



**PUTUSAN**  
**NOMOR 30/PDT/2017/PT.PBR**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

**RUBINEM**, Umur: 66 Tahun, Jenis Kelamin: Perempuan Agama: Islam, Pekerjaan: Ibu Rumah Tangga, Tempat Tinggal: Jl. Jenderal Sudirman Air Molek RT.002/02 Kel. Air Molek II Kec. Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu, Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Hukumnya bernama: **OMAN SUMANTRI,SH** Advokat/ Pengacara yang berkantor di Jl. Piere Tendean No.159 Kel. Tanjung Gading Kec. Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu Propinsi Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 014/OS & P-SKK/VIII/2015, tertanggal 29 Agustus 2015 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat tertanggal 01 September 2015, No. 106/SK/IX/2015/PN.RGT;

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING - semula sebagai PENGGUGAT**.

**MELAWAN :**

1. **SYAFRIZAL**, Umur: 38 Tahun, Jenis Kelamin: Laki-laki, Pekerjaan: Wiraswasta, Agama: Islam, Tempat Tinggal: Pasar Sungai Lala RT.02 RW 01 Kel. Sungai Lala Kec. Sungai Lala Kabupaten Indragiri Hulu, Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING - semula TERGUGAT I**;
2. **H. MARGANTI**, Agama: Islam, Jenis Kelamin: Laki-laki, Pekerjaan: Wiraswasta, Tempat Tinggal: Jl Sudirman Perkebunan Sei Lala, RT.02 RW 01 No.99 Sungai Lala Kabupaten Indragiri Hulu, Riau, Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING - semula TERGUGAT II**.
3. **PT Bank Pan Indonesia Tbk Kantor Cabang Rengat**, Beralamat di Jl Bupati Tulus No.32 Rengat Kabupaten Indragiri Hulu Propinsi Riau, Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING - semula TERGUGAT III**;
4. **Ir JANTJE DARWIS, SH**, Agama: Islam, Pekerjaan: Notaris/PPAT, Bertempat tinggal di Jl Narasinga No 23 Kampung Dagang Rengat

*Halaman 1 dari 23 Putusan Nomor 30/PDT/2017/PT.PBR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Indragiri Hulu, Riau, Selanjutnya disebut : **TERBANDING - semula TERGUGAT IV;**

5. **Badan Pertanahan Nasional- Kantor Pertanahan Nasional Kab. Indragiri Hulu Propinsi Riau**, yang Beralamat di Jl Indragiri No 2, Pematang Reba, Rengat Barat Indragiri Hulu, Propinsi Riau, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING - semula TURUT TERGUGAT;**

## **PENGADILAN TINGGI tersebut:**

### **Telah membaca :**

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 16 Pebruari 2017 30/Pen.Pdt/2017/PT.PBR tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Rengat Nomor 32/Pdt.G/2015/PN.Rgt, tanggal 27 Juli 2016;

## **TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Menimbang, bahwa Pemanding - semula Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 1 September 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat pada tanggal 1 September 2015 dan tercatat dalam Register Nomor 32/Pdt.G/2015/PN.Rgt telah mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah seorang Ibu Rumah Tangga yang sehari-harinya berjualan makanan di Pasar Baru Air Molek-Kec. Pasir Penyu, mempunyai tanah dengan luas lebih kurang 377 m2 dan bangunan yang berdiri diatasnya berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu Propinsi Riau yang batas-batasnya :
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jl. Sudirman - Pasir Penyu;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik PENGGUGAT;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah TERGUGAT II;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Penyu;

Dengan bukti kepemilikan berupa Sertikat Hak Milik Nomor 723 tahun 1982 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Indragiri Hulu;

#### **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)



2. Bahwa pada Juni 2005 sertifikat hak milik No. 723 diminta oleh TERGUGAT II dengan alasan akan diurus pemecahannya menjadi 2 bagian yaitu atas nama TERGUGAT II dan atas nama PENGGUGAT, dikarenakan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II ada kerja sama pembangunan 3 (tiga) unit rumah toko (ruko) yang dikerjakan oleh TERGUGAT II diatas tanah milik PENGGUGAT, dengan perjanjian pembagian 1,5 : 1,5 artinya 1,5 bagian tanah serta bangunan untuk PENGGUGAT dan 1,5 bagian tanah berikut bangunan untuk TERGUGAT II dengan kondisi 3 unit ruko yang dibangun sama luas tanahnya dan sama bentuk bangunannya ;
3. Bahwa sampai dengan diajukannya gugatan ini sertifikat nomor 723 yang dipegang TERGUGAT II untuk dipecah tersebut tidak pernah dikembalikan kepada PENGGUGAT, walaupun sudah berulang kali dimohon oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT II agar diberikan atas sertifikat yang sudah dipecah miliknya sampai kemudian diketahui sertifikat hak milik No.723 telah beralih menjadi atas nama TERGUGAT I;
4. Bahwa sekitar Juni tahun 2007, utusan TERGUGAT III datang ke rumah toko (ruko) PENGGUGAT untuk menyemprotkan cat tulisan pengumuman pada tembok bangunan ruko di bagian depan yang isinya adalah "tanah beserta bangunan tersebut berada dalam pengawasan TERGUGAT III";
5. Bahwa melihat utusan TERGUGAT III menyemprot cat pengumuman tersebut, anak PENGGUGAT bertanya kepada utusan TERGUGAT III kenapa disemprotkan cat tulisan pengumuman yang berisi tanah dan bangunan berada dalam pengawasan TERGUGAT III, petugas TERGUGAT III menjawab "kalau pemilik ruko tersebut sudah tidak bisa membayar angsuran pinjaman lagi";
6. Bahwa mendengar perkataan petugas yang diutus oleh TERGUGAT III, anak PENGGUGAT terkejut dikarenakan PENGGUGAT tidak pernah sama sekali meminjam uang dengan jaminan sertifikat hak milik tanah bernomor.723 tahun 1982 kepada pihak manapun;
7. Bahwa pada Juni 2007 anak PENGGUGAT yang bernama Nurmaini mencari tahu akan kebenaran sudah dialihkannya kepemilikan tanah

**Halaman 3 dari 23 Putusan Nomor 30/PDT/2017/PT.PBR**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik PENGGUGAT menjadi atas nama orang lain dengan mendatangi TERGUGAT III, setelah bertemu TERGUGAT III memang benar sertifikat tersebut berada di tangan TERGUGAT III karena TERGUGAT I menjadikannya sebagai agunan pinjaman dengan meletakkan hak tanggungan pada sertifikat hak milik itu;

8. Bahwa sebelum adanya pinjaman yang diberikan TERGUGAT III diketahui Sertifikat Hak Milik No. 723 atas nama PENGGUGAT sudah beralih menjadi atas nama TERGUGAT I;

9. Bahwa didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 723 tercantum perubahan hak tertera tulisan "Berdasarkan permohonan ybs, tanggal 27-9-2005 telah dilaksanakan pemisahan sebahagian Surat Ukur Nomor 08/Air Molek II/2005 dengan Luas 270 m2, Lihat Buku tanah Hak Milik Nomor 1252, sehingga sisa luas menjadi 107 m2";

10. Bahwa pada 20 Juni 2006 atas dasar Akta Jual Beli nomor 298/Pasir Peny/2006 itu, Sertifikat Hak Milik Nomor 723 yang semula adalah milik PENGGUGAT berubah menjadi atas nama TERGUGAT I dan telah dilakukan pencatatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu (TURUT TERGUGAT I) tertera pada tanggal pencatatan Penghapusan, biaya dan No. Daft Pengh. "20 Juni 2006-208 No. 1190/11/2006 307 No.3911/2006, 307 No. 3911/2006";

11. Bahwa didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 723 tercantum perubahan hak didasarkan pada Akta Jual Beli bernomor 298/Pasir Peny/2006 tanggal 7 Juni 2006 yang dibuat oleh TERGUGAT IV;

12. Bahwa anak PENGGUGAT kemudian mencari tahu akan keberadaan Akta Jual Beli bernomor 298/Pasir Peny/2006 tanggal 7 Juni 2006 yang dibuat oleh TERGUGAT IV;

13. Bahwa setelah didapat foto copy Akta Jual Beli tersebut ternyata benar adanya, pada tanggal 7 Juni 2006 telah terjadi transaksi jual beli antara yang mengaku-ngaku sebagai PENGGUGAT dengan TERGUGAT I di tempat TERGUGAT IV;

14. dan peralihan haknya telah dicatat oleh TURUT TERGUGAT I pada tanggal 20 Juni 2006;



15. Bahwa pada tanggal 7 Juni 2006 itu, PENGGUGAT sendiri maupun secara bersama-sama dengan Sumadi (suami PENGGUGAT) tidak pernah datang ke kantor TERGUGAT IV dan PENGGUGAT tidak pernah menghadap secara bersama-sama TERGUGAT I ke kantor TERGUGAT IV untuk membuat Akta Jual Beli yang pembuatan aktanya disaksikan oleh Pegawai TERGUGAT IV bernama Nona NOVA serta Nona SAFRIDA, karena PENGGUGAT tidak pernah melakukan transaksi jual beli rumah toko (ruko) milik PENGGUGAT kepada pihak manapun, sedangkan PENGGUGAT pada tanggal tersebut berjualan di pasar baru Air Molek dan suami PENGGUGAT (Sumadi) berada di rumah karena dalam keadaan sakit;
16. Bahwa patut diduga TERGUGAT I menghadirkan "PENGGUGAT (RUBINEM) dan Sumadi (suami PENGGUGAT)" palsu saat membuat perjanjian jual beli dihadapan TERGUGAT IV;
17. Bahwa diketahui PENGGUGAT, pada 20-07-2006 TERGUGAT I meminjam uang sejumlah Rp 300.000.000,- pada Bank mandiri dan terbit Akta Pemberian Hak Tanggungan Pertama hingga sejumlah uang Rp 300.000.000,- dengan Nomor 328/Pasir penyus/2006 lihat buku tanah 395/2006 yang dibuat TERGUGAT IV selaku PPAT, pencatatan tanggal 29-08-2006 208 No.1444/2006 307 No.5071/2006 oleh TURUT TERGUGAT I;
18. Bahwa pada 28-02-2007 TERGUGAT I kembali mendapatkan pinjaman sebesar Rp 290.000.000,- dengan Pemberian Hak Tanggungan Pertama yang dibuat TERGUGAT IV bernomor 66/PasirPenyus/2007 Hingga sejumlah Rp.290.000.000,00 pada TERGUGAT III;
19. Bahwa pada 19-03-2007 terdapat sebab perubahan dengan Pencatatan Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, cabang Rengat No.1.CS.RGT/125/2007 tertanggal 19-02-2007;
20. Bahwa sekitar Juli 2007, PENGGUGAT menemui TERGUGAT II untuk meminta pertanggung jawaban atas beralih nya sertifikat hak milik no.723 dari atas nama PENGGUGAT menjadi atas nama TERGUGAT I, dikarenakan awal nya Sertifikat tersebut diberikan kepada TERGUGAT II untuk dipecah menjadi atas nama PENGGUGAT dan atas nama TERGUGAT II bukan untuk dialihkan lagi kepada pihak manapun;

**Halaman 5 dari 23 Putusan Nomor 30/PDT/2017/PT.PBR**



21. Bahwa pada saat PENGGUGAT bertemu TERGUGAT II di rumahnya, TERGUGAT II mengatakan akan ikut bertanggung jawab untuk menyelesaikan masalah pengalihan hak atas tanah milik PENGGUGAT yang beralih menjadi atas nama TERGUGAT I;
22. Bahwa PENGGUGAT merasa tenang dikarenakan TERGUGAT II akan ikut membantu menyelesaikan permasalahan pengalihan hak atas tanah tersebut, namun bukannya ikut membantu menyelesaikan permasalahan, TERGUGAT II malah semakin sulit untuk dimintai pertanggung jawaban dalam penyelesaian permasalahan dan TERGUGAT II menunjukkan itikad tidak baik dengan mengelak atau menghindar apabila ingin ditemui oleh PENGGUGAT;
23. Bahwa pada Februari 2008, anak PENGGUGAT menemui TERGUGAT IV untuk menanyakan perihal dibuatnya Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh TERGUGAT IV atas nama TERGUGAT I, dan TERGUGAT IV terkejut begitu diberitahu bahwa PENGGUGAT tidak pernah hadir menghadap kepada TERGUGAT IV dan tidak mengenal TERGUGAT I apalagi dikatakan pernah melakukan transaksi jual beli atas tanah milik PENGGUGAT;
24. Bahwa pada Maret 2008, TERGUGAT IV bersama pegawainya bernama Nona NOVA yang menyaksikan penanda tangan Akta Jual Beli di kantor TERGUGAT IV berkunjung ke rumah PENGGUGAT, pada saat sampai di halaman rumah PENGGUGAT, TERGUGAT IV dan pegawainya bertemu dengan anak PENGGUGAT yang bernama Endah, TERGUGAT IV memperkenalkan kepada pegawainya dan berkata "Ini bu Rubinem, masih sehat kan.. ada yang mengatakan Ibu ga bisa berjalan karena sakit lumpuh";
25. Bahwa mendengar TERGUGAT IV berkata seperti itu, anak PENGGUGAT yang bernama Endah berkata "saya bukan bu Rubinem tapi anak dari bu Rubinem dan ibu masih sehat, masih bisa berjalan";
26. Bahwa dari perkataan TERGUGAT IV, bisa dibuktikan PENGGUGAT tidak pernah datang menghadap TERGUGAT IV bersama-sama dengan TERGUGAT I untuk melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan (ruko) seperti tercatat didalam Akta Jual Beli No. 298/Pasir Penyu/2006



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 7 Juni 2006, dan bisa dipastikan TERGUGAT IV tidak mengenal dan tidak pernah bertemu dengan PENGGUGAT karena TERGUGAT IV sendiri tidak tahu wajah PENGGUGAT yang sebenarnya;

27. Bahwa dari fakta kejadian tersebut diatas diketahui kalau Sertifikat Hak Milik PENGGUGAT yang selama ini berada di tangan TERGUGAT II langsung diberikan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I tanpa sah yang kemudian Sertifikat Hak Milik No. 723 dialihkan dari atas nama PENGGUGAT menjadi atas nama TERGUGAT I;

28. Bahwa dikemudian hari diketahui oleh PENGGUGAT telah terjadi pengalihan hak atas tanah yang berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Rt 02 Rw 02 dari nama PENGGUGAT menjadi nama Tergugat I tanpa sah melalui cara-cara yang tidak halal dengan menghadirkan "RUBINEM (PENGGUGAT) dan Sumadi (suami PENGGUGAT)" palsu juga pembubuhan tanda tangan yang bukan tanda tangan milik PENGGUGAT dan Sumadi (suami PENGGUGAT) dihadapan TERGUGAT IV, serta pada Akta Jual Beli bernomor 298/Pasir Peny/2006 tanggal 7 Juni 2006 tertera paraf PENGGUGAT (tanda tangan pendek berupa huruf R) padahal PENGGUGAT sendiri tidak pernah tahu apa itu paraf;

29. Bahwa TERGUGAT IV pun telah melakukan kelalaian, mengabaikan prinsip kehati-hatian selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan tidak meneliti keabsahan identitas para pihak dan juga tidak mendatangkan para pihak untuk menghadap yaitu Penjual dan Pembeli yang sebenarnya, juga mengabaikan keberadaan PENGGUGAT selaku pemilik sah atas tanah tersebut dan patut diduga ada konspirasi jahat antara TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT IV untuk memuluskan rencana busuk TERGUGAT I dan TERGUGAT II mendapatkan uang dengan cara meminjam dari TERGUGAT III dan memiliki tanah PENGGUGAT dengan cara merampas kepemilikannya menguasai tanpa alas hukum yang jelas dan sah dari PENGGUGAT;

30. Bahwa PENGGUGAT melalui Kuasa Hukum telah memberitahukan melalui surat disampaikan kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT IV akan perbuatan dari TERGUGAT I, TERGUGAT II dan IV yang merugikan PENGGUGAT;

**Halaman 7 dari 23 Putusan Nomor 30/PDT/2017/PT.PBR**



31. Bahwa TERGUGAT I, II dan IV sepertinya tidak menghiraukan surat yang disampaikan oleh Kuasa Hukum PENGGUGAT dengan maksud mengajak musyawarah mencari jalan penyelesaian atas permasalahan tersebut;
32. Bahwa sudah sangat jelas sekali TERGUGAT I yang didukung oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT IV dengan itikad tidak baik berusaha untuk mendapatkan keuntungan dengan mengambil alih tanah milik PENGGUGAT secara sewenang-wenang melalui cara yang wajib diduga Tergugat I beserta TERGUGAT II bersama-sama melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dengan melakukan tipu muslihat (kelicikan), memalsukan identitas dan tanda tangan PENGGUGAT juga suami PENGGUGAT;
33. Bahwa Akta Jual Beli yang telah dibuat oleh TERGUGAT IV atas nama TERGUGAT I adalah mengandung penipuan (bedrog) yang dilakukan oleh TERGUGAT I dengan memberikan keterangan-keterangan yang dipalsukan atau tidak benar disertai tipu muslihat (kelicikan-kelicikan);
34. Bahwa setelah terjadi pengalihan hak atas tanah tanpa sah dan tidak halal, TERGUGAT I telah mendapatkan pinjaman dengan agunan tanah milik PENGGUGAT dan menikmati hasil pinjaman dari Bank Mandiri sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah) dan terakhir dari TERGUGAT III sebesar Rp 290.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh juta Rupiah) yang Akta Hak Tanggungan diatas tanah bersertifikat nomor 723 dibuat oleh TERGUGAT IV;
35. Bahwa TERGUGAT III juga telah lalai dan tidak teliti dalam memberikan pinjaman kepada orang yang tidak tepat tanpa melakukan survey akan kebenaran pemilik tanah, TERGUGAT III memberikan pinjaman hanya berdasarkan TERGUGAT I pernah meminjam sejumlah uang kepada PT Bank Mandiri cabang Rengat;
36. Bahwa tak terbantahkan lagi akibat hal tersebut telah terjadi pengalihan hak atas bidang tanah dan bangunan milik PENGGUGAT tanpa sah, sudah dapat dikategorikan bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sepantasnyalah maka Kesepakatan Jual Beli yang tidak pernah dilakukan dan tidak melibatkan PENGGUGAT



tersebut dan telah dibuatkan Akta Jual Belinya oleh Tergugat IV untuk dibatalkan demi hukum (Null and Void);

37. Bahwa perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT IV kalau tidak segera dihentikan dan diselesaikan perkaranya dikhawatirkan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi bagi pihak lainnya;

38. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT II dengan menguasai Sertifikat Hak Milik nomor 723 tahun 1982 yang telah dipecah menjadi dua bagian yaitu menjadi atas nama TERGUGAT II dan PENGGUGAT pada 27 September 2005, dan sertifikat hasil pemecahannya diberikan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I tanpa lebih dahulu memberikan kepada PENGGUGAT sehingga kemudian dialihkan haknya menjadi atas nama TERGUGAT I atas tanah dan bangunan yang berlokasi di Rt 02 Rw02 Desa Air Molek II kecamatan Pasir Penyuh-Kabupaten Indragiri Hulu Propinsi Riau yang *batas-batasnya* :

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jl. Sudirman – Pasir Penyuh;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik PENGGUGAT.;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah TERGUGAT II.;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Penyuh. ;

Adalah merupakan perbuatan melawan hukum (oonrechmatige daad);

39. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT I yang telah mengalihkan hak kepemilikan tanah bersertifikat nomor 723 pada tanggal 20 Juni 2006, perbuatan TERGUGAT II yang memberikan sertifikat nomor 723 yang telah dipecah menjadi atas nama PENGGUGAT kepada TERGUGAT I tanpa hak, perbuatan TERGUGAT III yang berusaha melakukan penyitaan terhadap tanah dan bangunan dikarenakan TERGUGAT I sudah tidak melakukan pembayaran angsuran pinjaman dan perbuatan TERGUGAT IV yang telah melakukan kelalaian dengan mencatat transaksi jual beli antara “**PENGGUGAT**” palsu dengan TERGUGAT I dan membuat Akta Hak Tanggungan dua kali berturut-turut atas tanah tersebut tanpa meneliti keabsahan para pihak dan sudah barang tentu telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT selaku pemilik sah dari tanah yang berlokasi di Rt 02 Rw 02 Desa Air Molek II kecamatan Pasir Penyuh-Kabupaten Indragiri Hulu Propinsi yang batas-batasnya :

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jl. Sudirman – Pasir Penyuh;

**Halaman 9 dari 23 Putusan Nomor 30/PDT/2017/PT.PBR**



- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik PENGGUGAT.;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah TERGUGAT II.;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Peny. ;

40. Bahwa oleh karena itu PENGGUGAT berhak untuk mengajukan ganti rugi yang ditimbulkan akibat dari perbuatan melawan hukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sesuai dengan pasal 1365 KUHPperdata;

41. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum (*oonrechmatige daad*) dan atas perbuatan itu merugikan PENGGUGAT baik secara materiil maupun immateriil, dan sepantasnya PENGGUGAT menuntut ganti rugi kepada PARA TERGUGAT sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil sebesar Rp 1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta Rupiah) yang bila dirincikan :

Jika Para Penggugat menyewakan tanahnya selama 10 tahun yang setiap tahunnya sebesar Rp 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta Rupiah) jika dikalikan selama 10 tahun menjadi Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta Rupiah);

Bila Penggugat menjual tanah dan bangunan miliknya tersebut yang harga pasaran sebesar Rp 1.300.000.000,00 (satu milyar tiga ratus juta Rupiah) ;

Biaya – biaya yang timbul dikarenakan perkara aquo termasuk untuk membayar jasa advokat sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta Rupiah);

b. Kerugian Moril sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) yang sebenarnya dikarenakan perbuatan PARA TERGUGAT sudah memperlakukan PENGGUGAT dengan seolah-olah PENGGUGAT sudah berhutang dan tidak mampu membayar, sehingga perbuatan PARA TERGUGAT menimbulkan kerugian moriil yang sesungguhnya tidak dapat dinilai dengan angka Rupiah;

41. Bahwa PENGGUGAT mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah milik TERGUGAT II dan TERGUGAT IV agar dalam pelaksanaan putusan tidak menjadi sia-sia atau *illusionir*, yaitu :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Tanah dan bangunan milik TERGUGAT II be Sertifikat Hak Milik No. 1252 terletak di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II - Kecamatan Pasir Penyau Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau yang batas-batasnya :

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jl. Sudirman – Pasir Penyau;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik PENGGUGAT.;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Aritonang.;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah PENGGUGAT ;

Tanah dan bangunan milik TERGUGAT II yang berlokasi di Jl. Sudirman Perkebunan Sei Lala Rt 02/Rw 01 No.99 Sungai Lala Indragiri Hulu-Riau;

b. Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Narasinga No.23 Kampung Dagang Rengat-Indragirihulu Provinsi Riau sekarang menjadi kantor dan tempat kediaman TERGUGAT IV;

Bahwa dari uraian fakta dan argumentasi diatas, maka dengan demikian PENGGUGAT berhak mengajukan Permohonan kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Rengat-Riau melalui Yang Mulia Majelis Hakim Perkara aquo, untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut;

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan PARA TERGUGAT adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Oonrechmatige daad*) dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan seluruh alat bukti yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah dinyatakan sah dan dapat diterima seluruhnya;
5. Menyatakan bahwa tanah luas 107 m2 dan bangunan yang berdiri diatasnya ber sertifikat No. 723 tahun 1982 dan telah dilakukan pemecahan pada tanggal 27-9-2005 berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman Rt 02 Rw 02 Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyau Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau yang batas-batasnya:
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jl. Sudirman – Pasir Penyau;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik PENGGUGAT.;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah TERGUGAT II.;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Penyau. ;adalah milik yang sah dari PENGGUGAT;

**Halaman 11 dari 23 Putusan Nomor 30/PDT/2017/PT.PBR**

#### 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

6. Menyatakan cacat hukum dan tidak sah Akta Jual Beli nomor 298/Pasir Peny/2006 tanggal 7 Juni 2006 yang telah dibuat oleh TERGUGAT IV dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan cacat hukum dan tidak sah Sertifikat Hak Milik Nomor 723 atas nama TERGUGAT I yang telah dilakukan pencatatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu (TURUT TERGUGAT) tertera pada tanggal pencatatan Penghapusan, biaya dan No. Daft Pengh. 20 Juni 2006-208 No. 1190/11/2006 307 No.3911/2006;
8. Menyatakan cacat hukum dan tidak mengikat Akta Pemberian Hak Tanggungan Pertama yang dibuat TERGUGAT IV bernomor 66/Pasir Peny/2007 tanggal 28-02-2007 Hingga sejumlah Rp 290.000.000,00 pada PT. Bank Pan Indonesia Tbk (TERGUGAT III);
9. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk mencabut dan atau membatalkan Sertipikat Hak Milik nomor 723 yang telah dilakukan pencatatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu (TURUT TERGUGAT) tertera pada tanggal pencatatan Penghapusan, biaya dan No. Daft Pengh. 20 Juni 2006-208 No. 1190/11/2006 307 No.3911/2006 atas nama TERGUGAT I;
10. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk mengembalikan kepemilikan tanah ber sertifikat Nomor 723 tercatat pada tanggal pencatatan Penghapusan, biaya dan No. Daft Pengh. 20 Juni 2006-208 No. 1190/11/2006 307 No.3911/2006, 307 No. 3911/2006 dari atas nama TERGUGAT I kepada keadaan semula atas nama PENGGUGAT;
11. Menghukum PARA TERGUGAT secara bersama-sama untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT sebagai berikut :
  - a. Kerugian Materiil sebesar Rp 1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta Rupiah),

Jika Penggugat menyewakan tanahnya selama 10 tahun yang setiap tahunnya sebesar Rp 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta Rupiah) jika dikalikan selama 10 tahun menjadi Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta Rupiah);

Bila Penggugat menjual tanah dan bangunan miliknya tersebut yang harga pasaran sebesar Rp 1.300.000.000,00 (satu milyar tiga ratus juta Rupiah) ;

#### 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

Biaya – biaya yang timbul dikarenakan perkara aquo termasuk untuk membayar jasa advokat sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta Rupiah);

- b. Kerugian Moril / Immateriil sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah) yang sebenarnya dikarenakan perbuatan PARA TERGUGAT sudah memperlakukan PENGGUGAT dengan seolah-olah PENGGUGAT sudah berhutang dan tidak mampu membayar, sehingga perbuatan PARA TERGUGAT menimbulkan kerugian moriil yang sesungguhnya tidak dapat dinilai dengan angka Rupiah;

12. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan, yaitu :

- a. Tanah dan bangunan milik TERGUGAT II Sertifikat Hak Milik No. 1252 yang terletak di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II-Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau yang batas-batasnya :

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jl. Sudirman - Pasir Penyu;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik PENGGUGAT.;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Aritonang.;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah PENGGUGAT. ;

Tanah dan bangunan milik TERGUGAT II yang berlokasi di Jl. Sudirman Perkebunan Sei Lala Rt 02/Rw 01 No.99 Sungai Lala Indragiri Hulu-Riau;

- b. Tanah dan bangunan milik TERGUGAT IV yang terletak di Jl. Narasinga No. 23 Kampung Dagang Rengat-Indragiri Hulu Provinsi Riau sekarang menjadi kantor dan tempat kediaman TERGUGAT IV;

13. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi;

14. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta Rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini kepada PENGGUGAT;

15. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

**Subsidair :**

**Halaman 13 dari 23 Putusan Nomor 30/PDT/2017/PT.PBR**

**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

Jika Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Rengat - Riau melalui Majelis pemeriksa perkara berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Rengat telah menjatuhkan putusannya Nomor : 32/Pdt.G/2015/PN.Rgt, tanggal 27 JULI 2016 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.4.144.000,- (Empat juta seratus empat puluh empat ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Putusan kepada Tergugat I, Nomor 32/Pdt.G/2015/PN.RGT yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Rengat, melalui Kepala Desa Sei Lala yang bernama ASMAN pada tanggal 8 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Putusan kepada **Turut Tergugat**, Nomor 32/Pdt.G/2015/PN.RGT yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Rengat, melalui Staf Pelayanan BPN Inhu yang bernama INDRA.R pada tanggal 8 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 32/Pdt.G/2015/PN.RGT yang ditanda tangani oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Rengat, Pembanding- semula Penggugat pada hari Selasa tanggal 9 Agustus 2016 telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Rengat Nomor : 32/Pdt.G/ 2015/PN.Rgt, tanggal 27 Juli 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan banding Nomor 32/Pdt.G/2015/PN.Rgt yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Rengat bahwa pengajuan banding tersebut telah

### 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

diberitahukan kepada **Terbanding - semula Tergugat I**, melalui Kepala Desa **Sei Lala yang bernama : ASMAN** pada tanggal 10 Agustus 2016 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan banding Nomor 32/Pdt.G/2015/PN.Rgt yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pekanbaru bahwa pengajuan banding tersebut telah diberitahukan kepada **Terbanding - semula Tergugat II,III dan IV** melalui kuasanya pada tanggal 6 September 2016 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 32/Pdt.G/2015/PN.Rgt yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Rengat bahwa pengajuan banding tersebut telah diberitahukan kepada **Turut Terbanding- semula Turut Tergugat melalui Staf Pelayanan BPN Inhu yang bernama : INDRA.R** pada tanggal 10 Agustus 2016 ;

Menimbang, bahwa untuk melengkapi permohonan bandingnya, **Pembanding - semula Penggugat** telah mengajukan memori banding tertanggal 10 Nopember 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat pada tanggal 11 Nopember 2016 ;

Menimbang bahwa, berdasarkan Reslaas Pemberitahuan dan penyerahan Memori Banding Nomor 32/Pdt.G/2016/PN.Rgt yang ditanda tangani oleh Juru sita Pengganti Pengadilan Negeri Rengat tersebut telah diberitahukan/diserahkan secara sah kepada **Terbanding - semula Tergugat I** pada tanggal 15 Nopember 2016;

Menimbang bahwa, berdasarkan Reslaas Pemberitahuan dan penyerahan Memori Banding Nomor 32/Pdt.G/2016/PN.Rgt yang ditanda tangani oleh Juru sita Pengganti Pengadilan Negeri Pekanbaru tersebut telah diberitahukan /diserahkan secara sah kepada **Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat II, III dan IV** melalui **Kuasa Hukum** pada tanggal 30 Nopember 2016;

Menimbang bahwa, berdasarkan Reslaas Pemberitahuan dan penyerahan Memori Banding Nomor 32/Pdt.G/2016/PN.Rgt yang ditanda tangani oleh Juru sita Pengganti Pengadilan Negeri Rengat tersebut telah diberitahukan/diserahkan secara sah kepada **Turut Terbanding , semula Turut Tergugat** pada tanggal 15 Nopember 2016;

**Halaman 15 dari 23 Putusan Nomor 30/PDT/2017/PT.PBR**

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Keterangan yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Rengat yang menerangkan bahwa Para Terbanding - semula Para Tergugat sampai saat ini tidak menagajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 32/Pdt.G/2015/PN.RGT, yang ditanda tangani oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Rengat kepada **Pembanding-semula Penggugat** telah diberikan kesempatan selama 14 (empat belas) hari untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebelum berkas tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk diperiksa dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 32/Pdt.G/2015/PN.RGT, yang ditanda tangani oleh Juru sita Pengganti Pengadilan Negeri Rengat kepada **Terbanding - semula Tergugat I**, telah diberikan kesempatan selama 14 (empat belas) hari untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebelum berkas tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk diperiksa dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 32/Pdt.G/2015/PN.RGT, yang ditanda tangani oleh Juru sita Pengganti Pengadilan Negeri Rengat kepada **Turut Terbanding-semula Turut Tergugat**, telah diberikan kesempatan selama 14 (empat belas) hari untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebelum berkas tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk diperiksa dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 32/Pdt.G/2015/PN.RGT, yang ditanda tangani oleh Juru sita Pengganti Pengadilan Negeri Pekanbaru kepada **Terbanding - semula sebagai Tergugat II, III dan IV** melalui Kuasa Hukumnya telah diberikan kesempatan selama 14 (empat belas) hari untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebelum berkas tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk diperiksa dalam tingkat banding;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM



Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding-semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata-cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena permohonan banding tersebut dapat diterima;

- Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Pekanbaru setelah membaca
- Berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Rengat Nomor 32/Pdt.G/2015/PN.Rgt, tanggal 27 Juli 2016 ;
  - Surat memori banding dari Pembanding-semula Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi Pekanbaru memeriksa dan meneliti secara seksama berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Rengat Nomor 32/Pdt.G/2015/ PN.Rgt tanggal 27 Juli 2016 yang berpendapat bahwa Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan “menolak gugatan penggugat seluruhnya, Pengadilan Tinggi Pekanbaru, tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tingkat pertama dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah membaca berkas perkara serta memori banding yang diajukan dalam perkara ini, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah :

- Apakah benar pembanding, semula penggugat benar sebagai pemilik objek sengketa;
- Apakah benar tergugat II ada meminjam sertifikat Sertikat Hak Milik Nomor 723 tahun 1982 dari penggugat untuk dilakukan pemisahan sebagian menjadi atas nama tergugat II;
- Apakah Sertikat Hak Milik Nomor 723 tahun 1982 setelah dipisah sebagian menjadi atas nama tergugat II, dan sisanya telah dijual kepada tergugat I;

Menimbang, selanjutnya mejelis hakim Tingkat banding akan mempertimbangkan satu persatu sebagai berikut :

**Ad 1. Apakah benar pembanding, semula penggugat benar sebagai pemilik objek sengketa;**

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan penggugat halaman 3 (tiga) point 1 (satu) Penggugat mempunyai tanah dengan luas lebih kurang 377 M<sup>2</sup> dan bangunan yang berdiri di atasnya berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyau Kabupaten Indragiri Hulu Propinsi Riau yang batas-batasnya :

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jl. Sudirman - Pasir Penyau;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik PENGGUGAT;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah TERGUGAT II;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Penyau;

Dengan bukti kepemilikan berupa Sertikat Hak Milik Nomor 723 tahun 1982 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Indragiri Hulu ( vide bukti P - 6; P-7 oleh Tergugat II juga telah mengakui pula dan membenarkannya sebagaimana tertuang dalam jawabannya dalam halaman 7 ( tujuh ) point 9 ( Sembilan ) yang secara implisit telah mengakui bahwa Sertikat Hak Milik Nomor 723 tahun 1982 pada dasarnya adalah milik atau kepunyaan Pembanding-semula Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian telah terbukti bahwa Sertikat Hak Milik Nomor 723 tahun 1982 pada dasarnya / pada mulanya adalah milik Penggugat;

## **Ad.2. Apakah benar tergugat II ada meminjam sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor 723 tahun 1982 dari penggugat untuk dilakukan pemisahan sebagian menjadi atas nama tergugat II;**

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 723 tahun 1982 atas nama Rubinem diserahkan kepada Tergugat II guna untuk melakukan Pemecahan sertifikat sebagian dari luas tanah dalam SHM Nomor 723 tahun 1982 menjadi atas nama Tergugat II karena ada kerja bagi bangun diatas tanah SHM Nomor 723 tahun 1982 tersebut, dan sebagian lagi tetap atas nama Pembanding-semula Penggugat;

Menimbang, bahwa kebenaran dalil tersebut dapat dilihat bahwa sesuai dengan bukti P-6 dimana SHM Nomor 723 tahun 1982 pada mulanya luasnya sesuai dengan surat ukur adalah 377 M<sup>2</sup> dan kemudian diterbitkan SHM Nomor 1252 tahun 2005 telah menjadi atas nama H.Marganti ( Tergugat II) sesuai bukti Tergugat TII-1, pemisahan tersebut seluas 270 M<sup>2</sup>, sehingga sisa 170 M<sup>2</sup>, yang dilakukan tanggal 27 September 2005;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa Sertifikat hak Milik atas nama Rubinem telah dipisahkan seluas 270 M<sup>2</sup> menjadi atas nama tergugat II H. Marganti;



**Ad.3 Apakah Sertifikat Hak Milik Nomor 723 tahun 1982 setelah dipisah sebagian menjadi atas nama tergugat II, dan sisanya telah dijual kepada tergugat I;**

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 723 tahun 1982 atas nama Rubinem (Pembanding-semula Penggugat) yang sudah dipisahkan dengan Sertifikat SHM Nomor 1252 tahun 2005 atas nama H.Marganti (Tergugat II) ternyata tidak diserahkan kembali kepada Penggugat, tetapi menjadi atas nama tergugat I Safrizal, dan dalam lembar keterangan termuat pada tanggal 27 September 2005 itu juga pemisahan sertifikat adalah dikarenakan adanya jual beli dari Pembanding-semula Penggugat kepada Terbanding-semula Tergugat I;

Menimbang, bahwa timbul keanehan yang harus dipisahkan dari tanah Pembanding-semula Penggugat adalah untuk Tergugat I, telah ada penjelasannya dalam bukti P-6 dan bukti TII-1, tetapi kenyataan ada lagi pemisahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 723 tahun 1982 menjadi atas nama Terbanding-semula Tergugat I dengan alasan jual beli;

Menimbang, bahwa Terbanding-semula Tergugat II dalam dalil sangkalannya menyatakan telah terjadi jual beli antara Rubinem yang telah mendapat persetujuan dari Sumadi suaminya dengan Terbanding-semula Tergugat I ( Syafrizal ), yang dilakukan pada tanggal 7 Juni 2006 di kantor Tergugat IV.

Menimbang, Pembanding-semula Penggugat membantah telah menjual tanah dalam SHM Nomor 723 tahun 1982 dengan alasan bahwa pada tanggal 7 Juni 2006 itu, Pembanding-semula Penggugat sendiri maupun secara bersama-sama dengan Sumadi (suami Pembanding-semula Penggugat) tidak pernah datang ke kantor Terbanding-semula TERGUGAT IV dan Pembanding-semula Penggugat tidak pernah menghadap secara bersama-sama Terbanding-semula Tergugat I ke kantor Terbanding-semula TERGUGAT IV untuk membuat Akta Jual Beli yang pembuatan aktanya disaksikan oleh Pegawai Terbanding-semula TERGUGAT IV bernama Nona NOVA serta Nona SAFRIDA, karena Pembanding-semula PENGGUGAT tidak pernah melakukan transaksi jual beli rumah toko (ruko) milik Pembanding-semula Penggugat kepada pihak manapun, sedangkan Pembanding-semula PENGGUGAT pada tanggal tersebut berjualan di pasar baru Air Molek dan suami Pembanding-semula Penggugat (Sumadi) berada di rumah karena dalam keadaan sakit;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kalau dihubungkan dengan kenyataan / fakta yang ada ternyata setelah selesai ruko dibangun oleh Terbanding – semula Tergugat II, Ruko tersebut langsung dikuasai oleh Pembanding – semula Penggugat, dan kalau Ruko telah dijual adalah tidak mungkin masih tetap dikuasai Pembanding – semula Penggugat, terbukti sejak ruko dikuasai Pembanding – semula Penggugat, Tergugat I, tidak pernah menguasai ruko tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya kalau dicermati sangkalan Terbanding – semula Tergugat I terhadap dalil gugatan Pembanding-semula Penggugat Khususnya dalam jawaban tentang pokok perkara telah memberikan jawaban yang berbeda dengan kenyataan, dimana dalam jawabannya pada halaman 7 nomor 9, menyatakan bahwa Terbanding - semula Tergugat II yang menyerahkan tanah dalam SHM Nomor 1252 seluas 107 M<sup>2</sup> kepada Terbanding – semula Tergugat I berdasarkan perjanjian dan persetujuan Penggugat;

Menimbang, bahwa dilanjutkan lagi dalam jawaban pada halaman yang sama pada nomor 10, yang menyebutkan penyerahan dilakukan dikarenakan adanya masalah hutang Pembanding-semula Penggugat kepada Terbanding-semula Tergugat II dan Terbanding-semula Tergugat II meminjam uang Terbanding – semula Tergugat I dan SHM Nomor 1252 tersebut dijadikan jaminan;

Menimbang, bahwa juga dalam jawaban sebelumnya Terbanding – semula Tergugat II tidak menjawab apa yang di dalilkan Penggugat, tetapi justru hanya membenarkan dan menjelaskan tentang perbuatan Terbanding – semula Tergugat III dengan Terbanding – semula Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo sejak sidang pertama sampai putusan diucapkan Terbanding – semula Tergugat I tidak pernah hadir dan tidak melakukan pembelaan atas gugatan yang dilakukan kepadanya

Menimbang, bahwa Jawaban Terbanding – semula Tergugat III dalam hal ini tidak perlu dipertimbangkan karena tidak ada hubungan hukum secara langsung antara Pembanding-semula Penggugat dengan Terbanding-semula Tergugat III;

Menimbang, bahwa demikian juga terhadap jawaban Tergugat IV yang identik dengan jawaban Terbanding-semula Tergugat II dimana Pembanding – semula Penggugat telah pula membantah dan menyatakan tidak pernah hadir menghadap Terbanding-semula Tergugat IV untuk melakukan jual beli dengan Terbanding – semula Tergugat I ; Maka berdasarkan rangkaian alasan tersebut

### 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

diatas sudah dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa Pembanding –semula Penggugat tidak pernah menjual tanah sisa dari pemisahan/pemecahan Sertikat Hak Milik Nomor 723 tahun 1982 kepada Terbanding-semula Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka segala tindakan terbanding-semula Tergugat I, adalah tanggung jawabnya sendiri dan tidak ada sangkut pautnya dengan pembanding-semula Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka para Terbanding-semula Tergugat I,II,III,IV,dan Turut Terbanding-semula Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Oonrechmatige daad*);

Menimbang, bahwa dengan demikian memori banding yang diajukan Pembanding – semula Penggugat, cukup beralasan dan berdasar untuk dikabulkan, maka Pengadilan Tinggi Pekanbaru berpendapat bahwa Gugatan Pembanding – semula Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Rengat Nomor 32/Pdt.G/2015/PN.Rgt

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, dan membatalkan putusan pengadilan Negeri Rengat Nomor 32/ Pdt.G/2015/PN.Rgt tanggal 27 Juli 2016, maka Para Terbanding, semula Tergugat I,II,III,IV, dan Turut Terbanding – semula Turut Tergugat adalah dipihak yang kalah oleh karena itu harus membayar ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang untuk pengadilan Tinggi besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Mengingat, pada Pasal 199 sampai dengan Pasal 205 dari Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura (RBg) dan Undang-Undang Nomor.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding-semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Rengat Nomor 32/ Pdt.G/2015/PN Rgt, tanggal 27 Juli 2016 yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI

*Halaman 21 dari 23 Putusan Nomor 30/PDT/2017/PT.PBR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Pembanding-semula PENGGUGAT untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan para Terbanding – semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Oonrechmatige daad*) dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan bahwa tanah luas 107 m2 dan bangunan yang berdiri di atasnya ber sertifikat No. 723 tahun 1982 dan telah dilakukan pemecahan pada tanggal 27-9-2005 berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman Rt 02 Rw 02 Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau yang *batas-batasnya*:
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jl. Sudirman – Pasir Penyu;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik PENGGUGAT.;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah TERGUGAT II.;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Penyu. ;adalah milik yang sah dari PENGGUGAT;
4. Menyatakan cacat hukum dan tidak sah Akta Jual Beli nomor 298/Pasir Penyu/2006 tanggal 7 Juni 2006 yang telah dibuat oleh Terbanding-semula Tergugat IV dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan cacat hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 723 atas nama Terbanding-semula Tergugat I yang telah dilakukan pencatatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu ( Turut terbanding - semula turut Tergugat ) tertera pada tanggal pencatatan Penghapusan, biaya dan No. Daft Pengh. 20 Juni 2006-208 No. 1190/11/2006 307 No.3911/2006;
6. Menyatakan cacat hukum dan tidak mengikat Akta Pemberian Hak Tanggungan Pertama yang dibuat Terbanding-semula Tergugat IV bernomor 66/Pasir Penyu/2007 tanggal 28-02-2007 Hingga sejumlah Rp 290.000.000,00 pada PT. Bank Pan Indonesia Tbk (Terbanding-semula Tergugat III);
7. Memerintahkan Turut terbanding - semula turut Tergugat untuk mencabut dan atau membatalkan Sertipikat Hak Milik nomor 723 yang telah dilakukan pencatatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu (Turut Terbanding - semula turut Tergugat ) tertera pada tanggal pencatatan Penghapusan, biaya dan No. Daft Pengh. 20 Juni 2006-208 No. 1190/11/2006 307 No.3911/2006 atas nama Terbanding-semula Tergugat I;

#### 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

8. Memerintahkan (Turut Terbanding - semula turut Tergugat) untuk mengembalikan kepemilikan tanah ber sertifikat Nomor 723 tercatat pada tanggal pencatatan Penghapusan, biaya dan No. Daft Pengh. 20 Juni 2006-208 No. 1190/11/2006 307 No.3911/2006, 307 No. 3911/2006 dari atas nama Terbanding-semula Tergugat I kepada keadaan semula atas nama Pembanding-semula Penggugat;
9. Menghukum Terbanding – semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta Rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini kepada Pembanding-semula Penggugat;
10. Menghukum Terbanding – semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat membayar ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang untuk pengadilan Tinggi besarnya Rp. 150.000,00 ( seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Jumat** tanggal **12 Mei 2017** oleh kami **N. BETTY ARITONANG, SH., MH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **FAKIH YUWONO, SH.** dan **JALALUDDIN SH.,M.Hum** sebagai Hakim - Hakim Anggota berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 16 Februari 2017 Nomor : 30/ Pen.Pdt/2017/PT PBR, putusan mana pada hari **Selasa** tanggal **16 Mei 2017** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis tersebut dengan dibantu **AMRI WAHAB,SH** Panitera-pengganti pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru, tanpa dihadiri pihak Penggugat atau kuasanya maupun Para Tergugat atau kuasanya. -

**Hakim – Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua,**

**FAKIH YUWONO, SH.**

**N. BETTY ARITONANG, SH., MH.**

**JALALUDDIN SH.,M.Hum.**

*Halaman 23 dari 23 Putusan Nomor 30/PDT/2017/PT.PBR*



Panitera-Penganti.

AMRI WAHAB,SH.

Perincian biaya proses banding :

1. Meterai .....	Rp. 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp. 5.000,00
3. Administrasi Banding .....	<u>Rp. 139.000,00</u>
J u m l a h .....	Rp. 150.000,00

(seratus lima puluh ribu Rupiah).

