebut dan memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan Akta-Akta Otentik (P-1 dan P-2) tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta-Akta Otentik tersebut di atas yaitu berupa Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 03,- (P-1); dan Addendum Akta Otentik berupa Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 10,- (P-2) tersebut **mengandung unsur Utang-Piutang dengan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah**, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta-Akta Otentik (P-1 dan P-2) tersebut wajib diikat dengan **Hak Tanggungan**, mencantumkan klausula-klausula mengenai **Hak Tanggungan dan tunduk pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**;

Menimbang, bahwa Akta-Akta Otentik tersebut di atas yaitu berupa Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 03,- (P-1); dan Addendum Akta Otentik berupa Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 10,- (P-2) tersebut **tidak diikat dengan Hak Tanggungan, tidak mencantumkan klausula-klausula mengenai Hak Tanggungan dan tidak tunduk pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta-Akta Otentik (P-1 dan P-2) tersebut di atas adalah **Akta-Akta yang cacat formil**;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum dalam Surat Gugatan Penggugat;

Halaman 67 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa substansi dari gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena :
“Tergugat tidak kunjung mengosongkan rumah yang berdiri di atas tanah yang mana menurut Penggugat adalah milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02980 (P-4), yang mana **selanjutnya** Sertipikat Hak Milik Nomor 02980 (P-4) tersebut terbit berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 70/2019 (P-3), yang mana **selanjutnya** Akta Jual-Beli Nomor 70/2019 (P-3) tersebut terbit berdasarkan Addendum Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual (P-2), dan yang mana **selanjutnya** Addendum Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual (P-2) terbit berdasarkan Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual (P-1)”;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat menolak dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Kuasa Hukum Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena menurut Pasal 283 *Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura* (Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura / RBg.) yang mengatur bahwa : “*Barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu*”, maka dengan demikian Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 10 (sepuluh) bukti surat di persidangan yaitu bukti P-1 hingga P-10, berupa : Fotokopi Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 03,- tertanggal 6 September 2016 yang diterbitkan oleh JULIANA, S.H., sebagai Notaris Kabupaten Natuna dengan SK MENHUM & HAM RI Nomor AHU-300.AH.02.01.Tahun 2008 Tanggal 6 Juni 2008, dan Notaris Pembuat Akta Koperasi SK Menteri Negara Koperasi Dan Usaha Kecil Dan Menengah RI Nomor 174/Kep/M/KUKM.2/X/2011 Tanggal 21 Oktober 2011 (**P-1**); Fotokopi Addendum Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 10,- tertanggal 10 Juni 2017 yang diterbitkan oleh JULIANA, S.H., sebagai Notaris Kabupaten Natuna dengan SK MENHUM & HAM RI Nomor AHU-300.AH.02.01.Tahun 2008 Tanggal 6 Juni 2008, dan Notaris Pembuat Akta Koperasi SK Menteri Negara Koperasi Dan Usaha Kecil Dan Menengah RI Nomor 174/Kep/M/KUKM.2/X/2011 Tanggal 21 Oktober 2011 (**P-2**); Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 10/2019 tertanggal 21 Juni 2019 yang diterbitkan oleh JULIANA, S.H., sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah

Halaman 68 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran

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

(PPAT) Daerah Kerja Kabupaten Natuna (**P-3**); Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 02980, Nomor Seri Akta AAG174351, Nomor Daftar Isian 206, Desa/Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten/Kota Natuna, Propinsi Kepulauan Riau, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Natuna, Daftar Isian 307 Nomor 3522/2018, Daftar Isian 208/2018 dan Nomor Tulisan 32.04.01.02.1.02980 (**P-4**); Fotokopi Somasi Pertama tertanggal 7 Pebruari 2020 yang dibuat dan ditandatangani oleh ROTUA SINABANG dan dikirimkan kepada YUSAF RINA (**P-5**); Fotokopi Somasi Ketiga tertanggal 26 Maret 2020 yang dibuat dan ditandatangani oleh ROTUA SINABANG dan dikirimkan kepada YUSAFRINA (**P-6**); Fotokopi Resi PT Pos Indonesia (Persero) Nomor Barcode 16574384897 yaitu Resi Pengiriman Somasi Pertama tertanggal 7 Pebruari 2020, dengan Pengirim ROTUA SINABANG dan Penerima YUSAFRINA (**P-7**); Fotokopi Resi PT Pos Indonesia (Persero) Nomor Barcode 16574387221 yaitu Resi Pengiriman Somasi Kedua tertanggal 13 Maret 2020, dengan Pengirim ROTUA SINABANG dan Penerima YUSAFRINA (**P-8**); Fotokopi Resi PT Pos Indonesia (Persero) Nomor Barcode 16574388133 yaitu Resi Pengiriman Somasi Pertama tertanggal 26 Maret 2020, dengan Pengirim ROTUA SINABANG dan Penerima YUSAFRINA (**P-9**); dan Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) yang diterbitkan oleh Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah Pemerintah Kabupaten Natuna, dengan nomor SPPT (NOP) 21.03.007.019.002-0551.0 sejumlah Rp246.728,00 (dua ratus empat puluh enam ribu dan tujuh ratus dua puluh delapan rupiah) untuk pembayaran PBB Tahun 2020 yang dibayarkan pada tanggal 18 Agustus 2020 (**P-10**);

Menimbang, bahwa bukti surat yang sesuai dengan aslinya adalah bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-7, P-8, P-9 dan P-10, sedangkan bukti surat yang diberi tanda P-5 dan P-6 merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut untuk mendukung dalil gugatannya, Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yang mana masing-masing Saksi tersebut telah memberikan keterangan di bawah janji di persidangan yaitu : **Saksi ABDUL RAHIM HERYANTO SIMAREMARE, Saksi JANSEN CARMAEL V. SIAHAAN dan Saksi HARLIN SITANGGANG**;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan 2 (dua) bukti surat di persidangan, yaitu bukti T-1 dan T-2, berupa : Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 244, Nomor Seri Akta A0 599445, Nomor Daftar Isian 206, Desa/Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten/Kotamadya Kepulauan Riau,

Halaman 69 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran

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

Propinsi Riau, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Kepulauan Riau, Daftar Isian 208 Nomor 7578/2000, Daftar Isian 307/2000 dan Nomor Tulisan 05.06.17.03.1.00244 (T-1); dan Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 244, Nomor Seri Akta A0 599445, Nomor Daftar Isian 206, Desa/Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten/Kotamadya Kepulauan Riau, Propinsi Riau, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Kepulauan Riau, Daftar Isian 208 Nomor 7578/2000, Daftar Isian 307/2000 dan Nomor Tulisan 05.06.17.03.1.00244 (T-2);

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda T-1 dan T-2 merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut untuk mendukung dalil sangkalannya, Kuasa Hukum Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang mana masing-masing Saksi tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan yaitu : **Saksi DEDI KUSUMAHADI** dan **Saksi KUSNADI**;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa pada **Petitum poin ke-1** gugatan, Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Ranai “mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya”, dan terhadap petitum point ke-1 ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan setelah petitum-petitum lainnya selesai dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa pada **Petitum poin ke-2** gugatan, Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Ranai “menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap hak milik Penggugat dengan segala akibat hukumnya”, dan terhadap petitum point ke-2 ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan setelah petitum-petitum lainnya selesai dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan **Petitum poin ke-3** gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada petitum poin ke-3 gugatan, Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Ranai “menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 02980 beserta dengan batas-batas yang tertera di dalamnya adalah sah dan berkekuatan hukum”, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Halaman 70 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran

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 berdasarkan Yurisprudensi yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1777K/Sip/1983 tertanggal 17 Januari 1985 yang menegaskan kaidah hukum : “**hasil pemeriksaan setempat dapat dijadikan dasar untuk memperjelas letak, luas, dan batas objek tanah terpekar.** **Sehubungan dengan itu judex facti berwenang untuk menjadikan hasil pemeriksaan setempat tersebut untuk menentukan luas objek tanah terpekar**”, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Yurisprudensi ini merupakan dasar untuk memperjelas letak, luas, dan batas objek tanah terpekar;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat yang kemudian dibandingkan dengan hasil Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa dalam perkara *a quo* sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa :

- Bahwa benar, **terkait letak obyek sengketa**, Penggugat dan Tergugat menerangkan lokasi obyek sengketa pada perkara *a quo* yang terletak di Jalan Imam Hasanuddin, RT.007/RW.001, Kelurahan Batu Hitam, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten Natuna, Propinsi Kepulauan Riau berupa tanah dan rumah yang berdiri di atas tanah tersebut;
- Bahwa benar, **Terkait penguasaan dan pemanfaatan obyek sengketa**, Pihak yang menguasai dan memanfaatkan obyek sengketa adalah Tergugat (YUSAFRINA) sendiri;
- Bahwa benar, **Terkait luas obyek sengketa**, Luas tanah seluas 204 m² (dua ratus empat meter persegi) sebagaimana yang ditunjukkan oleh Penggugat tersebut adalah benar, **apabila dibandingkan dengan patok-patok yang ditunjukkan oleh Tergugat**, maka pada kenyataannya luas tanah tersebut lebih dari 204 m² (dua ratus empat meter persegi);
- Bahwa benar, **Terkait batas-batas obyek sengketa**, maka :
 - a. Sebelah Utara : DEDI KUSUMAHADI;
 - b. Sebelah Timur : FIKTORIA, YUSMA ERNA YATI;
 - c. Sebelah Selatan : M. NURDIN dan ADHAM (Ketua RW);
 - d. Sebelah Barat : ZULKARNAIN;
- Bahwa benar, **Terkait dengan batas obyek sengketa di sebelah selatan berupa gang**, maka :
 - a. yang dimaksud gang oleh Penggugat ternyata bukan gang, melainkan jalan setapak bekas parit, yang mana masih bagian dari tanah M. NURDIN, yang dimulai dari pertemuan Jalan Imam Hasanuddin kemudian



lurus memanjang hingga mentok di perbatasan tanah (yaitu berupa pagar yang terbuat dari batang-batang bambu dan lembaran-lembaran seng yang sudah karatan) antara tanah milik M. NURDIN dengan tanah milik ADHAM (Ketua RW), yaitu tepat di muka pintu pagar tersebut;

- b. yang dimaksud dengan gang oleh Penggugat adalah jalan setapak yang diminta oleh ADHAM (Ketua RW) kepada M. NURDIN agar ADHAM (Ketua RW) dapat masuk ke dalam tanah miliknya karena tanah miliknya terjepit di antara tanah M. NURDIN dengan tanah ZULKARNAIN sehingga dengan diberikannya jalan setapak tersebut maka ADHAM (Ketua RW) dapat keluar masuk tanah miliknya karena di atas tanah miliknya tersebut terdapat sapi-sapi beserta kandangnya;
- c. mengenai plang nama jalan yaitu "**JL. M. YUSUF M**" bukan ditujukan terhadap jalan setapak (yang dimaksud dengan gang oleh Penggugat) namun menunjukkan nama jalan kecil yang mana dimulai dari pertemuan Jalan Imam Hasanuddin kemudian lurus terus memanjang ke arah selatan dari Jalan Imam Hasanuddin tersebut;
- Bahwa benar Penggugat tidak menghadiri pengukuran terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa yaitu seluas 204m² (dua ratus empat meter persegi) yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Surat Ukur Nomor 01425/RANA/2018 tertanggal 10 Oktober 2018, sebagaimana yang tercantum di dalam Surat Bukti P-4, melainkan Suami Penggugat (R. SIAHAAN) yang menghadiri pengukuran terhadap tanah tersebut;
- Bahwa benar **Penggugat tidak mengetahui letak patok ataupun ukuran pasti** dari tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut, sebagaimana yang tercantum di dalam Surat Bukti P-4;
- Bahwa benar **Penggugat sama sekali tidak mengetahui secara pasti batas-batas tanah** yang menjadi obyek sengketa tersebut, sebagaimana yang tercantum di dalam Surat Bukti P-4, Penggugat hanya berpatokan pada ukuran luas Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nasional yaitu 204m² (dua ratus empat meter persegi);
- Bahwa benar batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa pada perkara *a quo* tidak sesuai dengan batas-batas tanah sebagaimana yang tercantum di dalam Surat Bukti P-4;
- Bahwa benar **Penggugat menyatakan** dengan tegas di dalam Pemeriksaan Setempat bahwa **rumah yang seharusnya menjadi milik Penggugat** berdasarkan Surat Bukti P-4 adalah pertemuan titik-titik dari **titik E–titik F–**



titik G–titik H–titik I–titik J–titik K–titik L–titik M–titik E, sebagaimana yang diterangkan di dalam berita acara sidang perkara ini;

- Bahwa benar **Tergugat menyatakan** dengan tegas di dalam Pemeriksaan Setempat bahwa rumah, yang dihuni Tergugat, yang kemudian menjadi obyek sengketa di dalam perkara perdata ini adalah pertemuan titik-titik dari *titik A–titik B–titik C–titik D–titik E–titik F–titik G–titik J–titik K–titik L–titik M–titik A*, sebagaimana yang diterangkan di dalam berita acara sidang perkara ini;
- Bahwa benar pada Pemeriksaan Setempat, rumah yang disengketakan tersebut ternyata bukan berdiri sendiri berdasarkan pertemuan titik-titik dari *titik E–titik F–titik G–titik H–titik I–titik J–titik K–titik L–titik M–titik E*, namun merupakan 1 (satu) kesatuan rumah yang sambung menyambung yang berdasarkan pertemuan titik-titik dari *titik A–titik B–titik C–titik D–titik E–titik F–titik G–titik J–titik K–titik L–titik M–titik A*, sebagaimana yang diterangkan di dalam berita acara sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan dahulu “Surat-Surat Bukti” Penggugat dan Tergugat yaitu berupa : Pengakuan Hutang dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 03,- (P-1), Addendum Pengakuan Hutang dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 10,- (P-2), Akta Jual-Beli Nomor 70/2019 (P-3), Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 02980 (P-4), Sertipikat Hak Milik Nomor 244 (T-1) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 244 (T-2);

Menimbang, bahwa Pengakuan Hutang dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 03,- (P-1) menderivasikan Addendum Pengakuan Hutang dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 10,- (P-2), kemudian Addendum Pengakuan Hutang dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 10,- (P-2) menderivasikan Akta Jual-Beli Nomor 70/2019 (P-3), kemudian akibat dari Akta Jual-Beli Nomor 70/2019 (P-3) maka terbitlah Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 02980 (P-4) yang mana merupakan **Pemisahan** dari Sertipikat Hak Milik Nomor 244 (T-1);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 70/2019 (P-3) menyebabkan terjadinya peralihan Hak Milik Atas Tanah, yang mana berdasarkan Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 02980 yang sebelumnya atas nama Turut Tergugat/FIKTORIA menjadi nama Penggugat/ROTUA SINABANG (P-4) oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyebutkan bahwa Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 02980 (P-4) merupakan **Pemisahan** dari “Sertipikat



Tanda Bukti Hak Nomor 244 atas nama Tergugat/FIKTORIA (T-1 dan T-2), Daftar Isian 208 Nomor 1756/2018 Tanggal 11-10-2018”, dan peralihan Hak tersebut berdasarkan Perjanjian Jual-Beli sebagaimana tegas tercantum dalam Akta Jual-Beli Nomor 70/2019 (P-3);

Menimbang, bahwa Akta-Akta Otentik yaitu berupa Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 03,- (P-1); dan Addendum Akta Otentik berupa Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 10,- (P-2) tersebut, sebagaimana dalam pertimbangan sebelumnya di atas, adalah **Akta-Akta yang cacat formil**, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta-Akta Otentik lainnya, yaitu berupa Akta Jual-Beli Nomor 70/2019 (P-3) dan Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 02980 (P-4), merupakan derivasi dari Akta-Akta Otentik (P-1 dan P-2) karena Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 02980 (P-4) terbit akibat dari pelaksanaan klausula yang tercantum di dalam Akta Jual-Beli Nomor 70/2019 (P-3). Dengan demikian, oleh karena Akta-Akta Otentik (P-1 dan P-2) merupakan Akta-akta yang **cacat formil**, maka Akta-Akta Otentik lainnya (P-3 dan P-4) juga merupakan Akta-Akta yang **cacat formil**;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan dahulu “Batas-Batas Tanah Dan Rumah” dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan lembar Surat Ukur Nomor 01425/Ranai/2018 yang terdapat dalam Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 02980 (P-4), maka dijelaskan bahwa : “*Tanda-Tanda Batas : Tugu-Tugu memenuhi PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 22 Ayat 1*”;

Menimbang, bahwa **Pasal 18** Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa :

“(1) *Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan;*



- (2) *Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang;*
- (3) *Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau oleh Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan;*
- (4) *Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan;*
- (5) *Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.”;*

Menimbang, bahwa **Pasal 19 Ayat (1)** Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa : “Untuk keperluan penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

- a. **pemohon yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah** secara sporadik, atau
- b. **pemegang hak atas bidang tanah yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau yang surat ukur/gambar situasinya sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dan pihak yang menguasai bidang tanah yang bersangkutan, dalam pendaftaran tanah secara sistematis, diwajibkan menunjukkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan dan, apabila sudah ada kesepakatan mengenai batas tersebut dengan pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan, memasang tanda-tanda batasnya.”;**

Menimbang, bahwa **Pasal 21** Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa :

- “(1) **Tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah dan, apabila dianggap perlu oleh petugas yang melaksanakan pengukuran juga pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut.**



- (2) **Untuk sudut-sudut batas yang sudah jelas letaknya karena ditandai oleh benda-benda yang terpasang secara tetap** seperti pagar beton, pagar tembok atau tugu/patok penguat pagar kawat, **tidak harus dipasang tanda batas.**”;

Menimbang, bahwa **Pasal 22 Ayat (1)** Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa :

“Untuk bidang tanah yang luasnya kurang dari 10 ha, dipergunakan tanda-tanda batas sebagai berikut :

- a. pipa besi atau batang besi, panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm diberi tutup dan dicat merah, atau
- b. pipa paralon yang diisi dengan beton (pasir campur kerikil dan semen) panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm dicat merah, atau
- c. kayu besi, bengkirai, jati dan **kayu lainnya yang kuat dengan panjang sekurang-kurangnya 100 cm lebar kayu sekurang-kurangnya 7,5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm di permukaan tanah di cat merah**, dengan ketentuan bahwa untuk di daerah rawa panjangnya kayu tersebut sekurang-kurangnya 1,5 m dan lebar sekurang-kurangnya 10 cm, yang 1 m dimasukkan ke dalam tanah, sedang yang muncul di permukaan tanah dicat merah.
Pada kira-kira 0,2 m dari ujung bawah terlebih dulu dipasang dua potong kayu sejenis dengan ukuran sekurang-kurangnya 0,05 x 0,05 x 0,70 m yang merupakan salib; atau
- d. tugu dari batu bata atau batako yang dilapis dengan semen yang besarnya sekurang-kurangnya 0,20 m x 0,20 m dan tinggi sekurang-kurangnya 0,40 m, yang setengahnya dimasukkan ke dalam tanah, atau
- e. tugu dari beton, batu kali atau granit dipahat sekurang-kurangnya sebesar 0,10 m persegi dan panjang 0,50 m, yang 0,40 m dimasukkan ke dalam tanah, dengan ketentuan bahwa apabila tanda batas itu terbuat dari beton di tengah-tengahnya dipasang paku atau besi.”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa **Penggugat menegaskan** dengan pasti bahwa tanah yang disengketakan oleh Penggugat adalah seluas 204m² (dua ratus empat meter persegi) berdasarkan Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 02980 (P-4) yang sebelumnya atas nama Turut Tergugat/FIKTORIA menjadi nama Penggugat/ROTUA SINABANG yaitu pertemuan titik-titik dari **titik 4–titik 5–titik 6–titik 7–titik 8–titik 9–titik 10–titik 11–titik 4**, sebagaimana yang diterangkan di dalam berita acara sidang perkara *a quo*, sedangkan **Tergugat tidak mengetahui** yang mana titik-titik pertemuan tanah seluas 204m² (dua ratus empat meter persegi) tersebut berdasarkan Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 02980 (P-4);

Menimbang, bahwa Tergugat menegaskan bahwa tanah yang dikuasai oleh Tergugat sejak sekitar tahun 2002 hingga sekarang ini memiliki **Patok-Patok**” (yang sudah ada sebelum Tergugat mendirikan rumah) yaitu berupa **tonggak kayu berwarna kuning tua dengan pangkal bagian bawah dikuatkan pondasi semen** yaitu ditunjukkan Tergugat pada **titik 9 dan titik 10**, yang mana **Patok pada titik 10** ditarik lurus terus ke selatan sehingga bertemu dengan **Patok pada titik 9** dan lurus sejajar bertemu dengan **titik 8** (tembok batu), demikian juga dengan **Patok pada titik 10** ditarik lurus terus ke barat sehingga bertemu dengan **titik 5** (tembok batu), sehingga tanah yang dikuasai Tergugat tersebut merupakan pertemuan titik-titik dari **titik 5–titik 6–titik 7–titik 8–titik 9–titik 10–titik 5**;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka menimbulkan **Alat Bukti Persangkaan** oleh Majelis Hakim bahwa Tergugat mengetahui secara persis mengenai tanah yang dikuasai oleh Tergugat sejak sekitar tahun 2002 tersebut beserta “Patok-Patok” yang menjadi penanda tanah pada obyek sengketa pada perkara *a quo*. Hal ini dibuktikan pada saat Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim bertanya kepada Tergugat mengenai “Patok-Patok” yang menjadi penanda tanah yang menjadi obyek sengketa pada perkara *a quo* tersebut, Tergugat menunjukkan letak dan ciri-ciri patok yang ditanyakan dan ternyata ada kecocokan antara letak dan ciri-ciri patok pada saat Majelis Hakim memeriksa letak dan ciri-ciri “Patok-Patok” tersebut maka patok-patok pada **titik 9 dan titik 10** tersebut memang benar adanya dan memenuhi persyaratan tanda-tanda batas tanah sebagaimana yang diatur dalam **Pasal 22 Ayat (1) huruf c** Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu berupa “**kayu lainnya yang kuat dengan panjang sekurang-kurangnya 100 cm lebar kayu**

Halaman 77 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran

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)



sekurang-kurangnya 7,5 cm” dan selain itu dipondasi semen. Sedangkan terhadap Penggugat pada saat Majelis Hakim bertanya mengenai “yang mana patok-patok yang menjadi penanda dari tanah yang menjadi obyek sengketa pada perkara *a quo*”, Penggugat selalu menyatakan dengan tegas bahwa luas tanah tersebut seluas 204m² (dua ratus empat meter persegi) sesuai dengan ukuran Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 02980 (P-4) yang sebelumnya atas nama Turut Tergugat/FIKTORIA menjadi nama Penggugat/ROTUA SINABANG tanpa mengetahui dengan pasti dimana “Patok-Patok” yang menjadi penanda tanah yang menjadi obyek sengketa pada perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka timbul pertanyaan dari Majelis Hakim :

- (1) Apakah Penggugat mengetahui secara pasti yang mana porsi tanah seluas 204m² (dua ratus empat meter persegi) berdasarkan Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 02980 (P-4) yang sebelumnya atas nama Turut Tergugat/FIKTORIA menjadi nama Penggugat/ROTUA SINABANG tersebut?;
- (2) Apakah Penggugat telah memenuhi kewajibannya untuk menunjukkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan berdasarkan **Pasal 19 Ayat (1)** Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?;
- (3) Apakah Penggugat sudah ada kesepakatan mengenai batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa pada perkara *a quo* yaitu antara Penggugat dengan orang lain sebagai pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan dengan tanah tersebut?;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak mengetahui secara persis mengenai ciri-ciri dan letak dari “Patok-Patok” yang menjadi penanda tanah yang menjadi obyek sengketa pada perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa terjadi perselisihan pendapat antara Penggugat dan Tergugat mengenai batas bagian selatan dari tanah yang menjadi obyek sengketa pada perkara *a quo*, yaitu berupa gang, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat menegaskan bahwa batas-batas tanah berdasarkan Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 02980 (P-4) yang sebelumnya



atas nama Turut Tergugat/FIKTORIA menjadi nama Penggugat/ROTUA SINABANG, yaitu sebagai berikut :

- a. Utara : Saksi DEDIKUSUMAHADI;
- b. Timur : Jalan Imam Hasanuddin;
- c. Selatan: Gang;
- d. Barat : ZULKARNAIN;

Menimbang, bahwa Tergugat menegaskan bahwa batas-batas tanah berdasarkan Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 244 atas nama Turut Tergugat/FIKTORIA (T-1 dan T-2), sebagaimana yang diterangkan di dalam berita acara sidang perkara *a quo*, yaitu :

- a. Utara : Saksi DEDIKUSUMAHADI;
- b. Timur : Jalan Imam Hasanuddin;
- c. Selatan: M. NURDIN;
- d. Barat : ZULKARNAIN;

Menimbang, bahwa kenyataannya pada Pemeriksaan Setempat, **batas-batas tanah** yang menjadi obyek sengketa perkara *a quo* adalah :

- a. Utara : Saksi DEDIKUSUMAHADI;
- b. Timur : Turut Tergugat (FIKTORIA), YUSMA ERNA YATI;
- c. Selatan: M. NURDIN dan ADHAM;
- d. Barat : ZULKARNAEN;

Menimbang, bahwa memang terjadi perselisihan pendapat antara Penggugat dan Tergugat mengenai batas bagian selatan dari tanah yang menjadi obyek sengketa pada perkara *a quo*, yaitu berupa "**Gang**", yang mana **Penggugat** berdasarkan Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 02980 (P-4) yang sebelumnya atas nama Turut Tergugat/FIKTORIA menjadi nama Penggugat/ROTUA SINABANG dan pengetahuan Penggugat sendiri menyatakan bahwa terdapat gang yang dimulai dari pertemuan Jalan Imam Hasanuddin kemudian lurus memanjang hingga masuk sedikit dan mentok di tanah milik ZULKARNAIN, sedangkan **Tergugat** berdasarkan Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 244 atas nama Turut Tergugat/FIKTORIA (T-1 dan T-2) dan pengetahuan Tergugat sendiri menyatakan bahwa tidak pernah ada gang di batas bagian selatan dari tanah yang menjadi obyek sengketa pada perkara *a quo*. Pernyataan Tergugat ini juga bersesuaian dengan keterangan **NAMIRON** (Ketua RT), **ADHAM** (Ketua RW) dan hasil Pemeriksaan Setempat, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa :

- (1) gang yang dimaksud oleh Penggugat itu adalah bagian dari tanah milik M. NURDIN;



- (2) gang yang dimaksud oleh Penggugat adalah jalan setapak yang sudah lama sekali dimintakan oleh ADHAM (Ketua RW) dari M. NURDIN untuk dapat masuk ke dalam tanah miliknya karena tanah miliknya terjepit di antara tanah M. NURDIN dengan tanah ZULKARNAIN sehingga dengan diberikannya jalan setapak tersebut maka ADHAM (Ketua RW) dapat keluar masuk tanah miliknya karena di atas tanah miliknya tersebut terdapat sapi-sapi beserta kandangnya;
- (3) gang yang dimaksud oleh Penggugat hanya dimulai dari pertemuan Jalan Imam Hasanuddin kemudian lurus memanjang hingga mentok di perbatasan tanah (yaitu berupa pagar yang terbuat dari batang-batang bambu dan lembaran-lembaran seng yang sudah karatan) antara tanah milik M. NURDIN dengan tanah milik ADHAM (Ketua RW), yaitu tepat di muka pintu pagar tersebut; dan
- (4) adapun 2 (dua) plat nama jalan yang masing-masing tertulis "**JL. M. YUSUF M**" bukanlah nama untuk gang yang dimaksud oleh Penggugat, namun itu adalah nama jalan kecil yang dimulai dari pertemuan Jalan Imam Hasanuddin kemudian lurus terus memanjang ke arah selatan dari Jalan Imam Hasanuddin tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat, setiap kali Majelis Hakim bertanya kepada Penggugat mengenai "yang mana batas bagian selatan dari tanah yang menjadi obyek sengketa pada perkara *a quo*", Penggugat selalu menyatakan bahwa batas-batas tanah seluas 204m² (dua ratus empat meter persegi) tersebut berdasarkan Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 02980 (P-4) yang sebelumnya atas nama Turut Tergugat/FIKTORIA menjadi nama Penggugat/ROTUA SINABANG tanpa mengetahui dengan pasti dimana "Patok-Patok" yang menjadi penanda tanah yang menjadi obyek sengketa pada perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa berdasarkan pernyataan **Penggugat** dan **Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 02980 (P-4)** yang sebelumnya atas nama Turut Tergugat/FIKTORIA menjadi nama Penggugat/ROTUA SINABANG, yang kemudian dibandingkan dengan hasil Pemeriksaan Setempat, maka apa yang tercantum pada surat ukur/gambar situasi dalam Surat Bukti P-4 sudah tidak sesuai dengan kenyataannya terutama pada pencantuman batas-batas tanah, yaitu pada **batas bagian Timur ternyata** berbatasan dengan tanah milik Turut Tergugat (FIKTORIA) dan tanah milik YUSMA ERNA YATI, sedangkan pada Surat Bukti P-4 tidak dicantumkan berbatasan dengan apa ataupun siapa, dan pada batas **bagian Selatan ternyata** berbatasan dengan M. NURDIN dan



ADHAM sedangkan pada Surat Bukti P-4 dicantumkan berbatasan dengan gang (yang dimulai dari pertemuan Jalan Imam Hasanuddin kemudian lurus memanjang hingga masuk sedikit dan mentok di tanah milik ZULKARNAIN);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka timbul pertanyaan dari Majelis Hakim :

- (1) Apakah Turut Tergugat (FIKTORIA) sebagai pemegang hak atas bidang tanah yang sudah terdaftar yang surat ukur/gambar situasinya sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, pada saat pemecahan/pemisahan tanah dari Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 244 atas nama Tergugat/FIKTORIA (T-1 dan T-2) menjadi Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 02980 (P-4) yang sebelumnya atas nama Turut Tergugat/FIKTORIA menjadi nama Penggugat/ROTUA SINABANG, sudah memenuhi kewajibannya untuk menunjukkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas bidang tanah milik orang lain yang berbatasan dengan tanah berdasarkan Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 02980 (P-4) tersebut sebagaimana perintah **Pasal 19 Ayat (1) huruf b** Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?;
- (2) Apakah petugas dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang pada saat melakukan pengukuran tersebut, sebagaimana tertulis dalam Surat Ukur Nomor 01425/Ranai/2018 dalam Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 02980 (P-4) yang sebelumnya atas nama Turut Tergugat/FIKTORIA menjadi nama Penggugat/ROTUA SINABANG tersebut, sudah cermat dan hati-hati dalam pembuatan surat ukur/gambar situasi tanah tersebut?;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat sama sekali tidak mengetahui batas-batas tanah yang senyatanya pada bagian selatan dan bagian timur dari tanah yang menjadi obyek sengketa pada perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa **Penggugat menegaskan** dengan pasti bahwa **rumah yang seharusnya menjadi milik Penggugat** berdasarkan Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 02980 (P-4) yang sebelumnya atas nama Turut Tergugat/FIKTORIA menjadi nama Penggugat/ROTUA SINABANG adalah pertemuan titik-titik dari **titik E–titik F–titik G–titik H–titik I–titik J–titik K–titik L–titik M–titik E**, karena Penggugat berpendapat bahwa rumah tersebut



memiliki **teras yang berhadapan dengan tanah dan rumah milik Saksi DEDI KUSUMAHADI** sehingga Penggugat beranggapan bahwa rumah tersebut adalah pertemuan titik-titik dari **titik E–titik F–titik G–titik H–titik I–titik J–titik K–titik L–titik M–titik E**, sebagaimana titik-titik tersebut diterangkan di dalam berita acara sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa **Tergugat menegaskan** dengan pasti bahwa rumah, yang dihuni Tergugat, yang menjadi obyek sengketa di dalam perkara *a quo* adalah pertemuan titik-titik dari **titik A–titik B–titik C–titik D–titik E–titik F–titik G–titik J–titik K–titik L–titik M–titik A**, dengan “Patok-Patok” berupa **tonggak kayu berwarna kuning tua dengan pangkal bagian bawah dikuatkan pondasi semen** yaitu ditunjukkan Tergugat pada **titik 9 dan titik 10**, sebagaimana titik-titik tersebut diterangkan di dalam berita acara sidang perkara ini, yang mana rumah tersebut merupakan 1 (satu) rumah namun dari luar terlihat seperti 2 (dua) rumah karena rumah tersebut dibangun secara bertahap. Rumah tahap pertama dibangun oleh Tergugat pada tahun 2002 dan selesai pada tahun 2003-2004 yang mana rumah tahap pertama tersebut adalah pertemuan titik-titik dari **titik A–titik B–titik C–titik D–titik E–titik M–titik A**, dan memiliki teras menghadap ke arah timur (Jalan Imam Hasanuddin). Sedangkan rumah tahap kedua dibangun oleh Tergugat tidak lama setelah pembangunan rumah tahap pertama tersebut dan rumah tersebut telah selesai dan dihuni oleh Tergugat sebelum tahun 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka menimbulkan **Alat Bukti Persangkaan** oleh Majelis Hakim bahwa Penggugat sama sekali tidak mengetahui secara persis mengenai obyek sengketa pada perkara *a quo*. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya **ketidaksesuaian** keterangan Penggugat mengenai “**Batas-Batas Tanah**” dengan “**Batas-Batas Rumah**”, yaitu pada satu sisi Penggugat mendalilkan bahwa **batas-batas tanah** berdasarkan Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 02980 (P-4) yang sebelumnya atas nama Turut Tergugat/FIKTORIA menjadi nama Penggugat/ROTUA SINABANG adalah pertemuan titik-titik dari **titik 4–titik 5–titik 6–titik 7–titik 8–titik 9–titik 10–titik 11–titik 4**, sedangkan di sisi lain rumah yang **disengketakan** oleh Penggugat pada perkara *a quo* adalah pertemuan titik-titik dari **titik E–titik F–titik G–titik H–titik I–titik J–titik K–titik L–titik M–titik E**, sebagaimana titik-titik tersebut diterangkan di dalam berita acara sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka timbul pertanyaan dari Majelis Hakim :



- (1) Apakah Penggugat sudah memeriksa dengan cermat dan hati-hati, baik secara “nyata” terhadap obyek sengketa di lapangan maupun secara persuratan, hal-hal yang berkaitan dengan rumah yang menjadi obyek sengketa pada perkara ini yang mana berdiri di atas tanah berdasarkan Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 02980 (P-4) yang sebelumnya atas nama Turut Tergugat/FIKTORIA menjadi nama Penggugat/ROTUA SINABANG?;
- (2) Mengapa rumah yang disengketakan Penggugat **hanya** pada pertemuan titik-titik dari **titik E–titik F–titik G–titik H–titik I–titik J–titik K–titik L–titik M–titik E** sedangkan pada kenyataannya rumah tersebut adalah pertemuan titik-titik dari **titik A–titik B–titik C–titik D–titik E–titik F–titik G–titik H–titik I–titik J–titik K–titik L–titik M–titik A** merupakan **satu kesatuan dan menyambung?**;
- (3) Apakah masuk akal rumah yang dimaksud pertemuan titik-titik dari **titik E–titik F–titik G–titik H–titik I–titik J–titik K–titik L–titik M–titik E** tersebut yang **hanya disengketakan**, padahal pertemuan titik-titik selain yang dinyatakan oleh Penggugat (yaitu pertemuan titik-titik dari **titik titik A–titik B–titik C–titik D–titik E–titik F–titik G–titik H–titik I–titik J–titik K–titik L–titik M–titik A**) masih berdiri di atas tanah yang sama berdasarkan Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 02980 (P-4) yang sebelumnya atas nama Turut Tergugat/FIKTORIA menjadi nama Penggugat/ROTUA SINABANG?;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa **Penggugat sama sekali tidak mengetahui secara persis mengenai obyek sengketa pada perkara a quo**, yang mana hal tersebut ditemukan adanya **kontradiksi** antara **pernyataan Penggugat** mengenai rumah yang disengketakan dengan **Bagian C halaman 3** Addendum Pengakuan Hutang dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 10,- (P-2) yang mana disebutkan : “.....**berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada dan/atau akan ada, berdiri dan tertanam, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, yang menurut sifat, maksud dan peruntukannya serta ketentuan perundang-undangan, dianggap barang tidak bergerak berikut sarana/prasarananya dengan segala turutan-turutannya**”, yang artinya : “Penggugat **hanya mengakui melalui pernyataannya bahwa rumah yang menjadi obyek sengketa adalah pertemuan titik-titik dari titik E–titik F–titik G–titik H–titik I–titik J–titik K–titik L–titik M–titik E** saja dan bukan pertemuan titik-titik dari **titik A–titik B–titik C–titik D–titik E–titik F–titik**



G–titik H–titik I–titik J–titik K–titik L–titik M–titik A, padahal 2 (dua) hal tersebut satu kesatuan, sambung menyambung dan berdiri di tanah yang sama”;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat **tidak dapat membuktikan** dalilnya mengenai batas-batas tanah sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 02980 (P-4) yang sebelumnya atas nama Turut Tergugat/FIKTORIA menjadi nama Penggugat/ROTUA SINABANG, demikian juga Penggugat juga **tidak dapat mampu menunjukkan** dengan pasti dan tegas yang mana rumah yang menjadi obyek sengketa pada perkara *a quo* karena Penggugat **tidak mengetahui** bahwa rumah tersebut merupakan satu kesatuan, sambung menyambung dan berdiri di tanah yang sama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Petitum poin ke-3 dalam gugatan Penggugat **sudah sepatutnya dinyatakan ditolak**;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan **Petitum poin ke-4 gugatan Penggugat** sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada Petitum poin ke-4 gugatan, Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Ranai “menyatakan Tanah dan Rumah, Sertipikat Hak Milik Nomor 02980 beserta dengan batas-batas yang tertera di dalamnya adalah milik Penggugat”, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Akta-Akta Otentik tersebut di atas yaitu berupa Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 03,- (P-1); dan Addendum Akta Otentik berupa Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual Nomor 10,- (P-2) tersebut **tidak diikat dengan Hak Tanggungan, tidak mencantumkan klausula-klausula mengenai Hak Tanggungan dan tidak tunduk pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta-Akta Otentik (P-1 dan P-2) tersebut di atas adalah **Akta-Akta yang cacat formil**;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya terhadap Petitum poin ke-3 mengenai **batas-batas tanah maupun rumah** yang menjadi obyek sengketa pada perkara *a quo*;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 02980, Nomor Seri Akta AAG174351, Nomor Daftar Isian 206, Desa/Kelurahan Ranai, Kecamatan Bunguran Timur, Kabupaten/Kota Natuna, Propinsi Kepulauan Riau, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Natuna, Daftar Isian 307 Nomor 3522/2018, Daftar Isian 208/2018 dan Nomor Tulisan 32.04.01.02.1.02980 (P-4);

Menimbang, bahwa terhadap Surat Bukti P-4 ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa Surat Bukti ini merupakan Bukti yang sempurna sepanjang belum ada pembatalan dari Pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim adalah sangat berlebihan permohonan Penggugat ini yang memohon agar tanah yang sudah disertifikatkan atas nama Penggugat sendiri lalu dinyatakan pula sebagai miliknya yang sah.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Petitum poin ke-4 dalam gugatan Penggugat **sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan **Petitum poin ke-5 gugatan Penggugat** sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada petitum poin ke-5 gugatan, Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Ranai “menghukum Tergugat untuk mengosongkan rumah milik Penggugat sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 02980 beserta dengan batas-batas yang tertera di dalamnya”, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya terhadap Petitum poin ke-4 tersebut di atas yaitu “menyatakan Tanah dan Rumah, Sertipikat Hak Milik Nomor 02980 beserta dengan batas-batas yang tertera di dalamnya adalah milik Penggugat”, yang mana Petitum poin ke-5 ini terkait dengan Petitum poin ke-4;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Petitum poin ke-5 dalam gugatan Penggugat **sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan **Petitum poin ke-6 gugatan Penggugat** sebagai berikut;



Menimbang, bahwa pada Petitum poin ke-6 gugatan, Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Ranai “menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materil dan imateril kepada Penggugat sejumlah Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah)”, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat dalam Posita point ke-27 dalam gugatan, Penggugat memang merinci tentang ganti rugi namun Penggugat, tanpa didukung oleh bukti-bukti lain, sehingga Penggugat tidak dapat membuktikan akan kebenaran mengenai kerugian yang dialami oleh Penggugat tersebut sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Petitum poin ke-6 dalam gugatan Penggugat **sudah sepatutnya dinyatakan ditolak**;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan **Petitum poin ke-7 gugatan Penggugat**, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada Petitum poin ke-7 gugatan, Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Ranai “menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini”, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Petitum poin ke-6 dalam gugatan Penggugat merupakan permohonan Penggugat agar Majelis Hakim menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materil dan imateril kepada Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat isi Petitum tersebut merupakan hukuman pokok dalam perkara ini adalah berupa pembayaran uang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia **Nomor 791K/Sip/1972** tertanggal 26 Pebruari 1973 yang menegaskan kaidah hukum : **“Keberatan (tentang uang paksa) ini dapat dibenarkan, karena uang paksa (dwangsom) memang tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”**, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Yurisprudensi ini melarang penjatuhan uang paksa (dwangsom) jika hukuman pokoknya berupa pembayaran uang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia **Nomor 34K/Sip/1954** tertanggal 28 September 1965 yang menegaskan kaidah hukum : **“Tuntutan pembayaran**

Halaman 86 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



sejumlah uang paksa tidak dapat diterima karena tidak dijelaskan dasar hukumnya. Dalam kalimat lain, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam putusan Nomor 172/G/Pdt/2009 menimbang bahwa tuntutan uang paksa yang tidak berdasar hukum harus ditolak”;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum poin ke-6 Gugatan Penggugat ditolak, maka Petitum poin ke-7 gugatan Penggugat ini tidak ada urgensinya lagi untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Petitum poin ke-7 dalam gugatan Penggugat **sudah sepatutnya dinyatakan ditolak**;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan mempertimbangkan **Petitum poin ke-2 gugatan Penggugat**, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada Petitum poin ke-2 gugatan, Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Ranai “menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap hak milik Penggugat dengan segala akibat hukumnya”;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya terhadap Petitum poin ke-3, poin ke-4, poin ke-5, poin ke-6 dan poin ke-7, tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Petitum poin ke-2 dalam gugatan Penggugat **sudah sepatutnya dinyatakan ditolak**;

Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil pokok dalam Gugatan sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan Penggugat dalam **Petitum poin ke-1 sudah sepatutnya dinyatakan ditolak**;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, maka Majelis hakim berpendapat bahwa **gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak untuk seluruhnya**;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim membacakan amar putusan, oleh karena dalam putusan yang dijatuhkan Majelis Hakim pada perkara *a quo* di dalam rapat permusyawaratan ternyata terdapat perbedaan pendapat dengan salah seorang Hakim Anggota yaitu Hakim Anggota II, sehingga tidak



dapat tercapai pendapat yang mufakat bulat, maka dengan demikian Hakim Anggota II yaitu M Fauzi N, S.H. tersebut akan memberikan pendapat yang berbeda (*Dissenting Opinion*), yang selanjutnya menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 14 Ayat (2) dan (3) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang pada pokoknya menyatakan bahwa pendapat Hakim yang berbeda tersebut wajib dimuat dalam putusan dan pendapat Hakim Anggota II yang memiliki pendapat yang berbeda (*Dissenting Opinion*) dengan uraian pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana berita acara sidang pada hari Kamis, 21 Januari 2021, dihadiri oleh Penggugat Rotua Sinabang, Tergugat Yusaf Rina, dan Kuasa Tergugat, Hendri Dunan, S.H., Turut Tergugat saudara Fiktoria tidak hadir, dan dari pihak Kelurahan Batu Hitam, saudara Addy Aswandy, A.Md selaku Kasi Tantribum Kelurahan Batu Hitam, saat dilakukan pemeriksaan setempat (*plaatsonderzoek*) terhadap obyek perkara, yang terletak di Jalan Imam Hasannudin, Penggugat telah ditanyakan batas-batas perihal objek tanah beserta bangunan rumah pada perkara ini, yaitu :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Dedi Kusnadi;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Gang;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Fiktoria;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Zulkarnain;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat pada saat Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Natuna dalam pengukuran pematokan tanah, perwakilan dari Penggugat diwakilkan oleh suami dari Penggugat, namun informasi perihal batas-batas tersebut diberitahukan secara lisan oleh suami Penggugat kepada Penggugat. Selain suami dari Penggugat yang hadir pada saat pematokan batas-batas obyek tanah tersebut, juga dihadiri oleh Turut Tergugat (Fiktoria), Saudara Dedi Kusnadi dan Pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan perangkat dari Kelurahan beserta RT dan RW;

Menimbang, bahwa dikarenakan objek tanah terdapat bangunan rumah berada diatasnya, menurut Penggugat ke depan (sebelah utara) dan ke samping (sebelah timur) terdapat jarak 1 (satu) meter dari tembok bangunan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat pada saat pemeriksaan setempat (*plaatsonderzoek*) tersebut, tidak dapat memastikan sendiri dalam hal



panjang tanah dikarenakan menurut Penggugat Pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Natuna mempunyai hitungan sendiri dan tidak dituliskan berapa panjang dan lebarnya hanya luasnya saja yang disebutkan oleh Pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Natuna;

Menimbang, bahwa menurut versi Tergugat pada saat pemeriksaan setempat (*plaatsonderzoek*) terhadap objek tanah pada perkara ini, memiliki batas, yaitu :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Dedi Kusnadi;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Gang;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Imam Hasannudin;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Zulkarnain;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat Tanah beserta bangunan obyek sengketa ini menyatu dengan rumah lama milik Tergugat dengan batas secara keseluruhan dari pintu depan rumah hingga ke belakang;

Menimbang, bahwa menurut versi dari pihak Kelurahan Batu Hitam, saudara Addy Aswandy, A.Md bahwasanya obyek sengketa perkara ini masuk dalam wilayah Kelurahan Batu Hitam, yang mana Kelurahan Batu Hitam ini merupakan pecahan dari wilayah Kelurahan Ranai Kota. Pada saat pematokan dan pengukuran terhadap obyek tanah ini, pihak perwakilan dari Kelurahan dan dokumen pada saat pematokan obyek tanah ini sepenuhnya berada di Kelurahan Ranai Kota, sehingga tidak berpendapat lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena dari pihak Kelurahan Batu Hitam saudara Addy Aswandy, A.Md, tidak begitu membantu dalam memberikan informasi mengenai obyek tanah sengketa tersebut, maka selanjutnya Majelis Hakim menilai terhadap pemeriksaan setempat ini didasarkan pada hasil pemeriksaan setempat berdasarkan keterangan para pihak;

Menimbang, bahwa pemeriksaan setempat (*plaatsonderzoek*) sebenarnya erat kaitannya dengan hukum pembuktian, walaupun secara formil pemeriksaan setempat (*plaats onderzoek*) tidak termasuk dalam salah satu alat bukti sebagaimana dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 284 RBg atau Pasal 164 HIR namun demikian, pemeriksaan setempat (*plaats onderzoek*) berfungsi untuk membuktikan kejelasan dan kepastian tentang lokasi, ukuran dan batas-batas terhadap obyek sengketa termasuk juga siapa saja yang berada di atas tanah obyek sengketa atau siapa saja yang menguasai terhadap tanah obyek sengketa tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa memang pemeriksaan setempat (*plaats onderzoek*) oleh karena tidak termasuk dalam salah satu alat bukti sebagaimana dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 284 RBg atau Pasal 164 HIR maka pada dasarnya pemeriksaan setempat (*plaats onderzoek*) tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian, tetapi berdasarkan Pasal 180 Ayat (1) RBg menegaskan bahwasanya nilai kekuatan yang melekat pada hasil pemeriksaan setempat (*plaats onderzoek*) dapat dijadikan sebagai keterangan bagi Hakim dalam mempertimbangkan putusannya yang mana sifat daya mengikatnya tidak mutlak sehingga Hakim bebas untuk menentukan nilai kekuatan pembuktiannya;

Menimbang, bahwa dari pemeriksaan setempat (*plaatsonderzoek*) tersebut, menurut pengamatan Hakim Anggota II menilai terhadap batasan sebelah Timur dalam objek tanah beserta bangunan rumah pada perkara ini, memang terdapat bangunan yang terhubung dengan rumah Tergugat yang ditempati sekarang. Batas sebelah Timur yang menurut keterangan Penggugat yaitu berbatasan dengan tanah Fiktoria pada fakta pemeriksaan setempat (*plaatsonderzoek*) senyatanya berupa bangunan rumah Tergugat yang menyatu dengan tanah obyek perkara ini. Disamping itu, dikarenakan pada saat pematokan batas-batas tanah obyek perkara ini yang menghadiri adalah suami dari Penggugat, bukan Penggugat langsung sehingga terlihat keragu-raguan dari Penggugat ketika menunjukkan batas sebelah Timur sebagaimana penilaian Hakim Anggota II di atas;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2001, tanggal 15 November 2001 tentang pemeriksaan setempat (*plaats onderzoek*) oleh karena sering terjadi dalam praktek peradilan dimana pada saat suatu putusan akan dilakukan eksekusi oleh karena obyek barang berperkara tidak jelas baik itu mengenai letak, luas, batas-batas, siapa saja pihak yang menguasai tanah objek sengketa dan lain sebagainya sehingga pelaksanaannya harus dinyatakan *non executable*, yaitu eksekusi tidak dapat di jalankan, karena obyek barang yang hendak dilakukan eksekusi tidak jelas dan tidak pasti baik itu mengenai letak, ukuran dan batas-batasnya, sehingga dengan demikian secara tidak langsung walaupun pemeriksaan setempat (*plaats onderzoek*) tersebut tidak termasuk dalam salah satu alat bukti sebagaimana dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 284 RBg atau Pasal 164 HIR tetapi oleh karena menurut Hakim Anggota II sangat membantu dalam hal pelaksanaan eksekusi terhadap

Halaman 90 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran

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)



putusan kelak maka sangat penting akan adanya acara pemeriksaan setempat (*plaats onderzoek*) tersebut dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 1087 K/Sip/1973, tanggal 1 Juli 1975 bahwasanya “Merupakan kewenangan *Judex facti* – Hakim Pengadilan Negeri untuk menentukan dapat diterima atau tidaknya permohonan pembuktian dalam “pemeriksaan setempat” yang diajukan oleh salah satu pihak (*ic. Penggugat*)”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg atau Pasal 163 HIR bahwasanya “barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau mengajukan suatu peristiwa (*feit*) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut” dalam hal ini apabila kita membaca anotasi dari Retnowulan Sutantio, SH. dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya hukum acara perdata dalam teori dan praktek, diungkapkan bahwa secara sepintas lalu, asas tersebut kelihatannya sangat mudah. Sesungguhnya dalam praktek merupakan hal yang sangat sukar untuk menentukan secara tepat, siapa yang harus dibebani kewajiban untuk membuktikan sesuatu. Sebagai patokan untuk dapat dikemukakan, bahwa hendaknya tidak selalu satu pihak saja yang diwajibkan memberikan bukti, akan tetapi harus dilihat secara kasus demi kasus, menurut keadaan yang kongkrit dan pembuktian itu hendaknya diwajibkan kepada pihak yang paling sedikit diberatkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Hakim Anggota II berpendapat bahwasanya perkara *a quo* kabur (*obscure libel*) terkait letak dan batas objek perkara;

Menimbang, bahwa Hakim Anggota II juga dapat memutus berdasarkan prinsip-prinsip keadilan yaitu Putusan hakim didasarkan pada asas *ex aequo et bono* yang Secara umum *ex aequo et bono* dapat diartikan sebagai permohonan kepada hakim untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya bila hakim punya pendapat lain daripada apa yang diminta pada petitum maka dalam perkara perdata, Penggugat maupun Tergugat mengajukan prinsip ini pada bagian akhir gugatannya yang meminta Majelis Hakim untuk mempertimbangkan hukum dan rasa keadilan yang berkembang di dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut mengandung *Obscur Libel*, walaupun tidak dijelaskan dalam eksepsi dari Tergugat, maka sudah sepatutnya eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat untuk dikabulkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat telah dikabulkan sebagian oleh Hakim Anggota II, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan mengenai pokok perkara dalam perkara *a quo*, dan untuk itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan *Ditolak*, sehingga Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini;

Memperhatikan pasal-pasal dalam *Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura* (Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura / RBg.), *Wetboek op de Burgerlijk Recht* (*Rv.*), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat tersebut untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.965.000,00 (Satu juta sembilan ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Halaman 92 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ranai pada hari Jumat, tanggal 29 Januari 2021, oleh kami, Marselinur Ambarita, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Desmond Freddy, S.H. dan M. Fauzi N., S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 4 Pebruari 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Hadry B., S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Ranai, serta dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Tergugat tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat ataupun Kuasa Hukum Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

DESMOND FREDDY, S.H.

MARSELINUS AMBARITA, S.H., M.H.

M. FAUZIN., S.H.

Panitera Pengganti,

HADRY B., S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara:

Pendaftaran.....	Rp	30.000,00
ATK.....	Rp	50.000,00
Panggilan.....	Rp	825.000,00
PNBP Panggilan.....	Rp	30.000,00
Pemeriksaan Setempat.....	Rp	1.000.000,00
PNBP Pemeriksaan Setempat.....	Rp	10.000,00
Redaksi.....	Rp	10.000,00
Meterai.....	Rp	10.000,00
		----- +
Jumlah.....	Rp	1.965.000,00

(Satu juta sembilan ratus enam puluh lima ribu rupiah).