



**PUTUSAN**

**Nomor 2676 K/Pdt/2014**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

SYAMSIR SIDIQ, bertempat tinggal di Jalan Hang Tuah Nomor 52, Rengat, Kabupaten Indragiri Hulu, berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Rengat Nomor 2145/Pdt.P/2012/PN.RGT., tertanggal 20 Desember 2012, dalam hal ini diwakili oleh pengampunya MARIANTO SYAM,S.T., bertempat tinggal di Jalan Flamboyan, RT.002/RW.005, Kecamatan Rengat Barat, Kabupaten Indragiri Hulu, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suhendro,S.H.,M.Hum., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 2, Simpang Tiga Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

m e l a w a n

BUPATI KEPALA PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN INDRAGIRI HULU, PROVINSI RIAU, berkedudukan di Jalan Lintas Timur, Kelurahan Pematang Reba, Kecamatan Rengat Barat, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau, yang diwakili oleh Bupati Indragiri Hulu, Yopi Arianto,S.E., dalam hal ini memberi kuasa kepada Agus Rianto, S.H, dan kawan-kawan, semuanya adalah Pegawai Sekretariat Daerah Pemerintah Kabupaten Indragiri Hulu, Rengat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Maret 2013;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat berada di bawah pengampuan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Rengat Nomor 2145/Pdt.P/2012/PN.RGT., tertanggal 20 Desember 2012;

Hal. 1 dari 43 hal. Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas lebih kurang 20.020 m<sup>2</sup> yang diperoleh dari DobeH berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 070/AJB/1982 tanggal 3 Agustus 1982 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) R.Usmar,B.A., Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Rengat yang terletak di Kepenghuluan Pematang Reba, Kecamatan Rengat, sekarang Kelurahan Pematang Reba, Kecamatan Rengat Barat, Kabupaten Indragiri Hulu dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara dengan tanah Jalan Rengat-Japura atau juga ditulis Jalan Japura ke Rengat sekarang Jalan Lintas Timur Pematang Reba 182 m<sup>2</sup>;
  - Timur dengan tanah Karim Atan atau juga ditulis Karim Katan 105 m<sup>2</sup>;
  - Selatan dengan tanah DobeH atau juga ditulis Dobe sekarang tanah Pemda 182 m<sup>2</sup>;
  - Barat dengan tanah DobeH atau juga ditulis Dobe sekarang tanah Pemda 115 m<sup>2</sup>;
3. Bahwa bidang tanah tersebut di atas, telah didaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 334/1982 tertanggal 14 Agustus 1982 dan Gambar Situasi Nomor 2522/1982 tertanggal 13 Agustus 1982 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Daerah Tingkat II INHU U.B. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Tingkat II Kabupaten Indragiri Hulu atas nama Penggugat dan sampai sekarang Penggugat tidak pernah melakukan jual beli atau penyerahan kepada Tergugat;
4. Bahwa akan tetapi sejak sekitar bulan Juli tahun 1994, Tergugat secara sewenang-wenang dan tanpa hak telah menguasai tanah milik Penggugat tersebut dengan cara melakukan pemagaran di sepanjang batas Jalan Raya Japura-Rengat, sekarang dikenal dengan Jalan Lintas Timur Pematang Reba lebih kurang 107 m (seratus tujuh meter), akibatnya sejak saat itu sampai sekarang Penggugat tidak dapat mengambil manfaat atas tanah *a quo*;
5. Bahwa Penggugat telah melakukan teguran-teguran baik secara lisan maupun secara tertulis supaya Tergugat membongkar pagar tembok di atas dan menyerahkan tanah perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong serta bebas dari penguasaan pihak manapun, namun Tergugat tidak pernah mengindahkannya;
6. Bahwa sebaliknya ketika anak-anak Penggugat memagar dan akan membersihkan untuk menguasai tanah perkara, maka Tergugat mengirim Satpol Pamong Praja untuk mengusir anak-anak Penggugat sehingga terjadi pertentangan dilokasi tanah perkara. Dan Tergugat juga telah

Hal. 2 dari 43 hal. Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2014

#### 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)



mengirim surat teguran kepada Penggugat supaya membongkar pagar seng yang dibuat oleh Penggugat diatas tanah perkara;

7. Bahwa dengan demikian Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sehingga menimbulkan kerugian pada Penggugat;
8. Bahwa adapun kerugian yang diderita oleh Penggugat perinciannya adalah sebagai berikut:

a. Kerugian materil;

Penggugat telah kehilangan hak dan kesempatan untuk menempati dan menikmati tanah *a quo* sejak Tergugat menguasainya dengan memagar tanah perkara yaitu sejak bulan Juli tahun 1994. Apabila Penggugat menyewakan tanah perkara maka akan memperoleh keuntungan atas uang sewa yang pantas dan wajar setiap tahunnya adalah sebesar Rp225.500.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) pertahun terhitung sejak bulan Juli tahun 1994 sampai dengan Tergugat melaksanakan putusan dalam perkara ini, dengan dasar perhitungan sebagai berikut:

- 1) Harga umum sewa tanah di sekitar lokasi tanah perkara untuk ukuran  $15 \times 20 = 300 \text{ m}^2$  adalah sebesar Rp5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah) pertahun;
- 2) Jadi harga sewa tanah perkara milik Penggugat dibulatkan seluas  $12.300 \text{ m}^2$  adalah  $= 12.300 \text{ m}^2 : 300 \text{ m}^2 = 41 \times \text{Rp}5.500.000,00 = \text{Rp}225.500.000,00$  (dua ratus dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) pertahun;

b. Kerugian immateriil;

Penggugat telah mengalami kerugian moril yaitu dimana masyarakat mengetahui tanah *a quo* adalah milik Penggugat tetapi Penggugat tidak dapat menikmatinya sehingga menimbulkan beban moril yang sangat berat bagi Penggugat beserta keluarga, oleh karena itu, pantas dan wajar apabila Tergugat membayar kerugian moril ini kepada Penggugat sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);

9. Bahwa oleh karena Tergugat telah menguasai dan memagar tanah perkara secara tanpa hak dan melawan hukum, maka beralasan hukum apabila Tergugat dihukum untuk membongkar pagar di atas dan menyerahkan tanah perkara dalam keadaan kosong serta bebas dari penguasaan pihak manapun kepada Penggugat dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, dengan ketentuan dikenakan



membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya Tergugat lalai;

10. Bahwa untuk menjamin tuntutan ganti rugi Penggugat, mohon kiranya Pengadilan Negeri Rengat melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*), atas harta benda Tergugat baik bergerak dan/atau tidak bergerak sekedar cukup menjadi jaminan tuntutan Penggugat yang akan ditunjuk pada saat penyitaan dilakukan;
11. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yaitu tanda bukti hak atas tanah Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Camat Rengat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 334/1982 tertanggal 14 Agustus 1982 dan Gambar Situasi Nomor 2522/1982 tertanggal 13 Agustus 1982 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Daerah Tingkat II INHU U.B. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Tingkat II Kabupaten Indragiri Hulu atas nama Penggugat, oleh karena itu beralasan hukum apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul *verzet*, banding atau kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Rengat agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sah dan berharga;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 070/AJB/1982 tanggal 3 Agustus 1982 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) R.Usmar,B.A., Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Rengat atas nama Penggugat adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 334/1982 tertanggal 14 Agustus 1982 dan Gambar Situasi Nomor 2522/1982 tertanggal 13 Agustus 1982 atas nama Penggugat adalah sah dan berharga;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 20.020 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Pematang Reba, Kecamatan Rengat, sekarang Kelurahan Pematang Reba, Kecamatan Rengat Barat, Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 070/AJB/1982 tanggal 3 Agustus 1982 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 334/1982 tertanggal 14 Agustus 1982 dan Gambar Situasi Nomor 2522/1982 tertanggal 13 Agustus 1982, dengan batas-batas sebagai berikut:



- Sebelah Utara dengan tanah Jalan Japura ke Rengat sekarang Jalan Lintas Timur Pematang Reba 182 m<sup>2</sup>;
  - Sebelah Timur dengan tanah Karim Katan 105 m<sup>2</sup>;
  - Sebelah Selatan dengan tanah Dobe sekarang tanah Pemda 182 m<sup>2</sup>;
  - Sebelah Barat dengan tanah Dobe sekarang tanah Pemda 115 m<sup>2</sup>;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah menguasai tanah perkara dan mendirikan pagar tembok di atasnya disepanjang batas Jalan Japura-Rengat sekarang dikenal dengan Jalan Lintas Timur Pematang Reba lebih kurang 107 m (seratus tujuh meter) adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sehingga menimbulkan kerugian pada Penggugat;
  7. Menghukum Tergugat untuk membongkar pagar tembok di atas tanah perkara disepanjang batas tanah Jalan Japura-Rengat sekarang dikenal dengan Jalan Lintas Timur Pematang Reba lebih kurang 107 m (seratus tujuh meter) dan menyerahkan tanah perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong serta bebas dari penguasaan pihak manapun dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dengan ketentuan dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya Tergugat lalai;
  8. Menghukum Tergugat secara seketika dan sekaligus untuk membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp225.500.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) setiap tahunnya terhitung sejak Tergugat menguasai dan mendirikan pagar tembok di atas tanah perkara yaitu bulan Juli tahun 1994 sampai dengan Tergugat melaksanakan putusan dalam perkara ini;
  9. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah) secara seketika dan sekaligus;
  10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi;
  11. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ini;
- Subsida:
- Atau mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

➤ Dalam Eksepsi:

Dalil gugatan Penggugat *obscuur libel* (kabur);

- Gugatan Penggugat tidak jelas;
  - 1) Bahwa Penggugat yang menggugat Bupati Kepala Pemerintahan Daerah Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau adalah tidak tepat, apabila Penggugat mengajukan gugatan atas nama kepala pemerintahan seharusnya Penggugat harus menyertakan kepala pemerintahan yang paling tinggi mulai dari Presiden Republik Indonesia *c.q.* Menteri Dalam Negeri *c.q.* Gubernur Riau *c.q.* Kepala Daerah;
  - 2) Bahwa Penggugat yang menggugat Bupati Kepala Pemerintahan Daerah Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau adalah tidak tepat, karena menurut Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 “Setiap daerah dipimpin oleh kepala pemerintah daerah yang disebut kepala daerah” sehingga gugatan ini kabur (*obscuur libel*);
  - 3) Hal ini penting dalam suatu surat gugatan adalah surat gugatan hendaknya diajukan secara detil dan terperinci dengan baik dan harus jelas, karena kekurangjelasan dan ketidakterangan penyebutan yang digugat akan menyebabkan gugatan ini kabur dan harusnya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Objek sengketa perkara *a quo* tidak jelas;
  - 1) Bahwa objek sengketa yang dimaksud dalam surat gugatan Penggugat ialah tanah seluas kurang lebih 20.020 m<sup>2</sup> yang diperoleh dari Dobe berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 070/AJB/1982 tanggal 3 Agustus 1982 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) R.Usmar,B.A., Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Rengat yang terletak di Kepenghuluan, Pematang Reba, Kecamatan Rengat Barat, Kabupaten Indragiri Hulu;
  - 2) Bahwa Penggugat setelah memperoleh tanah dari Dobe, seharusnya melakukan proses balik nama dan sertifikasi atas nama Syamsir Sidiq pada Kantor Pertanahan Indragiri Hulu Rengat. Dan tentunya sebagai objek hukum berupa tanah, pasti memiliki identitas yuridis yang apabila menjadi objek sengketa di muka sidang haruslah disebutkan, diidentifikasi secara lengkap dan jelas, sertipikat nomor berapa atau

Hal. 6 dari 43 hal. Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2014



girik nomor berapa? siapa pemegang haknya? dan sebagainya. Hal inilah yang tidak ditemukan dalam dalil-dalil gugatan Penggugat;

- 3) Bahwa dengan tidak jelasnya objek sengketa, mengakibatkan pula kaburnya objek gugatan mengenai tanah yang dimaksud;

Dalil gugatan Penggugat *error in persona* karena surat pengampunan cacat hukum dan tidak sempurna;

1. Bahwasanya dalam Surat Pengampunan Nomor 2145/PDT.P/2012/PN.RGT., mencantumkan nama, tempat, tanggal lahir, pekerjaan. Yang menjadi pertanyaan adalah apakah benar yang tercantum dalam surat penetapan pengampunan itu orang yang berkepentingan dalam perkara ini?, misalnya, kenapa sdr. Penggugat tidak menanyakan pembangunan pagar milik Pemerintah Daerah Kabupaten Indragiri Hulu di atas tanah perkara tersebut kepada sdr. Syamsir Sidiq pada waktu sdr. Syamsir Sidiq dalam keadaan sehat dan masih bertugas sebagai Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Daerah Kabupaten Indragiri Hulu sedangkan Penggugat pada tahun 1994 telah berumur  $\pm$  25 tahun, artinya sdr. Penggugat dalam hal ini telah cakap menurut hukum;
2. Bahwa pengampunan yang dilakukan oleh sdr. Penggugat dengan cara seperti ini sangatlah konyol karena Tergugat dan atau setiap orang dapat saja membuat surat pengampunan yang sama bahkan dengan jumlah surat pengampunan yang lebih banyak, dan Pengadilan Negeri Rengat serta Majelis Hakim yang menyidangkan kasus ini tidaklah akan tahu kebenaran dari orang-orang yang memberikan pengampunan kepada Tergugat dan atau setiap orang mencabut pengampunan dari penerima pengampu;
3. Bahwa apabila hal ini dibenarkan maka akan kacaulah sistem hukum kita, karena setiap orang dapat saja mengatakan "bahwa saya penerima ampunan dari seseorang" dalam perkara perdata dan seterusnya sehingga Pengadilan Negeri Rengat ini tidak akan cukup Majelis Hakim yang akan menyidangkan perkara ini pengampu "icak-icak" atau aneh seperti model ini;
4. Bahwa berdasarkan Surat Penetapan Pengampunan Nomor 2145/PDT.P/2012/PN.RGT., sdr. Syamsir Sidiq menderita sakit selama  $\pm$  7 tahun apabila dihitung maka diperoleh sakit sdr. Syamsir Sidiq terhitung sejak tahun 2005 sampai saat ini, artinya dari tahun 1994 sejak berdirinya pagar Pemerintah Daerah Kabupaten Indragiri Hulu hingga tahun 2005 sdr. Syamsir Sidiq dalam keadaan sehat wal afiat selama  $\pm$  11 tahun dan tidak pernah berniat mengajukan gugatan terkait Tanah Perkara Nomor

Hal. 7 dari 43 hal. Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2014



01/PDT/G/2013/PN.RGT., sehingga gugatan ini sebenarnya adalah akal-akalan Penggugat saja;

5. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat hanyalah akal-akalan semata, karena sesuai hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh dr. Rusman Wijaya terhadap sdr. Syamsir Sidiq dalam Surat Penetapan Pengampuan Nomor 2145/PDT.P/2012/PN.RGT., adalah menderita stroke dan sulit bicara dan berdasarkan hasil pemeriksaan dr. Rusman Wijaya tersebut, tidak mungkin sdr. Syamsir Sidiq memerintahkan Penggugat untuk melakukan pengajuan gugatan;
6. Bahwa seharusnya dan semestinya sesuai dengan kode etik kedokteran untuk menentukan status penyakit sdr. Syamsir Sidiq harus ditentukan oleh tim dokter yang terdiri dari dokter spesialis penyakit dalam, dokter spesialis saraf dan dokter spesialis jantung dan bukan ditentukan oleh dokter umum sebagaimana kekeliruan yang dilakukan oleh Penggugat;
7. Atas dasar hal-hal tersebut di atas, maka terang dan jelas terbukti secara hukum bahwa surat pengampuan Penggugat kepada Kantor Hukum Suhendro dan Partner jelas, terang dan terbukti secara hukum adalah cacat hukum dan tidak sempurna, maka terjadi *error in persona* dari Penggugat, maka mohon gugatan Penggugat dinyatakan batal demi hukum, dan gugatan haruslah ditolak atau dinyatakan setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

❖ Dalam Rekonvensi:

- 1) Bahwa dalam gugatan rekonvensi ini, mohon Penggugat Konvensi disebut menjadi Tergugat Rekonvensi. Dan Tergugat Konvensi disebut menjadi Penggugat Rekonvensi;
- 2) Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Konvensi, baik eksepsi maupun jawaban dalam pokok perkara tersebut di atas, mohon dianggap sebagai termasuk dan menjadi bagian dalam Rekonvensi;
- 3) Bahwa pada tahun 1993 Penggugat Rekonvensi telah memberikan uang ganti rugi sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi, untuk pelepasan tanah milik Tergugat Rekonvensi seluas 85 x 115 m yang terletak di Kecamatan Rengat Barat atas nama Soegianto dan atas nama Pemda Tk. II Inhu, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatas dengan jalan raya;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah pemda;
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah pemda;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Syamsir Sidiq, (untuk selanjutnya disebut tanah objek sengketa) agar kemudian dapat dialihkan kepemilikannya menjadi milik Penggugat Rekonvensi dalam hal ini Pemerintah Daerah Kabupaten Indragiri Hulu, melalui Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) berdasarkan Nomor Register Kelurahan Nomor 104/SKGR/593.31/93 tanggal 31 Juli 1993 dan Nomor Register Kecamatan Nomor 146/593.31/RUT/93 tanggal 5 Agustus 1993. Sehingga secara hukum Penggugat Rekonvensi adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah *a quo* (tanah objek sengketa);
- 4) Bahwa di dalam proses ganti kerugian atas tanah objek sengketa antara sdr. Syamsir Sidiq dengan Penggugat Rekonvensi, sdr. Syamsir Sidiq secara sadar membuat dan menyerahkan surat pernyataan dengan Nomor Register Kelurahan Nomor 72/Sp/593.31/1993 tanggal 31 Juli 1993 yang berbunyi "bahwa tanah tersebut bukanlah harta yang bersengketa dengan pihak lain, apabila pernyataan saya ini tidak benar serta terdapat permasalahan dan gugatan/tuntutan dikemudian hari atas tanah tersebut, saya bersedia dituntut ke pengadilan negeri sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak akan melibatkan para pejabat pemerintah yang menandatangani dan membuat surat-surat yang berkaitan dengan tanah tersebut, dan saya bertanggung jawab sepenuhnya segala akibat yang ditimbulkan dari hal dimaksud di atas" hal ini menegaskan bahwa sdr. Syamsir Sidiq telah menjamin bahwa tanah miliknya yang kemudian dialihkan ke Penggugat Rekonvensi adalah tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak lain, dan juga menjamin dari segala tuntutan/gugatan dikemudian hari;
- 5) Bahwa dengan dibuat dan ditandatanganinya Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) berdasarkan Nomor Register Kelurahan Nomor 104/SKGR/593.31/93 tanggal 31 Juli 1993 dan Nomor Register Kecamatan Nomor 146/593.31/RUT/93 tanggal 5 Agustus 1993 oleh Tergugat Rekonvensi dan telah diterimanya pembayaran uang ganti rugi Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) secara tunai, maka secara hukum hak atas tanah objek sengketa telah beralih menjadi milik Penggugat Rekonvensi. Berdasarkan hal tersebut maka kami memohon kepada Majelis Hakim untuk memutus dan menyatakan bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah, atas tanah objek sengketa;
- 6) Bahwa setelah ± 20 tahun Penggugat Rekonvensi menguasai dan memanfaatkan tanah objek sengketa, tiba-tiba Tergugat Rekonvensi secara

Hal. 9 dari 43 hal. Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2014

#### 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)



melawan hukum, sewenang-wenang dan tanpa hak berusaha menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi dengan melakukan pemagaran seng terhadap tanah tersebut sejak tahun 2012. Dan kemudian diteruskan dengan mengajukan gugatan/tuntutan hukum kepada Penggugat Rekonvensi, yang mana pengajuan gugatan tersebut telah nyata-nyata mengingkari. Surat Pernyataan dengan Nomor Register Kelurahan Nomor 72/SP/593.31/1993 tanggal 31 Juli 1993 yang dibuat dan ditandatangani Tergugat Rekonvensi sendiri, yang pada pokoknya berisi jaminan dari Tergugat Rekonvensi bahwa tanah objek sengketa dan gugatan/tuntutan dikemudian hari;

7) Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang berusaha menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi dengan melakukan pemagaran seng terhadap tanah objek sengketa sejak tahun 2012, serta mengingkari Surat Pernyataan dengan Nomor Register Kelurahan Nomor 72/SP/593.31/1993 tanggal 31 Juli 1993 yang dibuat dan ditandatangani Tergugat Rekonvensi sendiri, yang pada pokoknya berisi jaminan dari Tergugat Rekonvensi bahwa tanah objek sengketa tersebut terbebas dari sengketa, permasalahan dan gugatan/tuntutan dikemudian hari, adalah nyata-nyata merupakan perbuatan yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan mengakibatkan Penggugat Rekonvensi menderita kerugian;

8) Bahwa adapun kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi adalah dengan rincian sebagai berikut:

a. Kerugian materiil;

Bahwa dengan adanya pembangunan seng yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi tidak bisa memanfaatkan tanah perkara tersebut untuk kepentingan masyarakat dan pagar yang telah dibangun oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Indragiri Hulu telah mengalami kerusakan akibat dibangunnya pagar seng tersebut sehingga Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

b. Kerugian immateriil;

Bahwa Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian moril dikarenakan terganggunya pemanfaatan atas tanah perkara tersebut dan masyarakat di sekitar tanah perkara tersebut merasa terganggu sehingga menimbulkan beban moril yang sangat berat bagi Penggugat Rekonvensi, oleh karena itu, pantas dan wajar apabila Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi membayar kerugian moril ini kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

- 9) Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah menguasai dan memagar tanah perkara secara tanpa hak dan melawan hukum, maka beralasan hukum apabila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membongkar pagar seng dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, dengan ketentuan dikenakan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya Tergugat Rekonvensi lalai;
- 10) Bahwa untuk menjamin terlaksananya tuntutan ganti rugi Penggugat Rekonvensi, kami memohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*), atas harta benda milik Tergugat Rekonvensi, yaitu terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Flamboyan RT 002/RW 005, Kecamatan Rengat Barat, Kabupaten Indragiri Hulu dan terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Hang Tuah Nomor 52, Rengat, Kabupaten Indragiri Hulu;
- 11) Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik dan kuat dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara hukum, oleh karenanya beralasan apabila putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- 12) Bahwa oleh karena terbukti Penggugatlah yang melakukan perbuatan yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), maka sudah selayaknya apabila Penggugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

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

- 1) Menerima dan mengabulkan segala dalil-dalil gugatan balik yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- 2) Menyatakan sita jaminan terhadap terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Flamboyan RT.002/RW.005, Kecamatan Rengat Barat, Kabupaten Indragiri Hulu dan terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Hang Tuah Nomor 52, Rengat, Kabupaten Indragiri Hulu, adalah sah dan berharga;
- 3) Menyatakan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) berdasarkan Nomor Register Kelurahan Nomor 104/SKGR/593.31/93 tanggal 31 Juli 1993 dan

Hal. 11 dari 43 hal. Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2014

#### 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

Nomor Register Kecamatan Nomor 146/593.31/RUT/93 tanggal 5 Agustus 1993, adalah sah menurut hukum;

- 4) Menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 85 x 115 m yang terletak di Kecamatan Rengat Barat atas nama Soegianto untuk dan atas nama Pemda Tk. II Indragiri Hulu, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatas dengan jalan raya;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah pemda;
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah pemda;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Syamsir Sidiq (tanah objek sengketa);
- 5) Menyatakan perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi dan melakukan pemagaran seng terhadap tanah objek sengketa sejak tahun 2012, adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sehingga menimbulkan kerugian pada Penggugat Rekonvensi;
- 6) Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membongkar pagar seng di atas tanah perkara tersebut;
- 7) Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secara seketika dan sekaligus untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- 8) Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secara seketika dan sekaligus untuk membayar ganti kerugian immateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- 9) Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum lain dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- 10) Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul di dalam persidangan ini;

Subsida:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Rengat telah memberikan Putusan Nomor 01/Pdt.G/2013/PN.RGT., tanggal 8 Juli 2013 dengan amar sebagai berikut:

1. Dalam Konvensi:
2. Dalam Eksepsi:
  - Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Hal. 12 dari 43 hal. Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2014



3. Dalam Pokok Perkara:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 070/AJB/1982 tanggal 3 Agustus 1982 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) R.Usmar B.A., Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Rengat atas nama Penggugat adalah sah dan berharga;
- 3) Menyatakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 334/1982 tertanggal 14 Agustus 1982 dan Gambar Situasi Nomor 2522/1982 tertanggal 13 Agustus 1982 atas nama Penggugat adalah sah dan berharga;
- 4) Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 20.020 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Pematang Reba, Kecamatan Rengat, sekarang Kelurahan Pematang Reba, Kecamatan Rengat Barat, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau sesuai dengan Akte Jual Beli Nomor 070/AJB/1982 tanggal 3 Agustus 1982 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 334/1982 tertanggal 14 Agustus 1982 dan Gambar Situasi Nomor 2522/1982 tertanggal 13 Agustus 1982;
- 5) Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah menguasai tanah perkara dan mendirikan pagar tembok di atasnya di sepanjang batas Jalan Japura-Rengat sekarang dikenal dengan Jalan Lintas Timur Pematang Reba lebih kurang 107 m (seratus tujuh meter) adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sehingga menimbulkan kerugian pada Penggugat;
- 6) Menghukum Tergugat untuk membongkar pagar tembok di atas tanah perkara disepanjang batas tanah Jalan Japura-Rengat sekarang dikenal dengan Jalan Lintas Timur Pematang Reba lebih kurang 107 m (seratus tujuh meter) dan menyerahkan tanah perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong serta bebas dari penguasaan pihak manapun dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dengan ketentuan dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya Tergugat lalai;
- 7) Menghukum Tergugat secara seketika dan sekaligus untuk membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp225.500.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) setiap tahunnya terhitung sejak Tergugat menguasai dan mendirikan pagar tembok di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah perkara yaitu bulan Juli tahun 1994 sampai dengan Tergugat melaksanakan putusan dalam perkara ini;

8) Menolak gugatan Penggugat yang selebihnya;

4. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

5. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp1.266.000,00 (satu juta dua ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, Putusan Pengadilan Negeri Rengat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 159/PDT/2013/PTR., tanggal 15 April 2014 yang amarnya adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding;  
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Rengat Nomor 01/Pdt.G/2013/PN.RGT., tanggal 8 Juli 2013 yang dimohonkan banding tersebut, dan;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat/Pembanding untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding dikabulkan untuk sebagian;

2. Menyatakan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) berdasarkan Nomor Register Kelurahan Nomor 104/SKGR/593.31/93 tanggal 31 Juli 1993 dan Nomor Register Kecamatan Nomor 146/593.31/RUT/93 tanggal 5 Agustus 1993 adalah sah menurut hukum;

3. Menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 85 x 115 m yang terletak di Kecamatan Rengat Barat atas nama Soegianto untuk dan atas nama Pemda Tk.II Indragiri Hulu, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Raya Lintas Timur P. Reba-Air Molek;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Pemda Indragiri Hulu;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Pemda Indragiri Hulu;

Hal. 14 dari 43 hal. Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2014

#### 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)



- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Syamsir Sidiq (Penggugat);
- 4. Menyatakan perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/ Terbanding yang menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi/ Pemanding dan melakukan pemagaran seng terhadap tanah objek sengketa sejak tahun 2012, adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sehingga menimbulkan kerugian pada Penggugat Rekonvensi/Pemanding;
- 5. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding untuk membongkar pagar seng di atas tanah perkara tersebut;
- 6. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- 7. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/ Pemanding untuk selebihnya;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditaksir sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 2 Juni 2014, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2014 diajukan permohonan kasasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat pada tanggal 11 Juni 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 01/Pdt/G/2013/PN-Rgt., jo. Nomor 159/Pdt/2013/PT.R., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Rengat, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Juni 2014;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Pemanding yang pada tanggal 25 Juni 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat pada tanggal 10 Juli 2014;

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



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

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dalam menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya serta telah memberikan pertimbangan hukum yang tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) dalam menyusun putusannya dalam pokok perkara konvensi sehingga amar putusannya berbunyi “Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya”;

Bahwa adapun pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam menolak gugatan Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi untuk seluruhnya tersebut termuat dalam putusan banding *a quo* pada halaman 74 alinea pertama yang berbunyi “.....Menimbang, bahwa atas pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas dimana dalam gugatan pokok perkara Tergugat/Pembanding telah dapat membuktikan bahwa tanah perkara adalah miliknya, maka gugatan pokok yang menyatakan tanah perkara milik Penggugat/Terbanding haruslah ditolak dan *petitum* gugatan Penggugat/Terbanding mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat/Pembanding dan *petitum-petitum* lainnya hanyalah *asesor* dari gugatan pokok yaitu mengenai kepemilikan tanah perkara, sedangkan sebagaimana yang telah dipertimbangkan tersebut di atas tanah perkara adalah hak milik Tergugat/Pembanding karena telah mengganti rugi kepada Penggugat/erbanding pada tahun 1993 sebagaimana Surat SKGR tanggal 31 Juli 1993 (Bukti T-2, T-3 dan T-4)”;

Bahwa dengan adanya pertimbangan hukum dan amar Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya tersebut, dapat dimaknai bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru juga menolak *petitum* gugatan Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi pada poin 3 dan 4 surat gugatan yang masing-masing berbunyi “Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 070/AJB/1982 tanggal 3 Agustus 1982 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) R.Usmar, B.A., Camat Kepala Wilayah Kecamatan Rengat atas nama Penggugat adalah sah dan berharga” dan “Menyatakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 334/1982 tertanggal 14 Agustus 1982 dan Gambar Situasi Nomor 2522/1982 tertanggal 13 Agustus 1982 atas nama Penggugat adalah sah dan berharga”, atau dengan perkataan lain *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru berkesimpulan bahwa Akta Jual Beli Nomor 070/AJB/1982 tanggal 3 Agustus 1982 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) R.Usmar,

Hal. 16 dari 43 hal. Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2014



B.A., Camat Kepala Wilayah Kecamatan Rengat atas nama Penggugat (*i.c.* Bukti P-4) dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 334/1982 tertanggal 14 Agustus 1982 dan Gambar Situasi Nomor 2522/1982 tertanggal 13 Agustus 1982 atas nama Penggugat (*i.c.* Bukti P-6 dan P-7) tersebut adalah tidak sah dan tidak berharga;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut bertentangan dengan pertimbangan hukumnya sendiri pada halaman 64 alinea pertama yang berbunyi "...Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut berarti Tergugat membenarkan bahwa tanah perkara semula adalah milik Penggugat yang telah beralih kepemilikannya kepada Tergugat dalam hal ini Pemerintah Daerah Kabupaten Indragiri Hulu", dimana dengan pertimbangan hukum tersebut dapat dimaknai jika *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru membenarkan bahwa tanah perkara semula adalah hak milik Penggugat/ Terbanding sekarang Pemohon Kasasi, padahal bukti kepemilikan Penggugat/ Terbanding sekarang Pemohon Kasasi atas tanah perkara adalah berupa Akta Jual Beli Nomor 070/AJB/1982 tanggal 3 Agustus 1982 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) R.Usmar, B.A., Camat Kepala Wilayah Kecamatan Rengat atas nama Penggugat (*i.c.* Bukti P-4) dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 334/1982 tertanggal 14 Agustus 1982 dan Gambar Situasi Nomor 2522/1982 tertanggal 13 Agustus 1982 atas nama Penggugat (*i.c.* Bukti P-6 dan P-7);

Bahwa dalam peradilan yang baik seharusnya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru mengabulkan *petitum* gugatan Penggugat/ Terbanding sekarang Pemohon Kasasi pada poin 3 dan 4 tersebut dengan menyatakan bahwa bukti kepemilikan Penggugat/ Terbanding sekarang Pemohon Kasasi atas tanah perkara berupa Akta Jual Beli Nomor 070/AJB/1982 tanggal 3 Agustus 1982 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) R.Usmar, B.A., Camat Kepala Wilayah Kecamatan Rengat atas nama Penggugat (*i.c.* Bukti P-4) dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 334/1982 tertanggal 14 Agustus 1982 dan Gambar Situasi Nomor 2522/1982 tertanggal 13 Agustus 1982 atas nama Penggugat (*i.c.* Bukti P-6 dan P-7) adalah sah dan berharga, akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru;

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 51 K/Sip/1972 tanggal 25 Maret 1972 kaidah hukumnya berbunyi "Dalam putusan tingkat pertama tidak boleh mengandung kontradiksi antara pertimbangan hukum dengan amar putusannya, setiap amar putusan harus didasarkan atas pertimbangan hukum yang berkaitan. Amar putusan pengadilan tidak boleh bersifat kabur yang dapat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menimbulkan berbagai macam penafsiran”, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1109 K/Sip/1972 tanggal 14 Mei 1973 kaidah hukumnya berbunyi “Amar putusan yang tidak serasi dengan pertimbangan hukumnya haruslah dibatalkan”;

Bahwa selain dari pada itu *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum terhadap seluruh *petitum* gugatan Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi dengan dalil bahwa *petitum-petitum* tersebut hanyalah asesor dari gugatan pokok yaitu mengenai kepemilikan tanah perkara, dengan demikian jelas dan terang jika *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah memberikan pertimbangan hukum yang tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) dan mengabaikan prinsip-prinsip pemeriksaan perkara di tingkat banding yang telah diatur, diberi pedoman dan diterapkan dalam beberapa yurisprudensi sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 194 K/Sip/1975 tanggal 18 April 1976 dengan kaidah hukum “Pengadilan Tinggi harus memeriksa/mengadili perkara secara keseluruhan”;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 953 K/Sip/1973 tanggal 9 Oktober 1975 dengan kaidah hukum “Hakim banding seharusnya mengulang memeriksa kembali perkara yang keseluruhannya baik mengenai fakta maupun penerapan hukumnya”;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 786 K/Sip/1972 tanggal 3 Januari 1975 dengan kaidah hukum “Dengan diajukannya permohonan banding maka perkara harus diperiksa keseluruhannya”;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 27 Juli 1970 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 672 K/Sip/1972 tanggal 18 Oktober 1972 kaidah hukumnya berbunyi “Dianggap perlu Mahkamah Agung untuk meninjau putusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*), karena dengan alasan hukum menurut Pemohon Kasasi Putusan *Judex Facti* tidak sama sekali mempertimbangkan secara hukum tentang fakta-fakta yang sesungguhnya”;

Bahwa oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tidak memberikan pertimbangan hukum terhadap seluruh *petitum* Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi dan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru juga mengandung kontradiksi satu sama lain, maka dengan demikian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dalam menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya serta telah memberikan pertimbangan hukum yang tidak sempurna (*onvoldoende*

Hal. 18 dari 43 hal. Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2014



*gemotiveerd*), dan oleh karenanya putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut patut dan beralasan hukum untuk dibatalkan;

Keberatan Kedua:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dalam menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya dalam memberikan pertimbangan hukum dalam pokok perkara konvensi pada halaman 67 alinea kedua yang berbunyi "...Menimbang, bahwa perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensuil. Maksudnya adalah perjanjian lahir ketika kedua belah pihak mencapai kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayarkan (Pasal 1458 KUHPerduta). Antara para pihak yang telah bersepakat memiliki hak dan kewajiban masing-masing, yang mana pihak pembeli berkewajiban untuk menyerahkan barang dan penjual berhak untuk memperoleh harga pembayaran. Sedangkan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak untuk menerima barang yang diperjanjikan", sehingga dengan pertimbangan hukum yang salah tersebut amar Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru berbunyi "Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya";

Bahwa asas konsensuil dalam suatu perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1458 KUHPerduta tidak boleh berdiri sendiri, karena berdasarkan ketentuan Pasal 1459 KUHPerduta jual beli itu bersifat *obligatoir* yang berarti bahwa kesepakatan dalam jual beli baru melahirkan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli, sedangkan objek yang diperjualbelikan baru berpindah haknya kepada pembeli apabila telah terjadi penyerahan (*levering*);

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 616 KUHPerduta, penyerahan barang tidak bergerak yang diantaranya sebidang tanah dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan, dan berdasarkan ketentuan Pasal 620 KUHPerduta, pengumuman tersebut dilakukan dengan cara memindahkan salinan otentik yang lengkap dari akta tersebut dan dengan mendaftarkan salinan tersebut dalam daftar yang telah ditentukan;

Bahwa ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah telah mengatur bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut maksud peraturan ini adalah hak milik atas tanah juga berpindah pada saat dibuatnya akta dimuka pejabat tersebut (*vide* Budi Harsono, Undang-Undang Pokok Agraria, halaman 172-178);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bukti kepemilikan Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi atas tanah perkara yang telah diakui dan dibenarkan oleh Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi di dalam nota jawabannya adalah berupa Akta Jual Beli Nomor 070/AJB/1982 tanggal 3 Agustus 1982 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) R.Usmar,B.A., Camat Kepala Wilayah Kecamatan Rengat atas nama Penggugat (*i.c.* Bukti P-4), dimana Akta Jual Beli (Bukti P-4) tersebut merupakan akta otentik yang dibuat berdasarkan dan oleh pejabat yang berkompeten sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa andai kata benar *quod non* Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi telah mengalihkan kepemilikannya atas tanah perkara kepada Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi, seharusnya menurut hukum peralihan hak tersebut dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lalu akta tersebut diumumkan dengan cara memindahkan salinan otentik yang lengkap dari akta tersebut dan dengan mendaftarkan salinan tersebut dalam daftar yang telah ditentukan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah *jo.* Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerduta;

Bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah perkara tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akta tersebut juga tidak diumumkan dengan cara memindahkan salinan otentik yang lengkap dari akta tersebut dan dengan mendaftarkan salinan tersebut dalam daftar yang telah ditentukan, dengan demikian tanah perkara yang menjadi objek jual beli tersebut baru berpindah haknya kepada pembeli apabila telah terjadi penyerahan (*levering*) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1459 KUHPerduta *jo.* Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerduta. Dan konsekuensi yuridis yang timbul adalah bahwa pihak pembeli belum bisa dikatakan sebagai pemilik atas tanah perkara;

Bahwa oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru hanya memberikan pertimbangan hukum secara *parsial* terhadap asas dan prinsip hukum jual beli dalam putusan *a quo* dengan tanpa mempertimbangkan asas dan prinsip hukum jual beli lainnya diantaranya asas *obligatoir* dan *levering*, maka pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut dapat berbias dan berpotensi menyesatkan yang pada gilirannya akan merugikan kepentingan hukum pencari keadilan khususnya Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi, dengan demikian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dalam menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, dan oleh karenanya Putusan

Hal. 20 dari 43 hal. Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2014



*Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut patut dan beralasan hukum untuk dibatalkan;

Keberatan Ketiga:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian dalam menyusun pertimbangan hukum dalam pokok perkara konvensi pada halaman 67-71 yang memberikan pertimbangan terhadap keterangan saksi Ahmad Paidi, saksi M.Nasri,B.S., dan saksi Legimin Seru, sehingga dengan pertimbangan yang salah tersebut maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru mengkonstatir fakta hukum yang salah pula sebagaimana dimuat dalam putusan *a quo* pada halaman 71 yang mempertimbangkan bahwa surat bukti SKGR (Bukti T-2, T-3 dan T-4) benar ditandatangani Syamsir Sidiq (Penggugat), disamping itu saksi Legimin Seru selaku Kepala Desa yang menandatangani SKGR (Bukti T-2, T-3 dan T-4) pada tahun 1993 di Kantor Pemerintahan Daerah Kabupaten Inhu;

Bahwa keterangan saksi Ahmad Paidi pada pokoknya hanya menerangkan bahwa saksi tersebut melihat Almarhum Soegianto bersama-sama dengan Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi dan sdr. Mukhlis bertemu diruangan Kabag Umum Pemda Indragiri Hulu, di ruangan itu saksi melihat ada tumpukan uang, akan tetapi saksi tersebut tidak tahu berapa jumlah uang tersebut, uang itu milik siapa dan uang itu diserahkan kepada siapa;

Bahwa keterangan saksi M.Nasri,B.S., pada pokoknya hanya menerangkan melihat surat SKGR tersebut akan tetapi tidak pernah melihat Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi menandatangani SKGR tersebut;

Bahwa keterangan saksi Legimin Seru pada pokoknya hanya membenarkan tanda tangan saksi tersebut pada surat SKGR tersebut dalam kapasitasnya sebagai Kepala Desa Pematang Reba akan tetapi tidak pernah melihat Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi menandatangani SKGR tersebut;

Bahwa jika diperhatikan secara saksama keterangan ketiga orang saksi tersebut merupakan keterangan yang berdiri sendiri dan tidak bersesuaian, sebagai berikut:

- Saksi Ahmad Paidi hanya melihat Almarhum Soegianto bersama-sama dengan Penggugat dan sdr. Mukhlis bertemu di ruangan Kabag Umum Pemda Indragiri Hulu, dan di ruangan itu saksi melihat ada tumpukan uang, akan tetapi saksi tersebut tidak tahu berapa jumlah uang tersebut, uang itu milik siapa dan uang itu diserahkan kepada siapa;
- Saksi M.Nasri,B.S., hanya melihat surat SKGR tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi Legimin Seru hanya membenarkan tanda tangan saksi tersebut pada surat SKGR dalam kapasitasnya sebagai Kepala Desa Pematang Reba; Bahwa ketentuan Pasal 1905 KUHPerdata dan Pasal 306 RBg., pada pokoknya mengatur bahwa keterangan seorang saksi saja tidak boleh dipercaya, sehingga lahirah asas dalam hukum pembuktian yang disebut *unus testis nullus testis* yang berarti bahwa jika alat bukti yang diajukan hanya terdiri dari seorang saksi tanpa didukung dengan alat bukti yang sah lainnya maka keterangan saksi tersebut tidak memenuhi syarat batas minimal pembuktian sehingga keterangan saksi tersebut tidak sah dan tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian, hal yang sama ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 891 K/Sip/1983 tanggal 24 Juli 1984 dengan kaidah hukum "Pengadilan Tinggi dianggap salah menerapkan hukum pembuktian atas alasan putusan yang dijatuhkan hanya berdasarkan keterangan seorang saksi saja tanpa didukung oleh alat bukti lain yang sah menurut hukum"; Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 370 K/Pdt/1984 tanggal 11 Juli 1985 kaidah hukumnya berbunyi "Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum tentang pembuktian karena keterangan saksi tidak saling menguatkan dan tidak bersesuaian"; Bahwa selain dari pada itu kedudukan SKGR (Bukti Surat T-2, T-3 dan T-4) tersebut berkategori sebagai surat dibawah tangan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1874 KUHPerdata jo. Pasal 286 RBg., dimana berdasarkan ketentuan Pasal 1876 KUHPerdata para pihak secara imperatif harus menyikapi dengan tegas apakah mengakui atau memungkiri tanda tangan yang tertera dalam surat dibawah tangan tersebut; Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi telah secara tegas memungkiri, menolak dan membantah tanda tangan yang tertera atas nama Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi pada SKGR (Bukti Surat T-2, T-3 dan T-4) tersebut, sehingga dengan demikian nilai kekuatan pembuktian surat tersebut merosot menjadi bukti permulaan tulisan (*begin van bewijs*) dan batas minimal pembuktiannya tidak bisa berdiri sendiri, tetapi memerlukan tambahan dari salah satu alat bukti yang lain (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 775 K/Sip/1971 tanggal 6 Oktober 1971 dengan kaidah hukum "Surat jual beli tanah "dibawah tangan" yang diajukan dalam persidangan, kemudian disangkal oleh pihak lawan, dan tidak dikuatkan dengan alat bukti lainnya, maka surat jual beli tanah tersebut dinilai sebagai alat bukti yang lemah dan belum sempurna"), sedangkan khusus terhadap bukti Surat T-3 dan T-4 yang berupa surat pernyataan yang bertandatangan atas nama Penggugat beralasan

Hal. 22 dari 43 hal. Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2014

#### 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)



menurut hukum untuk dikesampingkan sebagai alat bukti surat (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3901 K/Sip/1985 tanggal 27 Juni 1984 dengan kaidah hukum "Surat bukti yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian" *jo.* Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3428 K/PDT/1985 tanggal 26 Februari 1990 dengan kaidah hukum "Surat bukti yang hanya merupakan suatu pernyataan tidaklah mengikat dan tidak dapat disamakan dengan kesaksian yang seharusnya diberikan dibawah sumpah di muka pengadilan");

Bahwa oleh karena tanda tangan pada SKGR (Bukti Surat T-2, T-3 dan T-4) tersebut telah dipungkiri dengan cara dibantah dan ditolak oleh Penggugat/ Terbanding sekarang Pemohon Kasasi, sehingga nilai kekuatan pembuktian surat dibawah tangan tersebut merosot menjadi bukti permulaan tulisan (*begin van bewijs*) yang batas minimal pembuktiannya tidak bisa berdiri sendiri, sedangkan tambahan alat bukti berupa keterangan saksi yang diajukan Tergugat/ Pemanding sekarang Termohon Kasasi bersifat *unus testis nullus testis* serta tidak bersesuaian, adapun keterangan saksi Legimin Seru yang hanya membenarkan tanda tangannya pada surat SKGR tersebut dalam kapasitasnya sebagai Kepala Desa Pematang Reba hanya mengikat sepanjang mengenai kebenaran tanda tangannya sendiri pada SKGR tersebut, karena saksi tersebut tidak melihat Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi menandatangani SKGR tersebut, dengan demikian pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang mengkonstatir fakta hukum bahwa surat bukti SKGR (Bukti T-2, T-3 dan T-4) benar ditandatangani oleh Syamsir Sidiq (*i.c.* Penggugat) beralasan hukum untuk dibatalkan dengan alasan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian;

Keberatan Keempat:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian dalam menyusun pertimbangan hukum dalam pokok perkara konvensi pada halaman 71-72 yang memberikan penilaian terhadap keterangan saksi Idral dan saksi Aprizal, sehingga dengan penilaian yang salah tersebut maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru mengkonstatir fakta hukum yang salah pula sebagaimana dimuat dalam putusan *a quo* pada halaman 72 yang mempertimbangkan bahwa dari keterangan saksi Idral dan saksi Aprizal sebagaimana tersebut di atas membuktikan bahwa pada waktu pagar atas tanah perkara dibangun Syamsir Sidiq (Penggugat) melarang dibangun pagar akan tetapi 2 (dua) hari kemudian



ternyata Syamsir Sidiq tidak melarangnya, yang berarti sudah ada suatu kesepakatan sehingga Syamsir Sidiq (Penggugat) tidak melarangnya;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut merupakan pertimbangan hukum yang tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) dan mengandung asumsi yang tidak didasarkan pada alat bukti yang sah;

Bahwa keterangan saksi Idral yang pada pokoknya menerangkan melihat Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi marah ketika saksi sedang membangun pagar di atas tanah perkara, kemudian Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi menghadap bos saksi, dan 2 (dua) hari kemudian saksi mengerjakan lagi tidak ada masalah sampai selesai pagar tersebut;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah melampaui batas wewenangnya dengan cara menyelundupkan fakta hukum dalam keterangan saksi Idral tersebut, karena sebagaimana ditulis dalam Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Rengat pada halaman 27-28 saksi Idral tidak pernah menerangkan “2 (dua) hari kemudian saksi mengerjakan lagi tidak ada masalah sampai selesai pagar tersebut”;

Bahwa lagi pula keterangan saksi Idral yang menerangkan bahwa Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi menghadap bos saksi tersebut bersifat *unus testis nullus testis* sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1905 KUHPerdata dan Pasal 306 RBg., oleh karenanya keterangan saksi tersebut sepanjang mengenai hal tersebut tidak memenuhi syarat batas minimal pembuktian, sehingga haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian;

Bahwa dalam *posita* gugatan Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi pada poin 4 pada pokoknya mendalilkan bahwa pembuatan pagar di atas tanah perkara oleh Tergugat Konvensi dilakukan pada bulan Juli 1994, dimana dalil Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi tersebut dengan tegas diakui dan dibenarkan oleh Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi dalam nota jawabannya pada Poin 8, sehingga dengan adanya pengakuan dari Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi tersebut telah menjadi bukti yang sempurna dan memiliki daya kekuatan mengikat (*bindende*) dan menentukan (*belissende*) bagi dalil gugatan Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi yang diakui tersebut (*vide* Pasal 1925 KUHPerdata), dengan konsekuensi yuridis Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi tidak lagi dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil yang telah diakui tersebut, apalagi saksi Aprizal menerangkan melihat pemagaran tersebut dilakukan pada tahun 1994, dengan demikian dapat dikonstatir fakta hukum bahwa benar



pembangunan pagar di atas tanah perkara dilakukan Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi pada tahun 1994;

Bahwa apabila fakta pembuatan pagar di atas tanah perkara pada tahun 1994 tersebut dihubungkan dengan surat SKGR (Bukti T-2) yang dibuat pada tahun 1993, maka fakta hukum yang dikonstatir oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut pada halaman 72 yang mempertimbangkan bahwa pada waktu pagar atas tanah perkara dibangun Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi melarang dibangun pagar akan tetapi 2 (dua) hari kemudian ternyata Penggugat tidak melarangnya, yang berarti sudah ada suatu kesepakatan sehingga Penggugat tidak melarangnya, adalah fakta yang tidak berdasar alat bukti yang sah, karena selain fakta tersebut tidak pernah diterangkan oleh saksi ldral, keterangan tersebut juga bersifat *unus testis nullus testis*, lagi pula andai kata benar *quod non* telah dilakukan ganti rugi atas tanah perkara pada tahun 1993 sebagaimana Bukti T-2 lantas bagaimana mungkin pada tahun 1994 Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi membuat kesepakatan lagi dengan Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi mengenai bidang tanah yang telah digantirugikannya tersebut, dengan demikian pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut beralasan hukum untuk dibatalkan karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian, telah memberikan pertimbangan hukum yang tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) serta telah melampaui batas wewenangnya;

Keberatan Kelima:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dalam menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya dan telah melampaui batas wewenangnya dalam memberikan pertimbangan hukum dalam pokok perkara konvensi pada halaman 72-73 yang berbunyi "...Bahwa sejak dibangunnya pagar yakni tahun 1993 dihubungkan dengan surat SKGR (Bukti T-2, T-3 dan T-4) yang dibuat pada tahun 1993 dan baru digugat setelah 20 (dua puluh) tahun yakni tahun 2013, Tergugat menguasai tanah perkara dan ternyata tidak pernah Syamsir Sidiq (Penggugat) mempermasalahkan tanah perkara, oleh karena itu menurut Pengadilan Tinggi Pekanbaru Penggugat (Syamsir Sidiq) selama bertahun-tahun membiarkan tanah perkara dikuasai Tergugat sehingga untuk kepastian hukum dan keadilan dapat dianggap Penggugat melepaskan haknya atas tanah tersebut apalagi Tergugat telah membuktikan bahwa tanah perkara sudah diganti rugi sebagaimana Bukti T-2, T-3 dan T-4 tersebut di atas";

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah melampaui kewenangannya dalam bentuk melakukan penyelundupan fakta hukum bahwa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembuatan pagar di atas tanah perkara dilakukan Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi pada tahun 1993, padahal *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru mengetahui bahwa dalam *posita* gugatan Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi pada poin 4 pada pokoknya mendalilkan bahwa pembuatan pagar di atas tanah perkara oleh Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi dilakukan pada bulan Juli 1994, dimana dalil Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi tersebut dengan tegas diakui dan dibenarkan oleh Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi dalam nota jawabannya pada poin 8, sehingga dengan adanya pengakuan dari Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi tersebut telah menjadi bukti yang sempurna dan memiliki daya kekuatan mengikat (*bindende*) dan menentukan (*belissende*) bagi dalil gugatan Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi yang diakui tersebut (*vide* Pasal 1925 KUHPerdata), apalagi saksi Aprizal menerangkan melihat pemagaran tersebut dilakukan pada tahun 1994, dengan demikian dapat dikostatir fakta hukum bahwa benar pembangunan pagar di atas tanah perkara dilakukan Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi pada tahun 1994;

Bahwa lagi-lagi *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah melampaui wewenangnya dalam bentuk melakukan penyelundupan fakta hukum bahwa Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi baru mengajukan gugatan atas pemagaran tanah perkara oleh Tergugat Konvensi pada tahun 2013 atau setelah berlalu waktu selama 20 (dua puluh) tahun sejak pemagaran tersebut, padahal berdasarkan fakta-fakta yang tertuang dalam Berita Acara Persidangan dan surat putusan Pengadilan Negeri Rengat, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru mengetahui bahwa pembangunan pagar di atas tanah perkara dilakukan Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi pada bulan Juli 1994, dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru juga mengetahui bahwa gugatan *a quo* diajukan Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi dan diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat pada tanggal 2 Januari 2013, dengan demikian tenggang waktu antara penguasaan tanah perkara oleh Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi dengan cara membangun pagar di atas tanah perkara tersebut sejak bulan Juli 1994, dengan pengajuan gugatan *a quo* ke pengadilan pada tanggal 2 Januari 2013 berkisar selama 18 (delapan belas) tahun dan 5 (lima) bulan, bukan 20 (dua puluh) tahun;

Bahwa oleh karena penguasaan tanah perkara oleh Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi belum melampaui tenggang waktu 20 (dua puluh) tahun, maka ketentuan Pasal 1963 KUHPerdata tentang daluwarsa tidak dapat

Hal. 26 dari 43 hal. Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2014

#### 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)



diterapkan dalam perkara *a quo*, lagi pula penerapan ketentuan Pasal 1963 KUHPerdata tersebut harus dilandasi dengan surat alas hak dan iktikad baik, dan ketentuan Pasal 1964 KUHPerdata juga mengatur bahwa alas hak yang batal karena suatu cacat dalam bentuknya tidak dapat digunakan sebagai dasar daluwarsa;

Bahwa berdasarkan Bukti Surat P-11, P-12 dan P-13 telah terbukti tentang adanya keberatan Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi melalui anak-anaknya kepada Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi atas penguasaan tanah perkara, dan sedari awal sejak dilakukan pembangunan pagar di atas tanah perkara pada bulan Juli 1994 oleh Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi, Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi telah melarang dan menyatakan keberatan;

Bahwa lagi pula Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 707 K/Sip/1972 tanggal 14 Desember 1975 kaidah hukumnya berbunyi "Sikap diamnya Penggugat tidak dapat dijadikan dasar bahwa ia telah melepaskan haknya atas tanah tersebut, melainkan harus ada tindakan-tindakan lainnya yang nampak terlihat adanya kehendak untuk pelepasan hak tersebut";

Bahwa oleh karena tidak terbukti adanya penguasaan atas tanah perkara oleh Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi selama 20 (dua puluh) tahun, Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi juga tidak mendiadakan aktivitas penguasaan tanah perkara oleh Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi, ditambah lagi alas hak Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi atas tanah perkara mengandung cacat serta penguasaan atas tanah perkara oleh Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi tidak dilandasi dengan iktikad baik, maka dengan demikian pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang menganggap Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi telah melepaskan haknya atas tanah perkara beralasan hukum untuk dibatalkan karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dalam menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya dan telah melampaui batas wewenangnya;

Keberatan Keenam:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian dalam menyusun pertimbangan hukum dalam pokok perkara konvensi pada halaman 73 yang mempertimbangkan bahwa sesuai dengan hasil pemeriksaan di objek tanah perkara yang dilakukan pada tanggal 14 Mei 2013 ternyata tanah perkara sebelah Timurnya berbatasan langsung dengan tanah milik Penggugat yang dipakai usaha yakni warung milik Penggugat ada 2 (dua) buah



dan ada cucian mobil, hal tersebut membuktikan bahwa kalau tanah perkara masih milik Penggugat (Syamsir Sidiq) pasti sudah dimanfaatkan Penggugat untuk usaha karena letak tanah perkara strategis untuk usaha sebagaimana tanah Penggugat yang dipakai usaha warung dan cucian mobil;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut tidak didasarkan pada alat bukti yang sah, karena tidak ada dasar fakta maupun dasar hukum yang dijadikan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam mempertimbangkan dan menilai bahwa letak tanah perkara strategis untuk usaha, padahal di bagian depan tanah perkara yang berada di Jalan Lintas Timur-Pematang Reba dibangun pagar oleh Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi, jadi bagaimana mungkin Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi dapat memanfaatkan tanah perkara untuk kegiatan usaha jika di bagian depan tanah perkara masih ada bangunan pagar, tentunya kegiatan usaha tersebut akan terhalang oleh bangunan pagar tersebut. Lagi pula bagaimana mungkin Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi dapat memanfaatkan tanah perkara untuk kegiatan usaha padahal kondisi tanah perkara masih dalam bersengketa dan dikuasai oleh Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi, tentu Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi tidak nyaman dalam mengelola usaha di atas bidang tanah perkara sebelum adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) atas persengketaan tersebut;

Bahwa oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian, maka terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut beralasan hukum untuk dibatalkan;  
Keberatan Ketujuh:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian dan telah memberikan pertimbangan hukum yang tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) dalam menyusun pertimbangan hukum dalam pokok perkara konvensi pada halaman 73 yang mempertimbangkan bahwa tanda tangan Penggugat (Syamsir Sidiq) yang tercantum dalam Surat Bukti T-2, T-3 dan T-4 ternyata identik dengan tanda tangan Penggugat (Syamsir Sidiq) yakni yang tercantum dalam Bukti P-2, P-4 dan P-10, hal tersebut membuktikan bahwa tanda tangan yang tercantum dalam SKGR (Bukti T-2, T-3 dan T-4) adalah benar tanda tangan Penggugat (Syamsir Sidiq);

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang menyatakan tanda tangan atas nama Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi yang tercantum dalam Surat Bukti T-2, T-3 dan T-4 ternyata identik dengan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanda tangan Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi yang tercantum dalam Bukti P-2, P-4 dan P-10, sehingga *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru berkesimpulan bahwa tanda tangan yang tercantum dalam SKGR (Bukti T-2, T-3 dan T-4) tersebut adalah benar tanda tangan Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi, pertimbangan tersebut merupakan pertimbangan hukum yang tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) karena untuk menentukan suatu tanda tangan identik atau non identik dengan tanda tangan pbandingnya haruslah dilakukan proses pengujian secara laboratoris di laboratorium forensik, dimana ketentuan Pasal 1877 KUHPerdata jo. Pasal 164 ayat (1) RBg pada pokoknya mengatur apabila suatu surat dibawah tangan dipungkiri tanda tangannya oleh salah satu pihak maka Hakim wajib melakukan penyelidikan tentang kebenaran atau kepalsuan dari tanda tangan tersebut;

Bahwa oleh karena terhadap tanda tangan atas nama Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi yang tercantum dalam Bukti T-2, T-3 dan T-4 tersebut belum pernah dilakukan pemeriksaan secara laboratoris di laboratorium forensik, maka pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang menyatakan bahwa tanda tangan tersebut identik dengan tanda tangan Penggugat Konvensi adalah prematur dan tanpa didukung alat bukti yang sah, sehingga dengan demikian terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut beralasan hukum untuk dibatalkan karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian dan telah memberikan pertimbangan hukum yang tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*);

Keberatan Kedelapan:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dalam menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya serta telah memberikan pertimbangan hukum yang tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) dalam memberikan pertimbangan hukum dalam pokok perkara konvensi pada halaman 74 alinea pertama yang berbunyi "...Menimbang, bahwa atas pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas dimana dalam gugatan pokok perkara Tergugat/Pembanding telah dapat membuktikan bahwa tanah perkara adalah miliknya maka gugatan pokok yang menyatakan tanah perkara milik Penggugat/Terbanding haruslah ditolak dan *petitum* gugatan Penggugat/Terbanding mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat/Pembanding dan *petitum-petitum* lainnya hanyalah *asesor* dari gugatan pokok yaitu mengenai kepemilikan tanah perkara sedangkan sebagaimana yang telah dipertimbangkan tersebut di atas, tanah perkara adalah hak milik Tergugat/

Hal. 29 dari 43 hal. Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2014

#### 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

Pembanding karena telah mengganti rugi kepada Penggugat/Terbanding pada tahun 1993 sebagaimana surat SKGR tanggal 31 Juli 1993 (Bukti T-2, T-3 dan T-4); Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah perkara adalah hak milik Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi karena telah menggantirugi kepada Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi pada tahun 1993 sebagaimana surat SKGR tanggal 31 Juli 1993 (Bukti T-2, T-3 dan T-4) adalah pertimbangan yang keliru dan pertimbangan hukum yang tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) dengan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdata jual beli itu bersifat *obligatoir* yang berarti bahwa kesepakatan dalam jual beli baru melahirkan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli, sedangkan objek yang diperjualbelikan baru berpindah haknya kepada pembeli apabila telah terjadi penyerahan (*levering*);

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 616 KUHPerdata, penyerahan barang tidak bergerak yang diantaranya sebidang tanah dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan, dan berdasarkan ketentuan Pasal 620 KUHPerdata, pengumuman tersebut dilakukan dengan cara memindahkan salinan otentik yang lengkap dari akta tersebut dan dengan mendaftarkan salinan tersebut dalam daftar yang telah ditentukan;

Bahwa ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah telah mengatur bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut maksud peraturan ini adalah hak milik atas tanah juga berpindah pada saat dibuatnya akta dimuka pejabat tersebut (*vide* Budi Harsono, Undang-Undang Pokok Agraria, halaman 172-178);

Bahwa bukti kepemilikan Penggugat Konvensi atas tanah perkara yang telah diakui dan dibenarkan oleh Tergugat Konvensi di dalam nota jawabannya adalah berupa Akta Jual Beli Nomor 070/AJB/1982 tanggal 3 Agustus 1982 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) R.Usmar,B.A., Camat Kepala Wilayah Kecamatan Rengat atas nama Penggugat (*i.c.* Bukti P-4), dimana Akta Jual Beli (Bukti P-4) tersebut merupakan akta otentik yang dibuat berdasarkan dan oleh pejabat yang berkompeten sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Hal. 30 dari 43 hal. Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bahwa andaikata benar *quod non* Penggugat Konvensi telah mengalihkan kepemilikannya atas tanah perkara kepada Tergugat Konvensi, seharusnya menurut hukum peralihan hak tersebut dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lalu akta tersebut diumumkan dengan cara memindahkan salinan otentik yang lengkap dari akta tersebut dan dengan mendaftarkan salinan tersebut dalam daftar yang telah ditentukan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah *jo.* Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdara;

Bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah perkara tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akta tersebut juga tidak diumumkan dengan cara memindahkan salinan otentik yang lengkap dari akta tersebut dan dengan mendaftarkan salinan tersebut dalam daftar yang telah ditentukan, dengan demikian tanah perkara yang menjadi objek jual beli tersebut baru berpindah haknya kepada pembeli apabila telah terjadi penyerahan (*levring*) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara *jo.* Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdara. Dan konsekuensi yuridis yang timbul adalah bahwa pihak pembeli belum bisa dikatakan sebagai pemilik atas tanah perkara;

- b. Bahwa di dalam surat SKGR tanggal 31 Juli 1993 (Bukti T-2, T-3 dan T-4) tersebut tidak disebutkan alas hak yang dimiliki pihak penerima ganti rugi atas bidang tanah yang digantirugikan tersebut, dan di dalam surat SKGR tersebut juga tidak dibuat gambar situasi/gambar sketsa bidang tanah yang digantirugikan sebagaimana lazimnya surat peralihan hak atas tanah dalam bentuk surat SKGR yang contohnya telah Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi buktikan (Bukti P-20, P-21, P-22 dan P-23), didukung dengan keterangan saksi M.Zazuli yang merupakan mantan Sekretaris Desa Pematang Reba yang pada pokoknya menerangkan bahwa untuk jual beli (pelepasan hak) harus memenuhi hal-hal sebagai berikut: administrasi desa, surat tanah, surat pernyataan, alas hak, SKGR dan KTP, dan setiap SKGR dilampiri sketsa tanah yang diukur oleh desa, bersesuaian dengan keterangan saksi Legimin Seru yang merupakan mantan Kepala Desa Pematang Reba yang pada pokoknya menerangkan bahwa pada saat jual beli harus ada surat pernyataan, SKGR, dan surat-surat lainnya seperti gambar situasi tanah dan lain-lain karena bisa berubah sesuai dengan formatnya, bahwa dalam SKGR tersebut saksi tidak pernah melihat alas hak dari Syamsir Sidiq dan saksi tidak tahu tanah sebelah mana yang dijual, saksi hanya tahu dari alm. Soegianto, bahwa pada saat tanda tangan surat



SKGR saksi harus melihat sketsa/gambar tanah tapi dalam perkara ini saksi tidak melihat karena tidak ada gambar/sketsa tanahnya;

Bahwa dengan demikian jelas dan terang jika surat SKGR tanggal 31 Juli 1993 (Bukti T-2, T-3 dan T-4) tersebut mengandung cacat formil karena objek yang digantirugikan tidak jelas (kabur) sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum, dan oleh karenanya terhadap surat SKGR tersebut patut dan beralasan hukum untuk dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

- c. Bahwa andai bukti kepemilikan atau surat alas hak yang asli atas tanah perkara hingga saat ini masih berada di tangan Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi, dan dalam kenyataannya dalam surat bukti kepemilikan atas tanah perkara tersebut (Bukti P-4, P-6 dan P-7) pada gambar situasi tanahnya tidak dilakukan pengarsiran yang menjadi tanda atau petunjuk bahwa tanah perkara tidak/belum pernah dilakukan peralihan hak sebagaimana diterangkan oleh saksi M. Zazuli yang merupakan mantan Sekretaris Desa Pematang Reba yang pada pokoknya menerangkan bahwa dalam melakukan jual beli harus diberi tanda arsiran terhadap tanah yang sudah dijual dan disimpan di desa;

Bahwa dengan demikian jelas dan terang jika Surat SKGR tanggal 31 Juli 1993 (Bukti T-2, T-3 dan T-4) tersebut mengandung cacat formil karena bukti kepemilikan atau surat alas hak yang asli atas tanah perkara tersebut (Bukti P-4, P-6 dan P-7) masih berada di tangan Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi, serta dalam gambar situasi tanahnya tidak dilakukan pengarsiran yang menjadi tanda atau petunjuk bahwa gambar bidang tanah yang diarsir tersebut telah dilakukan peralihan hak, oleh karenanya terhadap surat SKGR tersebut patut dan beralasan hukum untuk dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

- d. Bahwa Surat SKGR tanggal 31 Juli 1993 (Bukti T-2, T-3 dan T-4) tersebut diketahui dan ditandatangani oleh Yulizen Yunal, B.A, selaku Camat Rengat, padahal berdasarkan Bukti P-20, P-21, P-22 dan P-23 lokasi tanah perkara pada tahun 1993 berada di wilayah perwakilan Kecamatan Rengat yang pada saat itu dijabat oleh Drs.Zaini Ismail, fakta tersebut didukung dengan keterangan saksi M.Zazuli yang merupakan mantan Sekretaris Desa Pematang Reba yang pada pokoknya menerangkan bahwa pada tahun 1991 Desa Pematang Reba menjadi Kecamatan Perwakilan, bahwa setiap SKGR pada tahun 1993 ditandatangani oleh Kecamatan Perwakilan bukan Kecamatan Rengat, bersesuaian dengan keterangan saksi Legimin Seru yang merupakan mantan Kepala Desa Pematang Reba yang pada pokoknya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerangkan bahwa pada saat itu tahun 1993 telah ada Camat Perwakilan Pematang Reba dan Camat Pematang Reba saat itu adalah sdr.Zaini;

Bahwa dengan demikian jelas dan terang jika surat SKGR tanggal 31 Juli 1993 (Bukti T-2, T-3 dan T-4) tersebut mengandung cacat formil karena ditandatangani oleh Yulizen Yunal,B.A., selaku Camat Rengat, padahal pada masa itu di wilayah lokasi tanah perkara telah dibentuk Kecamatan Perwakilan yang pada saat itu dijabat oleh Drs.Zaini Ismail, dan oleh karenanya terhadap surat SKGR tersebut patut dan beralasan hukum untuk dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

- e. Bahwa berdasarkan Bukti P-9 ditemukan fakta bahwa Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi memiliki istri yang bernama Samsanah binti Said, melangsungkan perkawinan pada tanggal 2 Agustus 1963;

Bahwa berdasarkan Bukti P-4 ditemukan fakta bahwa tanah perkara diperoleh Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi dengan cara membelinya dari sdr. Dodeh pada tanggal 3 Agustus 1982, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, tanah perkara merupakan harta bersama Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi dengan istrinya yang bernama Samsanah binti Said;

Bahwa ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan berbunyi "Mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak", dan ketentuan Pasal 92 Kompilasi Hukum Islam berbunyi: "Suami atau istri tanpa persetujuan pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama", hal yang sama diperkuat oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 263 K/Sip/1976 tanggal 13 Desember 1978 dengan kaidah hukum: "Karena tanah sengketa merupakan harta bersama suami istri, untuk menjualnya tidak dapat dilakukan suami saja tetapi harus mendapat persetujuan istri";
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2691 K/Pdt/1996 tanggal 18 September 1998 dengan kaidah hukum: "Tindakan terhadap harta bersama oleh suami atau istri harus mendapat persetujuan dari suami istri";
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999 dengan kaidah hukum: "Jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak istri atau suami, harta bersama berupa tanah yang dijual suami tanpa persetujuan istri adalah tidak sah dan batal demi hukum";

Hal. 33 dari 43 hal. Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2014



Bahwa andai kata benar *quod non* tanah perkara telah Penggugat/ Terbanding sekarang Pemohon Kasasi jual kepada Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi sebagaimana Bukti T-2, T-3 dan T-4, seharusnya pada surat SKGR tersebut ada tanda tangan istri Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi atau setidaknya ada surat persetujuan dari istri Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi untuk menjual tanah perkara, karena tanah perkara tersebut adalah harta bersama Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi dengan istrinya;

Bahwa oleh karena tidak ternyata tentang adanya persetujuan istri Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi atas penjualan tanah perkara kepada Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi, maka surat peralihan hak dalam bentuk SKGR (Bukti T-2, T-3 dan T-4) tersebut mengandung cacat hukum dan beralasan hukum untuk dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa dengan demikian terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut patut dan beralasan hukum untuk dibatalkan karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian dan telah memberikan pertimbangan hukum yang tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*);

Keberatan Kesembilan:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dalam menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya serta telah memberikan pertimbangan hukum yang tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tidak mempertimbangkan secara utuh hasil pemeriksaan setempat atas tanah perkara yang dilaksanakan pada tanggal 16 Mei 2013 dan 24 Mei 2013 yang dihadiri oleh para pihak berperkara, perwakilan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu, perwakilan dari Kantor Kelurahan Pematang Reba dan Satpol PP Kabupaten Indragiri Hulu, dimana berdasarkan hasil pemeriksaan setempat telah ditemukan fakta *notoir* bahwa bidang tanah milik Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi yang dikuasai oleh Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi dengan cara membangun pagar di atasnya berukuran 111 meter x 115 meter = 12.765 m<sup>2</sup> (dua belas ribu tujuh ratus enam puluh lima meter persegi), dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut:

- Panjang bangunan pagar Tergugat di sebelah Utara, dari Timur ke Barat di atas bidang tanah Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat, setelah diukur adalah sepanjang 111 meter;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Panjang bidang tanah Penggugat di sebelah Barat, dari Utara ke Selatan yang dikuasai oleh Tergugat, sepanjang 115 meter;
- Panjang bidang tanah Penggugat di sebelah Selatan, dari Barat ke Timur yang dikuasai oleh Tergugat, sepanjang 111 meter;
- Panjang bidang tanah Penggugat di sebelah Timur, dari Utara ke Selatan yang dikuasai oleh Tergugat, sepanjang 115 meter;

Bahwa akan tetapi dalam putusan banding *a quo Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah dengan sengaja mengaburkan ukuran dan luas tanah perkara dengan memberi pertimbangan bahwa tanah perkara hanya berukuran 85 meter x 115 meter = 9.775 m<sup>2</sup> (sembilan ribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi) sesuai dengan *petitum* gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding sekarang Termohon Kasasi;

Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tanggal 15 November 2001 *jo.* Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1154 K/Sip/1971 tanggal 2 Februari 1972 dengan kaidah hukum "Apabila hasil tim dalam suatu sengketa tidak disangkal oleh salah satu atau kedua belah pihak, berarti harus dianggap kedua belah pihak menerima hasil pemeriksaan tim tersebut" *jo.* Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3537 K/Pdt/1984 tanggal 3 Februari 1986 dengan kaidah hukum "Hasil pemeriksaan setempat berfungsi memperjelas objek gugatan. Sehingga dengan adanya pemeriksaan setempat yang dibarengi dengan pembuatan sketsa tanah terperkara, dengan demikian telah jelas letak dan luas tanah terperkara secara defenitif, sehingga tidak ada lagi kesulitan untuk melaksanakan eksekusi riil atas putusan yang dijatuhkan", seharusnya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru memedomani hasil pemeriksaan setempat tersebut dalam menyusun pertimbangan hukum;

Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut beralasan hukum untuk dibatalkan karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dalam menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya serta telah memberikan pertimbangan hukum yang tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*);

Keberatan Kesepuluh:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dalam menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya serta telah memberikan pertimbangan hukum yang tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) dalam memberikan pertimbangan hukum dalam pokok perkara konvensi pada halaman 74 yang pada pokoknya mempertimbangkan bahwa tanah perkara adalah hak milik Tergugat/Pembanding karena telah

Hal. 35 dari 43 hal. Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2014



menggantirugi kepada Penggugat/Terbanding pada tahun 1993 sebagaimana Surat SKGR tanggal 31 Juli 1993 (Bukti T-2, T-3 dan T-4);

Bahwa peralihan hak atas tanah perkara sebagaimana tertulis dalam SKGR (Bukti T-2, T-3 dan T-4) tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Adanya kesepakatan: Bahwa tidak ditemukan adanya kesepakatan antara Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi untuk menjual tanah perkara kepada Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi, karena Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi tidak pernah menjual tanah perkara kepada Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi, dan Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi juga tidak pernah menandatangani Surat SKGR (Bukti T-2, T-3 dan T-4) tersebut;
- b. Adanya kecakapan bertindak; Bahwa dalam Surat SKGR (Bukti T-2, T-3 dan T-4) tersebut tertulis pihak pemberi ganti rugi (pembeli) adalah sdr.Soegianto bertindak untuk dan atas nama Pemda Tingkat II Indragiri Hulu, dimana pada saat itu yang bersangkutan menjabat sebagai Kabag Umum dan Protokol Setwilda Tingkat II Indragiri Hulu;

Bahwa ketentuan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan Daerah berbunyi "Kepala daerah mewakili daerahnya di dalam dan di luar pengadilan", "Apabila dipandang perlu kepala daerah dapat menunjuk seorang kuasa atau lebih untuk mewakilinya";

Bahwa di persidangan *Judex Facti* Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi tidak pernah menunjukkan adanya surat kuasa dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Indragiri Hulu (*i.c.* Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi) kepada sdr.Soegianto untuk membeli tanah perkara, sehingga dapat dikonstatir fakta hukum bahwa sdr.Soegianto tidak memiliki surat kuasa untuk mewakili dan bertindak atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Indragiri Hulu dalam melakukan pembelian tanah perkara, fakta tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi Legimin Seru yang merupakan mantan Kepala Desa Pematang Reba yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi tidak melihat surat kuasa dari Pemda kepada alm. Soegianto untuk berdiri menjadi pihak dalam penerbitan surat-surat tersebut;

Bahwa oleh karena sdr.Soegianto tidak mendapatkan surat kuasa dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Indragiri Hulu untuk membeli tanah perkara, maka dengan demikian perbuatan sdr.Soegianto tersebut haruslah dipandang sebagai pribadi, karena sdr.Soegianto tidak cakap untuk bertindak mewakili



Pemerintah Daerah Tingkat II Indragiri Hulu dalam proses pembelian tanah perkara tersebut;

Bahwa selain dari pada itu jika memang benar *quod non* sdr. Soegianto membeli tanah perkara untuk kepentingan Pemerintah Daerah Tingkat II Indragiri Hulu, maka pembelian bidang tanah perkara seharusnya memedomani Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang pelaksanaannya dilakukan melalui Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk di setiap Kabupaten atau Kotamadya Daerah Tingkat II dengan susunan panitia yang terdiri dari Bupati, Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggungjawab di bidang bangunan, Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggungjawab di bidang pertanian, Camat, Lurah/Kepala Desa, Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Pemerintahan atau Kepala Bagian Pemerintahan, dan Kepala Seksi pada Kantor Pertanahan;

Bahwa sebagaimana Surat SKGR (Bukti T-2, T-3 dan T-4) tertulis bahwa sdr. Soegianto pada saat itu menjabat sebagai Kabag Umum dan Protokol Setwilda Tingkat II Indragiri Hulu, dimana berdasarkan ketentuan Pasal 7 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Kabag Umum dan Protokol bukanlah Panitia Pengadaan Tanah;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat 7 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, diatur bahwa salah satu tugas panitia pengadaan tanah adalah membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;

Bahwa di persidangan *Judex Facti* Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi tidak pernah menunjukkan adanya Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Indragiri Hulu tentang Pengangkatan Panitia Pengadaan Tanah, dan tidak pernah pula ditunjukkan berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah perkara, padahal berdasarkan pemeriksaan setempat atas tanah perkara yang dilaksanakan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Rengat ditemukan fakta *notoir* bahwa bidang tanah milik Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi yang dikuasai oleh Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi dengan cara membangun pagar di atasnya berukuran 111 meter x 115 meter = 12.765 m<sup>2</sup> (dua belas ribu tujuh ratus enam puluh lima meter persegi) atau lebih dari 1 (satu) Ha, yang proses

Hal. 37 dari 43 hal. Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2014



pengadaannya harus melalui panitia pengadaan tanah, sehingga dengan demikian dapat dikonstatir fakta hukum bahwa Pemerintah Daerah Tingkat II Indragiri Hulu (*i.c.* Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi) tidak pernah membeli atau mengganti rugi tanah perkara;

Bahwa lagi pula andai kata benar *quod non* Pemerintah Daerah Tingkat II Indragiri Hulu (*i.c.* Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi) telah membeli atau mengganti rugi tanah perkara kepada Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi, tentu Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi membuktikan adanya kuitansi penerimaan uang ganti rugi atas tanah perkara kepada Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi, dan membuktikan adanya penganggaran kegiatan pengadaan tanah tersebut dalam buku APBD Kabupaten Tingkat II Indragiri Hulu Tahun Anggaran 1993 (Bukti T-7) secara spesifik, akan tetapi buku APBD tersebut hanya menyebutkan anggaran dan belanja daerah secara umum, sehingga dengan demikian dapat dikonstatir fakta hukum bahwa Pemerintah Daerah Tingkat II Indragiri Hulu (*i.c.* Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi) tidak pernah membeli atau mengganti rugi tanah perkara;

- c. Adanya objek tertentu: Bahwa objek bidang tanah yang diperjualbelikan sebagaimana Surat SKGR (Bukti T-2, T-3 dan T-4) tersebut tidak jelas (kabur), karena tidak dijelaskan secara mendetail letak tanah tersebut, ukurannya maupun alas hak yang dimiliki pihak penjual atas tanah tersebut;
- d. Larangan kausa tidak halal: Bahwa pembelian tanah perkara mengandung kausa yang tidak halal karena proses pembeliannya tidak melalui Panitia Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan melanggar Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan Daerah;  
Bahwa selain dari pada itu kausa tidak halal yang terjadi dalam SKGR tersebut (Bukti T-2, T-3 dan T-4) yaitu tidak adanya persetujuan dari istri Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi atas jual beli tanah perkara, padahal tanah perkara adalah harta bersama Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi dengan istrinya;

Bahwa dengan demikian terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut patut dan beralasan hukum untuk dibatalkan karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian dan telah memberikan pertimbangan hukum yang tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keberatan Kesebelas:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dalam menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya dalam memberikan pertimbangan hukum dalam perkara Rekonvensi pada halaman 75 yang berbunyi "...Menimbang, bahwa *petitum* 7 meminta agar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) adalah permintaan ganti rugi materiil adalah wajar akibat tanah perkara dipagar dengan seng dan tidak dapat dimanfaatkan oleh Penggugat Rekonvensi/Pembanding maka permintaan tersebut dapat dikabulkan";

Bahwa selain karena tidak terbukti tentang adanya penjualan atas tanah perkara dari Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi kepada Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi, dan telah terbukti pula jika tanah perkara adalah hak milik Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi, pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang mengabulkan permintaan ganti kerugian dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding sekarang Termohon Kasasi tersebut tidak disusun secara terperinci dan juga tidak dibuktikan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding sekarang Termohon Kasasi, berbanding terbalik dengan tuntutan ganti kerugian materiil dari Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi yang disusun secara terperinci dan dibuktikan dengan alat bukti surat (*i.c.* Bukti P-10), sebagaimana pedoman yang digariskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 dengan kaidah hukum "Jumlah kerugian patut ditolak sebab keseluruhannya adalah jumlah yang diduga fiktif ditaksir Penggugat tanpa diperinci dengan lampiran bukti yang otentik yang dapat diyakini dengan nyata" dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 598 K/Sip/1971 tanggal 8 Desember 1971 dengan kaidah hukum "Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dapat dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti rugi yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak";

Bahwa dengan demikian terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut patut dan beralasan hukum untuk dibatalkan karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dalam menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya;

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

Hal. 39 dari 43 hal. Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alasan-alasan Pemohon Kasasi/Penggugat dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) keliru atau salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa peralihan hak atas tanah dari Penggugat kepada Tergugat seharusnya dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana di atur dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 jo PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- Bahwa syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terang dan tunai.

Terang artinya dilakukan dihadapan pejabat dan diumumkan (tidak dilakukan dengan sembunyi-sembunyi).

Tunai artinya ada penyerahan uang dan penyerahan tanah secara timbal balik;

- Bahwa saksi Ahmad Paidi yang melihat di Ruangn Kabag Umum Pemda Indragiri Hulu ada Penggugat, dan ada tumpukan uang, kemudian disimpulkan oleh *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) telah terjadi ganti rugi adalah kesimpulan yang keliru;

- Bahwa di dalam surat keterangan ganti rugi tidak terdapat tanda tangan istri Penggugat sebagai wujud persetujuan istri Penggugat untuk menjual tanah;

- Bahwa dengan demikian Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) harus dibatalkan;

- Bahwa tuntutan Penggugat perihal ganti rugi karena tidak beralasan, maka harus ditolak;

- Bahwa Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka gugatan rekonvensi harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: SYAMSIR SIDIQ, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 159/PDT/2013/PTR., tanggal 15 April 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Rengat Nomor 01/Pdt.G/2013/PN.RGT., tanggal 8 Juli 2013 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding berada di pihak yang kalah, maka Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang

Hal. 40 dari 43 hal. Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang - Undang Nomor 3 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: SYAMSIR SIDIQ, tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 159/PDT/2013/PTR., tanggal 15 April 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Rengat Nomor 01/Pdt.G/2013/ PN.RGT., tanggal 8 Juli 2013;

## MENGADILI SENDIRI

1. Dalam Konvensi:
2. Dalam Eksepsi:
  - Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
3. Dalam Pokok Perkara:
  - 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
  - 2) Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 070/AJB/1982 tanggal 3 Agustus 1982 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) R.Usmar B.A., Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Rengat atas nama Penggugat adalah sah dan berharga;
  - 3) Menyatakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 334/1982 tertanggal 14 Agustus 1982 dan Gambar Situasi Nomor 2522/1982 tertanggal 13 Agustus 1982 atas nama Penggugat adalah sah dan berharga;
  - 4) Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 20.020 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Pematang Reba, Kecamatan Rengat, sekarang Kelurahan Pematang Reba, Kecamatan Rengat Barat, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau sesuai dengan Akte Jual Beli Nomor 070/AJB/1982 tanggal 3 Agustus 1982 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 334/1982 tertanggal 14 Agustus 1982 dan Gambar Situasi Nomor 2522/1982 tertanggal 13 Agustus 1982;
  - 5) Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah menguasai tanah perkara dan mendirikan pagar tembok di atasnya di sepanjang batas Jalan Japura-Rengat sekarang dikenal dengan Jalan Lintas Timur Pematang Reba lebih kurang 107 m (seratus tujuh meter) adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sehingga menimbulkan kerugian pada Penggugat;

Hal. 41 dari 43 hal. Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6) Menghukum Tergugat untuk membongkar pagar tembok di atas tanah perkara disepanjang batas tanah Jalan Japura-Rengat sekarang dikenal dengan Jalan Lintas Timur Pematang Reba lebih kurang 107 m (seratus tujuh meter) dan menyerahkan tanah perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong serta bebas dari penguasaan pihak manapun dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dengan ketentuan dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya Tergugat lalai;

7) Menolak gugatan Penggugat yang selebihnya;

4. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

5. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 22 Juni 2015, oleh H.DJAFNI DJAMAL, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, SUDRAJAD DIMYATI,S.H.,M.H., dan H.HAMDI,S.H.,M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd./

SUDRAJAD DIMYATI,S.H.,M.H.

Ttd./

H.HAMDI,S.H.,M.Hum.

Ketua,

Ttd./

H.DJAFNI DJAMAL, S.H.,M.H.,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00.

Panitera Pengganti,

Ttd./

FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H.

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata

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

Hal. 43 dari 43 hal. Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2014