



**PUTUSAN**  
Nomor 324 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**RIMA BURNALIR**, bertempat tinggal di Jalan Pagar, RT.01, RW.04, Kelurahan Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat III/Pembanding;

**L a w a n**

**ROSNAWATI**, bertempat tinggal di Jalan H. Rasul Nomor 67, RT.03, RW.III, Kelurahan Koto Baru, Kecamatan Payakumbuh Utara, Kota Payakumbuh, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yulisna Dewi, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Hukum Sahnan Sahuri Siregar dan Rekan, berkantor di Jalan Ujung Gurun Nomor 61 B Kota Padang, Sumatera Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Maret 2014;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

**D a n**

1. **ZULKIFLI panggilan JON bin ZAINAL**, bertempat tinggal di Kelurahan Parit Rantang, Nomor 223, Kecamatan Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh;
2. **SYAHRIL INDRA panggilan INDRA**, bertempat tinggal di Jalan Pagar Nomor 40, Kelurahan Ibh, Kecamatan Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh;
3. **NOTARIS/PPAT NOVIA TAURINA, S.H.**, berkantor di Koto Baru Simalanggang, Kabupaten 50 Kota;
4. **RAHMADSYAH panggilan AD bin HAMZANOEL ARIFIN**, bertempat tinggal di Jalan Sudirman Gang Melayu Nomor 8 B, RT.01, RW.01, Kelurahan Balai Baru, Kecamatan Payakumbuh Utara, Kota Payakumbuh;
5. **NOTARIS/PPAT ELVIERA NORA, S.H.**, berkantor di Jalan Soekarno Hatta Nomor 108 Koto Nan 4, Kecamatan Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh;



**6. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA PAYAKUMBUH**, berkedudukan di Tanjuang Pauh Kelurahan Ibuah Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh;

**7. PT. BPR HRAU, Bank Perkreditan Rakyat**, berkantor Pusat di Jalan Raya Tanjung Pati Kecamatan Harau Kabupaten 50 Kota;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, IV, V, VI, VII, VIII/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III/Pembanding dan Tergugat I, II, IV, V, VI, VII, VIII/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Payakumbuh pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 30 Kelurahan Koto Baru, dengan Surat Ukur Gambar Situasi tanggal 08-11-1985, Nomor 428/1985, luas 1944 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Koto Baru Balai Janggo RT. 03 RW. 03 Kecamatan Payakumbuh Utara Kota Payakumbuh, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Zulbaidah;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Haji Maiyar;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Amnizal Ismail;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Rosnawati;
2. Sekira bulan Februari 2011 Penggugat berniat untuk membangun rumah di atas tanah milik Penggugat, namun Penggugat mengalami kesulitan biaya, atas kesulitan tersebut, Penggugat mengutarakan niat kepada Tergugat II untuk meminjam uang kepada Tergugat II sebanyak Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), dan sebagai jaminan utang Penggugat menyerahkan sertifikat tanah milik Penggugat kepada Tergugat II;
3. Bahwa setelah Penggugat mengutarakannya niat kepada Tergugat II, kemudian Tergugat II menghubungi Tergugat I untuk memberitahukan niat Penggugat untuk meminjam uang sebanyak Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), dan sebagai jaminan utang Penggugat menyerahkan sertifikat tanah milik Penggugat;
4. Setelah Tergugat II menghubungi Tergugat I, beberapa saat kemudian Tergugat I datang ke rumah Tergugat II, lalu kemudian Tergugat I bersedia



meminjamkan uangnya kepada Penggugat sebanyak Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan sebagai jaminan utang Penggugat menyerahkan asli C Nomor 30 Kelurahan Kota Baru, dengan Surat Ukur Gambar Situasi tanggal 08-11-1985, Nomor 428/1985, Luas 944 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Koto Baru Balai Janggo RT.03, RW.03, Kecamatan Payakumbuh Utara Kota Payakumbuh kepada Tergugat I, dengan ketentuan Tergugat akan mengembalikannya kepada Penggugat apabila uang pinjaman berikut bunganya telah dilunasi oleh Penggugat;

5. Bahwa setelah menyerahkan asli sertifikat hak milik Penggugat kepada Tergugat I selaku orang yang berpiutang Tergugat I telah menguasai sertifikat (asli) SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 30 Kelurahan Koto Baru, dengan Surat Ukur Gambar Situasi tanggal 08-11-1985, Nomor 428/1985, Luas 944 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Koto Baru Balai Janggo RT. 03 RW.03 Kecamatan Payakumbuh Utara Kota Payakumbuh milik Penggugat, sehingga Tergugat I berkewajiban untuk menjaga/menjamin agar jangan sampai SHM (Sertifikat Hak Milik) milik Penggugat tersebut dikuasai oleh pihak lain selain Penggugat, hingga Penggugat melunasi seluruh hutang kepada Tergugat I;
6. Bahwa ternyata tanpa pengetahuan dan/atau seizin Penggugat, Tergugat I telah memerintahkan/meminta Tergugat II untuk mencari Notaris/PPAT yang akan memproses jual beli tanah milik Penggugat, kemudian Tergugat II mencari/menghubungi Tergugat IV untuk mengurus prosesi balik-nama sertifikat hak milik Penggugat sesuai dengan permintaan Tergugat I;
7. Bahwa pada saat Tergugat II menghubungi, mendatangi Tergugat IV, dan Tergugat IV memberitahukan beberapa persyaratan, perlengkapan/dokumen yang harus dilengkapi oleh Tergugat II untuk membuat dan mempersiapkan Akta Jual Beli tanah milik Penggugat. Setelah seluruh persyaratan, perlengkapan/dokumen akta jual antara Penggugat dengan Tergugat III lengkap, lalu Akta Jual Beli tersebut selesai dibuat, lalu kemudian Tergugat IV memerintahkan Tergugat V selaku stafnya untuk bersama-sama dengan Tergugat II memenuhi Penggugat guna meminta tanda tangan Akta Jual Beli yang telah dipersiapkan. Meskipun Tergugat IV sudah mengetahui tanah yang menjadi objek yang diperjualbelikan terletak di Payakumbuh, sedangkan wilayah hukum pekerjaan Tergugat IV berada pada wilayah di Kabupaten Lima Puluh Kota, namun Tergugat IV telah memerintahkan penandatanganan akta jua beli kepada Tergugat II dan Tergugat IV di rumah Penggugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa pada saat Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat V menemui Penggugat di rumahnya, Tergugat II dengan Tergugat V mengatakan maksud kedatangan mereka adalah untuk penandatanganan surat-surat dalam rangka pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) milik Penggugat, sehingga Penggugat percaya dengan penjelasan dari Tergugat II dan Tergugat IV tersebut, dan tergugat V selaku staf Tergugat IV tidak pula membacakan dan menjelaskan isi Akta Jual Beli, sehingga Penggugat membubuhkan tanda tangannya pada Akta Jual Beli yang telah di dipersiapkan sebelumnya oleh Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V sebelumnya;
9. Bahwa setelah Akta Jual Beli yang telah disiapkan sebelumnya oleh Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V dibubuhi tandatangan oleh Penggugat di rumahnya, setelah itu Tergugat II melaporkan kepada Tergugat I, untuk selanjutnya Tergugat I meminta kepada Tergugat III untuk menemui Tergugat I di rumahnya, setelah Tergugat III datang, lalu kemudian Tergugat I menyuruh Tergugat III untuk menandatangani akta jua beli yang telah dipersiapkan oleh Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V;
10. Bahwa setelah Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat III yang telah dipersiapkan oleh Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat III, kemudian oleh karena wilayah kerja Tergugat IV berada di Kabupaten Lima Puluh Kota, sedangkan objek yang diperjualbelikan berada di Kota Payakumbuh, lalu kemudian Tergugat IV merekomendasikan agar Akta Jual Beli dibuat kemudian di tempat rekannya yang di kota Payakumbuh yaitu Tergugat IV;
11. Bahwa atas rekomendasi Tergugat IV, dan tindakan melawan hukum dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V. Tergugat IV membuat Akta Jual Beli Nomor 235/2011 tertanggal 21 April 2011 yang seolah telah terjadi jual beli, seolah-olah terjadi pembayaran secara tunai antara Penggugat dengan Tergugat III, padahal Tergugat III tidak ada membeli tanah, tidak tahu siapa yang menjual tanah, dan juga tidak tahu berapa harganya. Apalagi pada saat pembuatan Akta Jual Beli tersebut tidak diketahui dan dihadiri oleh Penggugat sebagai penjual dan Tergugat III sebagai pihak pembeli, yang mana Akta Jual Beli tersebut harus dibacakan, dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT, serta Tergugat I mengetahui akta jua beli itu dibuat secara pura-pura;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa selanjutnya atas dasar Akta Jual Beli Nomor 235/2011 tertanggal 21 April 2011 yang disahkan oleh Tergugat VI, Tergugat I memerintahkan Tergugat II untuk mengurus balik nama SHM (Sertifikat Hak Milik) kepada Tergugat VII melalui Tergugat VI yang semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat III yang kemudian dipergunakan oleh Tergugat I untuk mengajukan permohonan pinjaman/kredit kepada Tergugat VIII atas nama Tergugat III, dan atas permohonan balik-nama yang dilakukan oleh Tergugat VI kepada Tergugat VII, sehingga pada tanggal 28 April 2011 terjadi peralihan hak atas tanah dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat III yang dikeluarkan Tergugat VII;
13. Bahwa setelah terjadi balik-nama SHM (Sertifikat Hak Milik) dari Penggugat kepada Tergugat III, atas permintaan Tergugat I, Tergugat III mengajukan permohonan/ pengajuan pinjaman kredit kepada Tergugat VIII, dan atas nama permohonan/pengajuan pinjaman dari Tergugat III tersebut, Tergugat VIII tanpa terlebih dahulu melakukan pengecekan secara fisik terhadap tanah milik Penggugat telah menerima, mengabulkan serta telah mencairkan dana pinjaman kepada Tergugat III uang pinjaman tersebut diserahkan kepada Tergugat I, dan selanjutnya dibagi-bagikan secara tanpa hak dan melawan hukum;
14. Bahwa perbuatan Tergugat IV yang tidak mengawasi, dan membiarkan Tergugat V selaku stafnya dalam membuat dan menandatangani Akta Jual Beli atas SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 30 Kelurahan Koto Baru, dengan Surat Ukur Gambar Situasi tanggal 08-11-1985, Nomor 428/1985, Luas 944 M<sup>2</sup> (sembilan ratus empat puluh empat meter persegi), yang seharusnya Akta Jual Beli dilakukan di hadapan Tergugat IV dan sebelum Akta Jual Beli ditandatangani, seharusnya Tergugat IV menjelaskan terlebih dahulu tentang Akta Jual Beli ditandatangani, seharusnya Tergugat IV menjelaskan terlebih dahulu tentang Akta Jual Beli tersebut dibuat ditempat rekannya Tergugat VI namun tetap dilaksanakan oleh Tergugat V padahal diketahuinya objek jual beli terletak di kota Payakumbuh sedangkan wilayah hukum Tergugat IV berada di Kabupaten Lima Puluh Kota adalah perbuatan melawan yang hukum;
15. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII yang telah mengakibatkan terjadinya peralihan Sertifikat Hak Milik (SHM (Sertifikat Hak Milik)) Nomor 30 Kelurahan Koto baru, dengan Surat Ukuran Gambar Situasi Tanggal 08-11-1985, Nomor 428/1985. Luas 944M<sup>2</sup> (sembilan ratus empat puluh empat

Halaman 5 dari 24 hal. Put. Nomor 324 K/Pdt/2016





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi), yang terletak di Kelurahan Koto Baru Balai Janggo RT.03, RW.03 Kecamatan Payakumbuh Utara Kota Payakumbuh milik Penggugat kepada Tergugat III yang di dasarkan atas Akta Jual Beli Nomor 235/2011 tertanggal 21 April 2011 padahal diketahuinya Akta Jual Beli dilakukan dengan rekayasa, tidak secara wajar, dan tidak secara terang benderang, sehingga jual belinya cacat hukum dan dilakukan secara melawan hukum;

16. Bahwa perbuatan Tergugat VII yang melakukan proses peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 30 Kelurahan Koto Baru, dengan Surat Ukur Gambar Situasi tanggal 08-11-1985, Nomor 428/1985, Luas 944 M<sup>2</sup> (sembilan ratus empat puluh empat meter persegi), yang terletak di Kelurahan Koto Baru Balai Janggo RT.03, RW.03, Kecamatan Payakumbuh Utara Kota Payakumbuh yang didasarkan atas Akta Jual Beli Nomor 235/2011 tertanggal 21 April 2011 yang dilakukan dengan rekayasa, tidak secara wajar, sehingga perbuatan Tergugat VII adalah perbuatan yang dilakukan secara melawan hukum;
17. Bahwa perbuatan Tergugat VIII yang menerima permohonan pengajuan pinjaman/kredit Tergugat III atas jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 30 Kelurahan Koto Baru, dengan Surat Ukuran Gambar Situasi tanggal 08-11-1985, Nomor 428/1985, luas 944 M<sup>2</sup> (sembilan ratus empat puluh empat meter persegi), yang terletak di Kelurahan Koto Baru Balai Janggo RT.03, RW.03, Kecamatan Payakumbuh Utara Kota Payakumbuh adalah perbuatan melawan hukum, sehingga patut dan beralasan hukum untuk menyatakan batal demi hukum pula dengan segala akibat hukum dan tidak sah Perjanjian Kredit Nomor 192/ KUKI-MK/HR-PY/05.11/05.15 tertanggal 06 Mei 2011 dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM (Sertifikat Hak Milik)) Nomor 30 Kelurahan Koto Baru, dengan Surat Ukur Gambar Situasi tanggal 08-11-1985, Nomor 428/1985, luas 944 M<sup>2</sup> (sembilan ratus empat puluh empat meter persegi), yang terletak di Kelurahan Koto Baru Balai Janggo RT.03, RW.03 Kecamatan Payakumbuh Utara Kota Payakumbuh atas nama Tergugat III;
18. Bahwa agar tuntutan Penggugat tidak menjadi illusior kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangkaan yang beralasan bahwa Tergugat akan mengalihkan, memindahkan, menjaminkan atau mengosongkan harta miliknya kepada orang lain maka dengan ini Penggugat mohon dengan hormat kiranya Ketua Pengadilan Negeri Payakumbuh, melalui Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sesuai Pasal 227 HIR/261 RBg atas harta benda milik Tergugat baik berupa benda

Halaman 6 dari 24 hal. Put. Nomor 324 K/Pdt/2016

#### 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)



tetap/tidak bergerak maupun benda tidak tetap/bergerak yang akan Para Penggugat sebutkan dan mohonkan secara tersendiri;

19. Bahwa guna menjamin dipatuhinya putusan dalam perkara ini, sehingga Penggugat merasa perlu agar Para Tergugat dibebani untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari keterlambatan pembayaran hak-hak Penggugat berdasarkan putusan ini, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), dan untuk pelaksanaannya bila perlu menggunakan alat kekuasaan Negara;
20. Bahwa guna menghindarkan timbulnya preseden yang lebih buruk lagi dikemudian hari khususnya terhadap wibawa dan kekuasaan Pengadilan di mata masyarakat, dan demi tegaknya hukum di bumi Indonesia yang kita cintai ini, baik oleh tindakan yang dilakukan oleh Tergugat maupun pihak-pihak lain yang merasa dirinya kebal hukum dan atau tidak tersentuh oleh hukum (*untouchable*), maka dengan ini Penggugat selaku pencari keadilan (*justitia bellen*), mohon dengan hormat kiranya agar melalui Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
21. Bahwa gugatan Penggugat telah didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan otentik sehingga kebenarannya tidak dapat dibantah lagi oleh Para Tergugat, sehingga adalah sangat beralasan menurut hukum bagi Penggugat untuk memohon kiranya Pengadilan Negeri Payakumbuh melalui Majelis Hakim yang selama perkara ini berkenan mengadili dan menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ternyata ada upaya hukum bantahan (*verzet*), banding dan atau pun kasasi;
22. Bahwa oleh karena Penggugat sudah mengusahakan dan menempuh upaya-upaya kekeluaragaan dalam perkara *in casu* namun tidak juga menemukan jalan penyelesaian, hingga Penggugat kemudian memutuskan untuk melakukan laporan kepada pihak kepolisian melalui laporan polisi dan dengan mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Payakumbuh;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Payakumbuh agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM (Sertifikat Hak Milik)) Nomor 30 Kelurahan Koto Baru, dengan Surat Ukur Gambar Situasi tanggal 08-11-1985, Nomor 428/1985, Luas 944 M<sup>2</sup> (sembilan ratus empat puluh empat meter persegi), yang terletak di Kelurahan Koto Baru Balai Janggo RT.03 RW.03 Kecamatan Payakumbuh Utara Kota Payakumbuh;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan oleh karena batal demi hukum dengan segala akibatnya Akta Jual Beli Nomor 235/2011 tertanggal 21 April 2011 yang disahkan oleh Tergugat VI;
5. Menyatakan tidak sah Pengalihan Sertifikat Hak Milik (SHM (Sertifikat Hak Milik)) Nomor 30 Kelurahan Koto Baru, dengan Surat Ukur Gambar Situasi tanggal 08-11-1985, Nomor 428/1985, Luas 944 M<sup>2</sup> (sembilan ratus empat puluh empat meter persegi), yang terletak di Kelurahan Koto Baru Balai Janggo RT.03, RW.03 Kecamatan Payakumbuh Utara Kota Payakumbuh atas nama Tergugat III yang dikeluarkan oleh Tergugat VII tertanggal 28 April 2011;
6. Menyatakan Perjanjian Pinjaman Kredit Nomor 192/KUKI-MK/HR-PY/05.11/05.15 tertanggal 06 Mei 2011 dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM (Sertifikat Hak Milik)) Nomor 30 Kelurahan Koto Baru, dengan Surat Ukur Gambar Situasi tanggal 08-11-1985, Nomor 428/1985, Luas 944 M<sup>2</sup> (sembilan ratus empat puluh empat meter persegi), yang terletak di Kelurahan Koto Baru Balai Janggo RT.03 RW.03 Kecamatan Payakumbuh Utara Kota Payakumbuh antara Tergugat III dengan Tergugat VIII batal demi hukum dengan segala akibat hukumannya;
7. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, dan Tergugat VIII untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 30 Kelurahan Koto Baru, dengan Surat Ukur Gambar Situasi tanggal 08-11-1985, Nomor 428/1985, Luas 944 M<sup>2</sup> (sembilan ratus empat puluh empat meter persegi), yang terletak di Kelurahan Koto Baru Balai Janggo RT.03 RW.03, Kecamatan Payakumbuh Utara Kota Payakumbuh atas nama Tergugat III menjadi atas nama Penggugat;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
9. Menghukum Para Tergugat dibebani untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000.00 (seratus ribu rupiah) per hari keterlambatan pembayaran hak-hak Penggugat terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
10. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Payakumbuh dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbar bij voorraad*), meskipun ada banding maupun kasasi;
11. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Payakumbuh melalui Majelis Hakim/Ketua yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon menjatuhkan putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksepsi Tergugat II:

1. Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang Kabur dan Keliru;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan dengan menyatakan saya, yakni "Syahril Indra" dengan penyebutan identitas Tergugat II, ikut bertanggung jawab dalam hal pinjam meminjam uang yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, III, dan VIII, di Bank BPR Harau, dengan agunan sebuah sertifikat yang katanya milik Penggugat, padahal saya dalam hal ini sebagai Tergugat II tidak tahu menahu tentang hal pinjam meminjam uang di Bank BPR Harau yang dilakukan oleh Penggugat bersama-sama dengan Tergugat I, dan III, sesuai dengan pengakuan Penggugat sendiri dalam sidang pidana sebelumnya. Dengan demikian gugatan Penggugat terhadap saya Tergugat II adalah gugatan yang kabur dan keliru, karena terjadinya pinjam meminjam uang ini tidak ada kaitannya dengan saya Tergugat II. Oleh karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak di terima;

2. Gugatan Penggugat Salah Alamat;

Penggugat dalam gugatannya yang didaftarkan pada Pengadilan Negeri Payakumbuh dengan register Nomor 02/Pdt.G/2014/PN.PYK, pada tanggal 13 Februari 2014 dengan objek sengketa pinjam meminjam uang di Bank BPR Harau, dengan jaminan sebuah sertifikat sebidang tanah, yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, III dan VIII yang mana Akta Jual Beli (AKTA JUAL BELI (AJB))nya dibuatkan oleh Notaris/PPAT Elvira Nora,SH dengan Nomor 235/2011 tertanggal 21 April 2011;

Seperti yang saya kemukakan sebelumnya, bahwa persoalan ini adalah persoalan pinjam meminjam uang di Bank BPR Harau antara Penggugat dengan Tergugat I, III dan VIII, jadi persoalan ini tidak ada kaitannya dengan saya Tergugat II, sehingga jelas bahwa gugatan Penggugat terhadap saya Tergugat II adalah gugatan yang salah alamat;

Dengan demikian karena gugatan Penggugat terhadap saya Tergugat II adalah gugatan yang kabur, keliru dan salah alamat, jadi sudah seharusnya gugatan Penggugat tidak diterima atau dinyatakan ditolak;

3. Gugatan Penggugat Tidak Memenuhi Pasal 1365 KUH Perdata;

Bahwa gugatan Penggugat telah keliru ditujukan kepada saya Tergugat II, karena Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan dasar gugatannya yang pada pokoknya menyatakan beberapa hal sebagai berikut:

Pada poin (2) gugatan Penggugat mendalilkan: "bahwa sekira bulan Februari 2011, Penggugat berniat untuk membangun rumah di atas tanah milik Penggugat, namun Penggugat mengalami kesulitan biaya, atas kesulitan

Halaman 9 dari 24 hal. Put. Nomor 324 K/Pdt/2016

#### 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)

Halaman 9



tersebut, Penggugat mengutarakan niatnya kepada saya Tergugat II untuk meminjam uang kepada saya Tergugat II sebanyak Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan sebagai jaminan utangnya, Penggugat menyerahkan sertifikat tanah milik Penggugat kepada saya Tergugat II”;

Bahwa dalil Penggugat yang dituduhkan kepada saya Tergugat II ini adalah jelas tidak benar dan hanya mengada-ada saja, karena dalil Penggugat ini sangat-sangat jelas bertentangan dengan poin (4 dan 5) gugatan Penggugat yang pada intinya menerangkan “bahwa Penggugat menerima pinjaman uang sebanyak Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) itu adalah dari Tergugat I dan setelah uang pinjaman itu diterima oleh Penggugat dari Tergugat I, sebagai jaminan utangnya, Penggugat langsung menyerahkan sertifikatnya kepada Tergugat I selaku orang yang berpiutang”;

Jadi disini jelas bahwa Penggugat hanya meminjam uang kepada Tergugat I dan bukan kepada saya Tergugat II dan setelah uang di terima oleh Penggugat dari Tergugat I, Penggugat langsung menyerahkan sertifikatnya kepada Tergugat I sebagai jaminan utangnya. Jadi dalil Penggugat pada poin (2) tersebut adalah jelas tidak benar dan hanya mengada-ada saja;

Pada poin (6) gugatan, Penggugat mendalilkan ”bahwa ternyata tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I telah memerintahkan/meminta saya Tergugat II untuk mencarikan Notaris/PPAT, untuk memproses jual beli tanah milik Penggugat”;

Jelas bahwa dalil yang digunakan oleh Penggugat ini adalah juga tidak benar dan hanya mengada-ada, karena dalam proses penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, disitu jelas tidak ada satupun tanda tangan yang dipalsukan, oleh karena Penggugat sendiri yang meminta kepada saya Tergugat II untuk membantunya memproses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 30 tersebut. Artinya terjadinya proses penandatanganan Akta Jual Beli tersebut jelas diketahui oleh Penggugat, seperti yang terungkap dalam persidangan perkara pidana sebelumnya;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat tersebut di atas selain kabur dan tidak jelas terhadap apa yang dituduhkan Penggugat terhadap saya Tergugat II, juga dalam hal ini Penggugat hanya mengada-ada saja, seakan-akan saya Tergugat II juga ikut bertanggung jawab terhadap sesuatu yang saya tidak ikut di dalamnya, terutama masalah pencairan kredit di Bank BPR Harau;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, jelas bahwa Penggugat telah keliru dan salah alamat melakukan gugatan perdata terhadap saya Tergugat II, karena seperti yang telah di uraikan di atas, sangat jelas bahwa permasalahan pinjam meminjam uang yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, III dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga Tergugat VIII (Bank BPR Harau), sama sekali tidak ada kaitannya dengan saya Tergugat II. Oleh karena itu, gugatan Penggugat terhadap saya Tergugat II adalah gugatan yang keliru dan salah alamat. Di mana gugatan Penggugat ini sudah di buktikan dalam persidangan di Pengadilan Negeri Payakumbuh dalam perkara pidana Nomor 41/Pid.B/2012/PN.Pyk dan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2164/K/PID/2012 yang ternyata perbuatan yang didalilkan Penggugat terhadap saya Tergugat II, I dan V tidaklah terbukti;

#### 4. Petitum Penggugat Tidak Jelas;

Bahwa Penggugat dalam petitumnya meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Petitum Penggugat ini jelas Petitum yang tidak benar dan keliru, terkhusus kepada saya Tergugat II, karena pada saat terjadinya proses pinjam meminjam uang di Bank BPR Harau, itu tidak ada kaitannya dengan saya Tergugat II, sehingga perbuatan melawan hukum apa yang telah saya Tergugat II lakukan, jadi petitum yang dimintakan Penggugat kepada Majelis Hakim tersebut, adalah jelas petitum yang keliru dan mengada-ada. Bahkan sebaliknya, Penggugat sengaja telah meminta orang lain untuk ikut bertanggung jawab atas perbuatan yang telah dilakukannya sendiri;

Bahwa petitum Penggugat yang meminta saya Tergugat II untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 30 yang terletak di Kelurahan Koto Baru, adalah petitum yang tidak jelas dan keliru, karena sudah di jelaskan sendiri oleh Penggugat dalam gugatannya, bahwa Penggugat sendiri yang menjaminkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 30 tersebut kepada Tergugat I serta Tergugat VIII atas hubungan pinjam meminjam uang yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan kemudian berangkai dengan Tergugat III dan VIII. Oleh karena itu petitum Penggugat yang ditujukan kepada saya Tergugat II, untuk mengembalikan sertifikat yang Penggugat jaminkan sendiri kepada Tergugat I, dan VIII adalah petitum yang keliru dan aneh, karena saya Tergugat II tidak tahu menahu tentang pinjam meminjam uang di Bank BPR Harau, yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, III dan VIII;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, sangat jelas bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang saya Tergugat II lakukan yang dapat dijadikan dasar oleh Penggugat untuk menggugat saya Tergugat II, bahkan posita dan petitum Penggugat terhadap saya Tergugat II tidak jelas dan saling bertolak belakang, karena dalil-dalil yang digunakan oleh Penggugat dalam gugatannya saling bertentangan, maka gugatan Penggugat jelas tidak memenuhi syarat formil. Oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya sudah seharusnya gugatan Penggugat terhadap saya Tergugat II dinyatakan tidak diterima;

Eksepsi Tergugat IV dan V:

1. Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang Kabur;

Bahwa para Penggugat telah mendalikan dalam gugatannya dengan menyatakan diri Tergugat IV yakni: "Notaris/PPA Novia Taurina, SH" dengan penyebutan identitas Tergugat IV tersebut, maka yang menjadi subjek dalam jabatan Tergugat IV sebagai notaris/PPAT dan bukan dalam kapasitas Tergugat IV sebagai pribadi;

Bahwa karena subjek Tergugat IV adalah sebagai Notaris/PPAT, maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV adalah gugatan yang kabur, tidak jelas sekaligus *error in persona*, karena tidak terdapat hubungan hukum antara Tergugat IV dengan Penggugat terkait dengan Akta Jual Beli sebidang tanah sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya;

2. Gugatan Penggugat Salah Alamat;

Penggugat dalam gugatannya yang didaftarkan ke Pengadilan Negeri Payakumbuh dibawah Register perkara Nomor 2/Pdt.G/2014/PN.Pyk pada tanggal 13 Februari 2014, dengan objek sengketa pinjam meminjam uang dengan jaminan sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, II dan III yang Akta Jual Beli (AKTA JUAL BELI (AJB)) dibuat Notaris/PPAT Elviera Nora dengan Akta Jual Beli (AKTA JUAL BELI (AJB)) Nomor 235/2011 tertanggal 21 April 2011;

Kalaulah dalam pinjam-meminjam uang dengan jaminan sertifikat sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, II dan III serta Tergugat VIII AKTA JUAL BELI (AJB)-nya di buat oleh Tergugat IV, maka wajar bila Tergugat IV dijadikan sebagai Tergugat oleh Penggugat, namun sebagaimana didalilkan Penggugat sendiri bahwa AKTA JUAL BELI (AJB) sebidang tanah antara Penggugat sebagaimana dimaksud dalam perkara *a quo* dibuat Notaris/PPAT Elviera Nora, S.H., (Tergugat IV), sehingga jelas bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV adalah gugatan salah alamat. Dalam hal ini Penggugat dalam gugatannya juga telah mendalikan seolah-olah AKTA JUAL BELI (AJB) dibuat berdua antara Tergugat VI bersama dengan tergugat IV. Dalam hal ini, jelas bahwa menghadap Notaris Elviera Nora, SH (Tergugat VI). Namun dalam dalil Penggugat dalam perkara *a quo*, faktanya telah di putarbalikan oleh Penggugat, dimana seolah-olah Tergugat IV yang membuat AKTA JUAL BELI (AJB);

Bahwa dengan demikian, karena AKTA JUAL BELI (AJB) yang didalilkan Penggugat bukanlah akta Tergugat IV, karenanya gugatan Penggugat terhadap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IV adalah gugatan yang keliru dan salah alamat. Karena itu sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak terima;

### 3. Gugatan Tidak Memenuhi Pasal 1365 Kuh Perdata;

Bahwa gugatan Penggugat telah secara keliru ditujukan Tergugat IV dan V karena:

Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan dasar gugatannya yang pada pokoknya menyatakan beberapa hal sebagai berikut:

- Pada angka (11) gugatan, Penggugat mendalilkan, "Bahwa atas rekomendasi Tergugat IV..... Tergugat VI membuat Akta Jual Beli Nomor 235/2011 tertanggal 21 April 2011 yang seolah-olah telah terjadi jual beli." Bahwa dalil Penggugat ini adalah tidak benar dan mengada-ada, dimana Penggugat sudah dinyatakan sendiri bahwa yang membuat Akta Jual Beli (AJB) adalah Tergugat VI. Dengan demikian, pasti adanya, bawah tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV dan Tergugat V atas terjadinya balik nama atas SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 30, namun hal itu adalah berawal dari perjanjian sedangkan Tergugat IV dan V tidak tahu menahu soal perjanjian pinjam meminjam antara Penggugat dengan Tergugat I, sedangkan Tergugat IV dan V tidak tahu menahu soal perjanjian pinjam meminjam dimaksud termasuk pengambilan kredit ke BPR Harau dengan dasar Akta Jual Beli (AJB) dan dibuat oleh Tergugat IV. Bahwa faktanya Penggugat juga hadir di Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Harau pada saat peminjaman uang (kredit) di BPH Harau bersama-sama dengan Tergugat I, II dan III, dan VIII;
- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan adanya rekomendasi Tergugat IV kepada Tergugat IV, hal itu sudah menurut ketentuan undang-undang, bahwa Tergugat IV tidak berwenang membuat Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dengan Tergugat I, II dan III karena objek Akta Jual Beli (AJB) berada diwilayah kerja Tergugat VI;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil para Penggugat tersebut di atas, selain tidak jelas apa yang dipermasalahkan Penggugat terhadap diri Tergugat IV sebagai notaris/PPAT yang nyata-nyata bukan Akta Jual Beli (AJB) dalam permasalahan Penggugat dengan Tergugat I, III dan VIII. Dalam hal ini Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dengan Tergugat I, dan III serta Tergugat VIII tidak ada hubungannya dengan Tergugat IV dan V;

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 235/2011 yang dinyatakan sendiri oleh Penggugat dibuat oleh Notaris/PPAT Elviera Nora, S.H., (Tergugat IV), maka secara hukum Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat





dengan Tergugat I, II dan III dan kemudian sampai kepada Tergugat VII dan III tidak ada hubungannya dengan Tergugat IV dan Tergugat V;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Penggugat telah keliru melakukan gugatan perdata terhadap Tergugat IV selaku Notaris/PPAT dan juga terhadap Tergugat V karena tidak memenuhi syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUH Perdata. Hal ini senyatanya kesepakatan pinjam meminjam uang dan kesepakatan jual beli sebidang tanah adalah murni kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III dan Akta Jual Beli (AJB)-nya diakutkan oleh Tergugat VI. Karena itu tidak ada hubungan hukum antara Tergugat IV dan V dengan Penggugat, sehingga gugatan Penggugat salah salah alat. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung tanggal 13 Desember 1958 Nomor 9064 K/Sip/1958 yang isinya "syarat mutlak untuk menuntut seorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara dua pihak";

Bahwa khusus gugatan Penggugat Terhadap V benar-benar tidak memenuhi Pasal 1365 KUH Perdata. Dimana tidak ada hubungan hukum antara Tergugat V dengan Penggugat, dalam hal ini tergugat V hanya menjalankan kuasa lisan dari Tergugat VI untuk membacakan Akta Jual Beli (AJB) atas permintaan Penggugat sebagaimana disampaikan Tergugat II kepada Tergugat V. Selebihnya Tergugat V tidak tahu apa-apa berkaitan dengan kesepakatan Penggugat dengan Tergugat I, II dan III serta Tergugat VI, VII dan VIII. Selain itu gugatan Penggugat terhadap Tergugat V adalah salah alamat, di mana perbuatan Tergugat V yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya sudah dibuktikan dalam persidangan di Pengadilan Negeri Payakumbuh dalam Pidana Nomor 41/Pid.B/2012/PN Pyk dan sudah berkekuatan hukum tetap berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 2164/PID/2012 yang ternyata perbuatan yang didalilkan Penggugat terhadap Tergugat V, I, II tidaklah terbukti;

#### 4. Petitum Gugatan Penggugat Tidak Jelas;

Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Petitum Penggugat ini jelas petitum yang tidak jelas, karena secara hukum tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV dan V, sehingga perbuatan melawan hukum apa yang telah Tergugat IV dan IV yang dimintakan Penggugat kepada Majelis Hakim adalah petitum yang keliru dan tidak jelas. Bahkan sebaliknya Penggugat telah meminta orang lain untuk bertanggung jawab atas perbuatannya sendiri;



Bahwa petitum Penggugat yang meminta Tergugat IV dan V untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 30 Kelurahan Koto Baru adalah petitum yang tidak jelas, karena sudah dijelaskan Penggugat dalam gugatannya sendiri bahwa Penggugat yang menjaminkan SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 30 kepada Tergugat I, II dan III serta Tergugat VIII atas hubungan pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Tergugat I dan kemudian berangkai dengan Tergugat III, VI dan Tergugat VIII, namun Penggugat juga meminta tergugat IV dan V mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 30. Padahal Tergugat IV dan V tidak tahu menahu atas hubungan pinjam meminjam dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 30 antara Penggugat dengan Tergugat I, II dan III serta Tergugat VIII;

Berdasarkan uraian di atas, nyatalah adanya tidak ada perbuatan melawan hukum dari Tergugat IV dan V yang dapat dijadikan dasar oleh Penggugat terhadap Tergugat IV dan V. Bahkan Posita dan Petitum gugatan Penggugat tidak jelas dan saling bertolak belakang dan karenanya sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima;

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, dimana gugatan Penggugat tidak jelas kabur, dalil gugatan saling bertentangan, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Eksepsi Tergugat VI:

1. Gugatan Penggugat dalam perkara Perdata Nomor 02/Pdt.G/2014/PN.Pyk ini bersifat *Obscuur Libel* dan tidak tepat dengan alasan:

Bahwa menurut pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang pendaftaran tanah, Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana di maksud dalam Pasal 30 ayat (1);

- Data Fisik: letak, batas-batas, luas, Keterangan Fisik Tanah dan beban yang ada di atas tanah.
- Data Yuridis: Jenis Hak (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Pengelolaan) dan siapa Pemegang Hak.
- Bahwa Objek perkara Penggugat dalam gugatannya mendalilkan ada mempunyai sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 30 Kelurahan Koto Baru, dengan Surat Ukur Gambar Situasi tanggal 08-11-1985 Nomor 428/1985, Luas 944 M<sup>2</sup> (sembilan ratus empat puluh empat meter persegi)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Kelurahan Koto Baru Balai Janggo RT.03/RW.03 Kecamatan Payakumbuh Utara Kota Payakumbuh dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Zulbaidah;
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Hj. Maiyar;
- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Amnizal Ismail;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Rosnawati;

Bahwa berdasarkan fakta yang ada, maka keterangan fisik tanah dalam Akta Jual Beli Nomor 235/2011 tanggal 21 April 2011 yang telah Tergugat VI buat dan terbitkan, tertulis objek jual beli adalah Sertifikat Hak Milik Nomor. 30/Kelurahan Koto Baru Surat Ukur tanggal 19 April 2011 Nomor 56/2011 seluas 944 M<sup>2</sup> (sembilan ratus empat puluh empat meter persegi) dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 03.06.02.23.00092. Maka secara hukum bidang tanah yang di gugat Penggugat adalah tidak terhadap objek perkara;

Bahwa dengan demikian data fisik dan data yuridis dari Objek Perkara tidak sama, sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*);

2. Gugatan Penggugat dalam perkara Perdata Nomor 02/Pdt.G/2014/PN.Pyk ini adalah Salah Alamat, demikian dengan alasan:

Bahwa dalam Gugatan Penggugat angka 2, angka 3, angka 4, dan angka 5 sangat jelas didalilkan Penggugat meminjam uang kepada Tergugat II yang mana Tergugat II menghubungi Tergugat I yang bersedia meminjamkan uang kepada Penggugat, kemudian sebagai Jaminan hutangnya Penggugat menyerahkan Asli SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 30 Kelurahan Koto Baru, dengan Surat Ukur Gambar Situasi tanggal 08-11-1985 Nomor 428/1985, kepada Tergugat I;

Bahwa objek sengketa dalam perkara Perdata Nomor 02/Pdt.G/2014/PN.Pyk adalah pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dengan Jaminan Asli SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 30 Kelurahan Koto Baru, dengan Surat Ukur Gambar Situasi tanggal 08-11-1985 Nomor 428/1985;

Bahwa faktanya Tergugat VI sama sekali tidak pernah mengenal Tergugat I dan Tergugat II dan sama sekali tidak tahu soal pinjam meminjam uang di antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa faktanya Tergugat VI selaku PPAT yang berwenang di Kota Payakumbuh membuat dan menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 235/2011 tanggal 21 April 2011 berdasarkan rekomendasi dari Tergugat IV selaku PPAT yang berwenang di Kabupaten Lima Puluh Kota mengenai akan adanya transaksi jual



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 30/ Kel Koto Baru Surat Ukur tanggal 19 April 2011 Nomor 56/2011 seluas 944 M<sup>2</sup> (sembilan ratus empat puluh empat meter persegi) dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 03.06.02.23.00092.

3. Gugatan Penggugat dalam perkara Perdata Nomor 02/Pdt.G/2014/PN Pyk ini Tidak memenuhi pasal 1365 KUH Perdata dengan alasan:

a. Bahwa dalil Penggugat pada angka 10, Penggugat mendalilkan Akta Jual Beli Nomor 235/2011 tanggal 21 April 2011 telah di persiapkan oleh Tergugat II, Tergugat IV, dan Tergugat V kemudian ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat III adalah tidak benar;

Bahwa faktanya Tergugat VI selaku PPAT yang berwenang di Kota Payakumbuh Hanya bersedia membuat Akta Jual Beli setelah asli Sertifikat Hak Milik Nomor 30 Kelurahan Koto Baru Tergugat VI terima dari Tergugat IV dan oleh karena rekomendasi Tergugat IV akan adanya transaksi jual beli atas sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 30 terletak di wilayah kerja Tergugat VI selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Payakumbuh, dan selanjutnya asli Sertifikat Hak Milik Nomor 30 Kelurahan Koto Baru telah Tergugat VI daftarkan ceknya pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh dan selanjutnya Berdasarkan hasil cek sertifikat tertanggal 19 April 2011 dibuatlah oleh Tergugat VI Akta Jual Beli dengan objek jual belinya adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 30/Kel Koto Baru Surat Ukur tanggal 19 April 2011 Nomor 56/2011 seluas 944 M<sup>2</sup>(sembilan ratus empat puluh empat meter persegi) dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 03.06.02.23.00092;

Bahwa faktanya Akta Jual Beli Nomor 235/2011 tanggal 21 April 2011 baru dapat Tergugat VI Terbitkan setelah penandatanganan Akta Jual Beli yang telah Tergugat VI buat atas Sertifikat Hak Milik Nomor 30/ Kel Koto Baru Surat Ukur tanggal 19 April 2011 Nomor 56/2011 seluas 944 M<sup>2</sup>(sembilan ratus empat puluh empat meter persegi) dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 03.06.02.23.00092 dilaksanakan oleh Tergugat V berdasarkan kuasa lisan dari Tergugat VI yang lalu di tanda tangani oleh Pihak Penjual (Penggugat dengan persetujuan suaminya UJIR RAMLI) dan oleh pihak Pembeli (Tergugat III);

Bahwa faktanya setelah biaya-biaya Pajak Penghasilan (PPH), Pajak Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan biaya untuk proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 30/Kel Koto Baru Surat Ukur tanggal 19 April 2011 Nomor 56/2011 Tergugat VI terima dari Tergugat IV

Halaman 17 dari 24 hal. Put. Nomor 324 K/Pdt/2016

#### 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)

Halaman 17



kemudian Tergugat VI setorkan ke kas Negara melalui Kantor Pos dan Bank Nagari di Kota Payakumbuh, maka berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 235/2011 tanggal 21 April 2011 barulah dapat dilaksanakan proses balik nama atas atas Sertifikat Hak Milik Nomor 30/Kel Koto Baru Surat Ukur tanggal 19 April 2011 Nomor 56/2011;

- b. Bahwa dalil Penggugat pada angka 11 dan angka 12, Penggugat mendalilkan Tergugat VI telah membuat Akta Jual Beli Nomor 235/2011 tanggal 21 April 2011 yang seolah-olah telah terjadi jual beli ...”dan selanjutnya “Akta Jual Beli Nomor 235/2011 tertanggal 21 April 2011 yang disahkan oleh Tergugat VI , Tergugat I memerintahkan Tergugat II untuk mengurus balik nama SHM (Sertifikat Hak Milik) kepada Tergugat VII melalui Tergugat VI...” adalah tidak benar dan mengada-ada oleh karena Tergugat VI selaku PPAT yang berwenang membuat akta otentik atas sesuatu perbuatan hukum tertentu telah melaksanakan proses peralihan hak dengan Akta Jual Beli atas sebidang tanah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku; Bahwa Eksepsi yang Tergugat VI berikan merupakan bagian yang tidak terpisahkan atau satu kesatuan yang menyatu dengan bagian jawaban dalam pokok perkara ini dan berdasarkan Eksepsi yang telah Tergugat VI uraikan di atas maka Gugatan Penggugat harus di tolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat VII:

Bahwa Tergugat VII dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terdapat hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

Bahwa pihak-pihak yang digugat tidak lengkap, yaitu pihak yang secara hukum terkait dengan proses pembuatan Akta Jual Beli No. 235/2011 tanggal 21 April 2011 tidak digugat yaitu, 2 (dua) orang saksi yang ikut menandatangani Akta Jual Beli tersebut, maka secara hukum 2 (dua) orang saksi tersebut haruslah ikut digugat;

Bahwa Penggugat sebagaimana dalil gugatannya halaman 5 angka 15 menyatakan Akta Jual Beli dilakukan dengan rekayasa, tidak secara wajar dan tidak secara terang benderang, sehingga jual belinya cacat hukum dan dilakukan secara melawan hukum;

Maka seharusnya Penggugat haruslah membuktikan secara hukum Akta Jual Beli tersebut dilakukan dengan rekayasa, tidak secara wajar dan tidak secara terang benderang, sehingga jual belinya cacat hukum dan dilakukan secara melawan hukum;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan tidak diikutsertakan 2 (dua) orang saksi sebagai Tergugat dan tidak pula dibuktikan secara hukum Akta Jual Beli yang dilakukan dengan rekayasa, tidak secara wajar dan tidak secara terang benderang menyebabkan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Berdasarkan Eksepsi yang Tergugat VII ajukan sebagaimana tersebut di atas, kiranya yang Terhormat Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Payakumbuh telah memberikan Putusan Nomor 2/Pdt.G/2014/PN Pyk, tanggal 23 Desember 2014 dengan amar sebagai berikut:

- I. Dalam Eksepsi;
  - Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
- II. Dalam Pokok Perkara;
  1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
  2. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 30 Kelurahan Koto Baru, dengan surat ukur Gambar Situasi tanggal 08-11-1985, Nomor 428/1985, telah dirubah dengan Surat Ukur tanggal 19 April 2011 No. 56/2011, Luas 944 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Koto Baru Balai Janggo RT.03, RW.03, Kecamatan Payakumbuh Utara Kota Payakumbuh;
  3. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum;
  4. Menyatakan batal demi hukum dengan segala akibatnya Akta Jual Beli Nomor 235/2011 tertanggal 21 April 2011, yang dibuat oleh Tergugat VI;
  5. Menyatakan tidak sah Pengalihan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 30 Kelurahan Koto Baru, dengan Surat Ukur Gambar Situasi tanggal 08-11-1985, Nomor 428/1985, telah dirubah dengan Surat Ukur tanggal 19 April 2011 Nomor 56/2011, Luas 944 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Koto Baru Balai Janggo, RT.03, RW.03 Kecamatan Payakumbuh Utara Kota Payakumbuh atas nama Tergugat III yang dikeluarkan oleh Tergugat VII tertanggal 28 April 2011;
  6. Menghukum Tergugat VIII untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 30 Kelurahan Kota Baru, dengan Surat Ukur Gambar Situasi tanggal 08-11-1985, Nomor 428/1985, telah dirubah dengan Surat Ukur tanggal 19 April 2011 Nomor 56/2011, Luas 944 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Koto Baru Balai Janggo RT.03, RW.03 Kecamatan Payakumbuh Utara Kota Payakumbuh kepada Penggugat;

Halaman 19 dari 24 hal. Put. Nomor 324 K/Pdt/2016



7. Menghukum Tergugat VII untuk mengembalikan pemegang hak pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 30 Kelurahan Koto Baru, dengan Surat Ukur Gambar Situasi tanggal 08-11-1985, Nomor 428/1985, telah dirubah dengan Surat Ukur tanggal 19 April 2011 Nomor 56/2011, Luas 944 M<sup>2</sup>, dari nama Tergugat III menjadi nama Penggugat;
8. Menghukum Tergugat VIII dibebani untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari keterlambatannya melaksanakan putusan, sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
9. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VIII secara tanggung renteng yang untuk sampai saat ini sejumlah Rp3.956.000,00 (tiga juta sembilan ratus lima puluh enam ribu rupiah);
10. Menolak gugatan Penggugat untuk yang lain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat III putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Padang dengan Putusan Nomor 45/PDT/2015/PT.PDG tanggal 11 Mei 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat III/Pembanding pada tanggal 5 Juni 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat III/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 Juni 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 2/Pdt.G/2014/PN Pyh., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Payakumbuh, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Juni 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat III/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 9 Juli 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Payakumbuh pada tanggal 22 Juli 2015;

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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat III/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Dalam Tertib Beracara atau Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan;

Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Barat yang telah memberikan putusan dengan hanya mengambil alih bantahan dari Terbanding semula Penggugat yang termuat dalam Kontra memori bandingnya dan selanjutnya dijadikan pertimbangannya sendiri, dan juga Pengadilan Tinggi Sumatera Barat sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan tersebut;

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Barat seperti yang demikian itu adalah tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. terhadap perkara-perkara perdata lainnya. Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan;

“Bahwa Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*“onvoldoende gemotiveerd”*) harus dibatalkan. *i.c.* Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan “bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat;

Selain itu pula melalui Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan: “Bahwa Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup. Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi.”;

(Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II: Hukum Perdata & Acara Perdata, angka XIV.6 halaman 237 dan halaman 238);

Oleh karena itu, Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Barat dengan Nomor 45/PDT/2015/PT. PDG tertanggal 11 Mei 2015, yang hanya sekedar mengambil alih pertimbangan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri

Halaman 21 dari 24 hal. Put. Nomor 324 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Payakumbuh dengan perkara Nomor :02/Pdt.G/2014/PN.Pyk, tertanggal 23 Desember 2014, dan sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan yang cukup dalam pengambilalihan putusan Pengadilan Negeri Payakumbuh, hal tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan;

2. *Judex Facti* Mengabaikan Fakta Peristiwa Yang Menjadi Penyebab terjadinya peristiwa sehingga terjadi peralihan hak atas Sertifikat Tanah Hak Milik (SHM) Nomor 30;

Bahwa Majelis Hakim telah mengabaikan fakta dan peristiwa yang menjadi penyebab terjadinya peralihan hak atas sertifikat tanah SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 30. Hal ini dibuktikan dari Majelis Hakim yang mengabaikan bukti-bukti dan kesaksian yang diajukan, diantaranya adalah kesaksian dari Efri Ponaldi, S.Pt., (Pimpinan Bank BPR Harau cabang Payakumbuh selaku pemberi kredit), yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

“ Bahwa saksi pernah bertanya kepada Rosnawati/Penggugat/Termohon,” apakah benar ibu jual tanah kepada Rima Burnailir?” dan dijawab boleh Rosnawati pgl. Ros: “Iya” yang juga disaksikan oleh saksi Anang Widodo pgl. Anang, pada waktu mereka berada di Bank BPR Harau di Tanjung Pati, Kabupaten Lima Puluh Kota;

Dan juga kesaksian yang diberikan oleh Notaris/PPAT, diantaranya adalah Novia Taurina, S.H., yang pada pokoknya menerangkan bahwa proses terjadinya peralihan hak atas Sertifikat tanah SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 30 tersebut adalah sudah sesuai dengan prosedur dan berdasarkan pada permintaan dari kedua belah pihak yang tersangkut;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi yang menguatkan Pengadilan Negeri) tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I, II, dan III mengetahui bahwa yang terjadi bukan jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat III tetapi objek sengketa akan dijadikan jaminan utang pada Bank (Tergugat VIII) sehingga jual beli tersebut adalah jual beli semu dan tidak ada iktikad baik dari pembeli (Tergugat III);

Bahwa jual beli juga dilakukan tidak sesuai dengan aturan hukum yaitu tidak ditandatangani para penghadap di muka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Bahwa pihak Bank (Tergugat III) juga tidak menerapkan asas kehati-hatian dalam memberi kredit dan menerima agunan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perbuatan Tergugat I, II, III dan IV yaitu mengalihkan kepemilikan objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Padang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi RIMA BURNALIR tersebut, harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **RIMA BURNALIR**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat III/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 27 Juni 2016 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

H. Hamdi, S.H.,M.Hum

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H.,M.H

Halaman 23 dari 24 hal. Put. Nomor 324 K/Pdt/2016





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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H.,M.H

**Biaya-biaya:**

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp	489.000,00
Jumlah .....	Rp	500.000,00

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

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

Halaman 24 dari 24 hal. Put. Nomor 324 K/Pdt/2016