



**PUTUSAN**  
Nomor 44 K/Pdt/2015

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

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

1. **H. RUSLI**, bertempat tinggal dahulu bertempat tinggal di jalan Hangtuh Ujung Nomor 257 RT 04 RW 02, Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru,
2. **ELVIANTI**, bertempat tinggal di Jalan Dharma bhakti RT 02 RW 01 Kelurahan Labuh Baru Barat, Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Artion, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jl. Handayani Nomor 369 C Lt. II Arengka Atas Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Agustus 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu ParaTergugat/Para Pembanding;

**L a w a n**

**H. BAHAR**, bertempat tinggal di Jalan Arjuna Gang Mahoni Nomor 20 RT 02 RW 001, Kelurahan Labuh Baru Timur, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Nuriman, S.H.,M.H., berkantor di Jalan Selais Nomor 7, Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Maret 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai ParaTergugat/ParaPembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada pokoknya atas dalil-dalil:

- Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Jalan Dharma Bakti, RT 02 RT 01, Kelurahan Labuh Baru Barat, Kecamatan Payung Sekaki seluas 2.056 m<sup>2</sup>, yaitu sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 6031 Kelurahan Labuh Baru Barat, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru dan diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1153/Labuh Baru Barat/2010 tanggal 11 Agustus 2010, dengan ukurannya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara berbatas dengan Jalan Dharma Bakti : 84 meter;  
Selatan berbatas dengan tanah Sarianah (sekarang Bakri Azis): 84 meter;  
Barat berbatas dengan H. Jumadi : 27 meter;  
Timur berbatas dengan Izur Rahman : 27 meter;

Selanjutnya dalam gugatan ini disebut “tanah terperkara”;

Bahwa tanah terperkara tersebut diperoleh Penggugat pada tahun 1975 dengan cara membeli dari Sdr. Kamin, yaitu sesuai dengan Surat Jual Beli tanggal 17 Desember 1975 yang ditandatangani oleh Kamin sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli dan diketahui kebenarannya oleh Wali Negeri Labuh Baru Pekanbaru Luar Kota, Kecamatan Siak Hulu, R.M. Main;

- Bahwa pada tanggal 25 Oktober 2010, ada pihak yang merasa dirugikan atas terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 6031/Labuh Baru Barat atas nama Penggugat di atas tanah terperkara tersebut di atas, yaitu Tergugat I dan mengajukan gugatan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 6031/Labuh Baru Barat tersebut di Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru terhadap Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sebagai Pihak yang mengeluarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6031/Labuh Baru Barat tersebut, dengan alasan bahwa tanah terperkara sudah menjadi milik Tergugat I berdasarkan Surat Penyerahan tanggal 16 Oktober 1980;
- Bahwa Surat Penyerahan tanggal 16 Oktober 1980 tersebut isinya menyebutkan kalimat sebagai berikut: “Pihak Ke-I (Penggugat) menyerahkan sebidang tanah sesuai dengan suratnya (Surat Jual Beli dengan saudara Kamin) tanggal 17 Desember 1975, kepada Pihak ke II (Tergugat I) , maka surat tanah tersebut dipegang oleh Pihak II (Tergugat I) dan tidak berlaku lagi bagi Pihak I (Penggugat);
- Bahwa atas gugatan Tergugat I di Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru menjatuhkan putusan yang pada pokoknya “menyatakan gugatan Tergugat I sebagai Penggugat tidak dapat diterima”, yaitu sesuai dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru Nomor 62/G/2010/PTUN.Pbr. tanggal 14 Maret 2011;
- Bahwa selanjutnya Tergugat I sebagai Penggugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru tersebut dibatalkan dan gugatan Tergugat I sebagai Penggugat dikabulkan, yaitu sesuai dengan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 86/B/2011/PT.TUN.MDN tanggal 12 Juli 2011, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 6031/Labuh Baru Barat/2010, dinyatakan batal ;

Halaman 2 dari 21 Hal. Put. Nomor 44 K/Pdt/2015

#### 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

- Bahwa selanjutnya Penggugat sebagai pihak yang turut intervensi, yaitu sebagai pihak Tergugat II Intervensi, mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung R.I. dan putusan kasasi Mahkamah Agung R.I. Nomor 371/K/TUN/2011 tanggal 17 April 2011 pada pokoknya menolak permohonan kasasi Penggugat sebagai Pemohon Kasasi dengan pertimbangan hukum bahwa *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum karena Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan yang mengabulkan gugatan Penggugat sudah tepat karena tuduhan tindak pidana tidak dibuktikan melalui pengadilan yang berwenang;  
Bahwa ketika proses perkara gugatan Tergugat I di Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru berjalan, Penggugat mengajukan laporan pidana di Kepolisian Daerah Riau tentang dugaan pemalsuan Surat Penyerahan tanggal 16 Oktober 1980 karena Penggugat merasa tidak pernah menyerahkan tanah terperkara kepada Tergugat I;
- Bahwa dari hasil penyidikan Kepolisian Daerah Riau, Tergugat I ditetapkan sebagai tersangka dan dari hasil pemeriksaan Laboratorium Forensik dari Pusat Laboratorium Forensik Bareskrim Cabang Medan diperoleh kesimpulan bahwa tanda tangan Penggugat yang tertera pada Surat Penyerahan tanggal 16 Oktober 1980 adalah non identik dengan tanda tangan Penggugat yang sebenarnya yang diajukan sebagai pbanding, yaitu sesuai dengan Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Forensik dari Puslabfor Bareskrim Cabang Medan Nomor 3143/DTF/VII/2010 tanggal 9 Agustus 2010;
- Bahwa selanjutnya Tergugat I diajukan di persidangan pidana Pengadilan Negeri Pekanbaru dan didakwa melakukan tindak pidana membuat secara palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan hak sebagaimana diatur dan diancam pidana sesuai dengan Pasal 263 ayat (1) KUH Pidana;  
Bahwa dari hasil pemeriksaan persidangan pidana di Pengadilan Negeri Pekanbaru, Tergugat I sebagai terdakwa dinyatakan tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana membuat surat palsu sehingga Tergugat I dibebaskan dari dakwaan Jaksa Penuntut Umum, yaitu sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 182/Pid.B/2011/PN.Pbr. tanggal 27 Oktober 2011 ;
- Bahwa atas putusan bebas Pengadilan Negeri Pekanbaru tersebut, Jaksa Penuntut Umum mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung R.I. dan oleh Mahkamah Agung R.I. Tergugat I dinyatakan bersalah melakukan tindak pidana "Membuat surat palsu", yaitu sesuai dengan Bahwa putusan pidana Mahkamah Agung Nomor 354K/Pid/2012 tanggal 7 Agustus 2012;
- Bahwa Putusan pidana Mahkamah Agung Nomor 354K/Pid/2012 tanggal

Halaman 3 dari 21 Hal. Put. Nomor 44 K/Pdt/2015

#### 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 3



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7 Agustus 2012, amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Jaksa Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Pekanbaru;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri pekanbaru Nomor 182/Pid.B/2011/PN.Pbr. tanggal 12 Oktober 2011;

Mengadili Sendiri

- Menyatakan Terdakwa H. Rusli terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "membuat surat palsu";
- Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa H. Rusli tersebut oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun;

- Memerintahkan agar Terdakwa ditahan;

- Menetapkan Barang Bukti berupa:

1 lembar surat Penyerahan tanah dari H. Bahar kepada H. Rusli;

1 lembar kwitansi pengganti rugi sebidang tanah dari H. Husin kepada H. Bahar;

Dirampas untuk dimusnahkan;

1 buku laporan pendidikan murid sekolah dasar atas nama Ema Yuspita;

2 surat tanda pembayaran lpeda atas nama Bahar;

Dikembalikan kepada saksi H. Bahar;

- Membebaskan Termohon Kasasi tersebut untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah);

- Bahwa berdasarkan putusan pidana Mahkamah Agung R.I. Nomor 354K/Pid/2012 tanggal 7 Agustus 2012, Penggugat mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali dalam perkara Tata Usaha Negara Nomor 62/G/2010/PTUN.Pbr. jo. Nomor 86/B/2011/PT.TUN.MDN. jo. Nomor 371 K/TUN/2011, karena Surat Pernyataan tanggal 16 Oktober 1980 yang dijadikan dasar gugatan Tergugat I di Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru adalah palsu;

- Bahwa proses permohonan peninjauan kembali yang Penggugat ajukan atas putusan Peradilan Tata Usaha Negara tersebut pada saat diajukannya gugatan ini masih dalam proses pengiriman ke Mahkamah Agung R.I., namun demikian secara hukum tidak menghalangi atas diajukannya gugatan perdata oleh Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan putusan pidana Mahkamah Nomor 354 K/Pid/2012 tanggal 7 Agustus 2012 yang mempunyai kekuatan hukum pasti dan telah membuktikan bahwa tanah terperkara masih sah milik Penggugat dan tidak pernah diserahkan kepada Tergugat I sebagaimana dalam Surat Penyerahan tanggal 16 Oktober 1980 yang surat penyerahan

Halaman 4 dari 21 Hal. Put. Nomor 44 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut juga dinyatakan dirampas untuk dimusnahkan;

- Bahwa kronologis surat tanah Penggugat, Surat Jual Beli tanggal 17 Desember 1975 antara Kamin dengan Penggugat, sampai ke tangan Tergugat I secara singkat dari hasil pemeriksaan perkara pidana adalah bahwa ketika Penggugat bermaksud akan menunaikan ibadah haji tahun 1996, Penggugat menitipkan surat Jual Beli tersebut kepada kakak Penggugat yang bernama Hj. Nurhayati, selang beberapa lama memang Surat Jual Beli tersebut tidak ditemukan lagi di rumah kakak Penggugat tersebut sehingga Penggugat membuat Keterangan Hilang kepada pihak yang berwajib;
- Bahwa menurut keterangan Tergugat I bahwa surat tanah Penggugat, yaitu Surat Jual Beli tanggal 17 Desember 1975, sampai kepada Tergugat I karena menurutnya Tergugat I membeli dari Ali, yaitu suami kakak Penggugat, Hj. Nuhayati, karena Ali mempunyai hutang kepada Tergugat I sebesar Rp300.000,00 (Tiga ratus ribu rupiah), sehingga Surat Jual beli tersebut diserahkan oleh Ali kepada Tergugat I;
- Bahwa selain itu sebagian tanah terperkara dikuasai oleh Tergugat II, di mana setelah Penggugat selidiki ternyata Tergugat I menjual tanah terperkara kepada Tergugat II dengan ukuran 10 X 40 meter;
- Bahwa alas hak yang dipergunakan untuk menjual sebagian tanah terperkara berukuran 10 X 40 meter kepada Tergugat II adalah bukan Surat Penyerahan tanggal 16 Oktober 1980, melainkan surat tanah Tergugat I yang membeli tanah dari Sarianah, yaitu batas sempadan tanah Penggugat sebelah Selatan, di mana pada saat itu Sarianah juga membeli tanah kaplingan dari Kamin, yaitu sebagaimana surat Jual Beli Tanah antara Kamin dengan Sarianah tanggal 17 Desember 1975, yang kemudian Sarianah menjual kepada Tergugat I sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 3472/SH/1988 tanggal 14 Mei 1988;
- Bahwa jadi yang dijual Tergugat I kepada Tergugat II adalah sebagian tanah yang tertera dalam Surat Tanah Tergugat I yang dibeli dari Sarianah, akan tetapi tanahnya yang dijual di lokasi tanah Penggugat;
- Bahwa tanah Sarianah yang dibeli oleh Tergugat I tersebut, sebenarnya sudah habis dijual oleh Tergugat I kepada seseorang yang bernama Bakri Azis;
- Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I yang mengaku tanah terperkara adalah miliknya dan menjual sebagian, yaitu ukuran 10 X 40 meter kepada Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum, karena tanah yang dijual adalah tanah milik Penggugat dan alas hak Tergugat I berupa Surat Penyerahan tanah tanggal 16 Oktober 1980 dari Penggugat kepada Tergugat

Halaman 5 dari 21 Hal. Put. Nomor 44 K/Pdt/2015

#### 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

I, adalah tidak benar atau bohong, karena surat penyerahan tersebut berdasarkan putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap adalah palsu;

- Bahwa demikian juga dengan perbuatan Tergugat II yang memperoleh tanah dari Tergugat I yang seharusnya adalah ditempat tanah Tergugat I yang dibeli dari Sarianah, akan tetapi penguasaanya berada di atas tanah terperkara milik Penggugat, maka keberadaan Tergugat II di atas tanah terperkara adalah melanggar hak kepemilikan tanah Penggugat sehingga beralasan hukum Tergugat II juga dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa oleh karena itu tanah terperkara adalah sah milik Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II harus dihukum untuk menyerahkan tanah terperkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
- Bahwa untuk menjaga tanah terperkara tidak dipindahtangankan kepada pihak lain, maka dimohonkan sita jaminan terhadap tanah terperkara;
- Bahwa mengingat bukti yang diajukan Penggugat adalah bukti *otentik*, yaitu berupa putusan pidana Mahkamah Agung Nomor 354K/Pid/2012 tanggal 7 Agustus 2012, maka putusan pidana Mahkamah Agung Nomor 354 K/Pid/2012 tanggal 7 Agustus 2012 beralasan hukum apabila putusan perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi;

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

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan tanah terperkara sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik Nomor 6031 Kelurahan Labuh Baru Barat, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru dan diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1153/Labuh Baru Barat/2010 tanggal 11 Agustus 2010, adalah sah milik Penggugat;
- Menyatakan Tergugat-Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat-Tergugat untuk mengembalikan tanah terperkara sebagaimana dimaksud di atas kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
- Menyatakan sita jaminan sah dan berharga;
- Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
- Menghukum Tergugat-Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Akan tetapi apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dimohonkan putusan

Halaman 6 dari 21 Hal. Put. Nomor 44 K/Pdt/2015



yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), diantaranya:

- Bahwa objek gugatan Para Penggugat adalah Kabur (*obscuur libel*), karena dalam gugatan Penggugat tidak dijelaskan secara rinci mengenai letak dan batas-batas tanah yang diakui milik Penggugat berdasarkan jual beli tanggal 17 Desember 1975 sebelum terbitnya sertifikat tersebut, karena faktanya terjadi perbendaan letak dan batas sempadan antara surat jual beli dengan sertifikat yang diakui milik Penggugat;
- Bahwa objek gugatan Penggugat adalah Kabur (*obscuur libel*), karena dalam gugatan penggugat tidak menjelaskan kapan terjadi perpindahan hak dari tanah sarianah kepada Bakri Aziz serta dalam bentuk apa perpindahan hak tersebut sehingga dalam gugatan penggugat mengenai batas-batas tanah yang diakui milik Penggugat sesuai sertifikat Hak Milik Nomor 6031/labuh Baru dan diuraikan dalam Surat Ukur 1153/Labuh Baru Barat/2010 tanggal 11 Agustus 2010, dapat berubah atas nama Sarianah sekarang Bakri Aziz karena faktanya Tergugat I adalah pemilik sah dari sebagian objek perkara yang diperoleh dari Sarianah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 3472/SH/1988 tanggal 14 Mei 1988 dan Tergugat I tidak pernah melakukan transaksi jual beli dengan Bakri aziz;
- Bahwa dalam posita gugatan Penggugat hal. 4 alinea 4 menyatakan tanah milik Sarianah yang dibeli oleh tergugat I sudah habis dijual tergugat I kepada Bakri Aziz namun tidak menjelaskan dalam bentuk apa jual beli tersebut karena faktanya sejak gugatan pembatalan sertifikat di Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru sampai putusan Kasasi Tata Usaha Negara Jakarta kemudian sidang Pengadilan Negeri Pekanbaru tidak ditemukan fakta adanya jual beli antara Tergugat I dengan Bakri aziz;
- Bahwa oleh karena dalam gugatan Penggugat tersebut tidak jelas letak/batas-batas yang menjadi dasar kepemilikan tanah sengketa tersebut, maka berdasarkan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 1149/K/SIP/1975 tanggal 14 April 1985, mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

2. Penggugat tidak berkapasitas selaku pihak;

- Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 371 K/TUN/2011



tanggal 17 April 2013 dengan amar putusan menolak kasasi Penggugat maka Sertifikat Hak Milik Nomor 6031/Labuh Baru Barat yang menjadi dasar kepemilikan Penggugat telah dibatalkan berdasarkan putusan Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, oleh karena jelas dan pasti yang menjadi pemilik sebidang tanah yang digugat Penggugat adalah Tergugat I, maka Penggugat tidak ada dasar hak kepemilikan atas sebidang tanah tersebut dan tidak pula ada kapasitas selaku Parapihak dalam perkara *a quo*, sehingga adil, wajar dan berdasar hukum Gugatan Penggugat tersebut ditolak dan dikesampingkan;

3. Bahwa gugatan Penggugat telah *daluwarsa* (*verjaring*);

- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada hal. 1 alinea ke-2 dalam duduk perkara dimana penggugat memiliki tanah objek perkara berdasarkan surat jual beli antara Penggugat sebagai pembeli dan Kamin sebagai penjual tanggal 17 Desember 1975, kemudian ternyata Tergugat I dan tergugat II baru mengetahui Penggugat melakukan peningkatan hak menjadi Sertifikat Tahun 2010 tanpa ada proses penguasaan fisik atas tanah tersebut sehingga bila dihitung sejak tahun 1975 sampai dengan tahun 2010 telah berlangsung kurang lebih 35 tahun lebih. Bahwa bila diperhatikan Pasal 1967 KUHperdata menyebutkan: segala tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 (tiga puluh) tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada iktikatnya yang buruk. Berdasarkan ketentuan Pasal 1967 KUHPdata tersebut dapat disimpulkan dimana gugatan terhadap tanah yang diaku sebagai milik oleh Penggugat tersebut telah hapus karena daluwarsa dimana telah dibiarkan berlangsung selama kurang lebih 35 (tiga puluh lima tahun) tanpa dilakukan suatu tindakan/tuntutan hukum kepada Pengadilan yang berwenang. Lagi pula pada saatnya nanti akan Tergugat I buktikan dimana proses penguasaan tanah milik Tergugat I dan II telah dimiliki dan dikuasai berdasarkan alas hak yang benar (itikad baik) kurang lebih 30 tahun lamanya tanpa ada ganggu gugat dari pihak manapun juga termasuk Penggugat yang berdomisili tidak jauh dari tanah yang menjadi objek perkara, dan bahkan pada lahan tanah objek gugatan telah berdiri rumah pondok dan warung milik Tergugat yang disewakan kepada orang lain, oleh karena itu maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima karena telah daluwarsa;

Bahwa berdasarkan eksepsi Tergugat tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Yth Bapak Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat tanggal 24 April 2013 tersebut tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) atau setidaknya-tidaknya menolak gugatan Penggugat tersebut.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memberikan Putusan Nomor 77/Pdt.G/2013/PN.PBR tanggal 20 November 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi ParaTergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan tanah objek perkara sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 6031 Kelurahan Labuh Baru Barat, Kecamatan Payung Sekaki, kota Pekanbaru dan diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1153/Labuh Baru /2010 tanggal 11 Agustus 2010 adalah sah milik Penggugat;
- Menyatakan Tergugat-Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum Tergugat-Tergugat untuk mengembalikan tanah terperkara sebagaimana dimaksud diatas kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
- Menghukum Tenggugat-Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp831.000,00 (delapan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 18/PDT/2014/PTR tanggal 17 Juli 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 25 Juli 2104 kemudian terhadapnya oleh ParaTergugat/ParaPembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Agustus 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 Agustus 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 77/Pdt.G/2013/PN.Pbr Jo. Nomor 18/PDT/2014/PTR yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal

Halaman 9 dari 21 Hal. Put. Nomor 44 K/Pdt/2015

#### 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

18 Agustus 2014;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 18 Agustus 2014;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 1 September 2014;

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

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

I. *Judex Facti* dalam memeriksa dan memutus perkara ini telah melalaikan dan melanggar ketentuan hukum acara karena sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup menurut hukum (*onvoldoende gemotiveerd*);

Alasan Hukum:

1. Suatu putusan dapat dikatakan sebagai putusan yang tepat dan berdasar hukum apabila putusan tersebut didukung dengan penerapan ketentuan serta aturan perundang-undangan hukum materil yang tepat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi antar Parapihak;
2. Ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, yang tegas menyatakan: "Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili";
3. Sementara itu, seperti dapat dilihat dari salinan putusannya, Pengadilan Tinggi Pekanbaru hanya berpedoman pada pertimbangan hukum yang pada intinya hanya berisikan pembenaran begitu saja atas Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tanpa mengemukakan alasan dan dasar hukumnya. Dengan demikian pertimbangan hukum tersebut adalah tidak cukup untuk dijadikan dasar mengadili/memutus perkara yang dimohonkan kasasi ini, karena putusan yang didasarkan pada pertimbangan hukum seperti itu adalah tidak sejalan dan malah bertentangan dengan maksud dan tujuan dari ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009;

Halaman 10 dari 21 Hal. Put. Nomor 44 K/Pdt/2015



4. Bahwa lebih dari itu Pasal 178 (1) HIR menyebutkan bahwa: hakim karena jabatannya atau secara *ex officio*, wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan Parapihak yang berperkara;
5. Bahwa ketentuan tersebut diatas membawa konsekuensi bagi seorang hakim sebelum menentukan aturan-aturan hukum yang akan digunakan sebagai dasar hukum dalam menyelesaikan suatu perkara, ia harus terlebih dahulu memahami dan meneliti inti permasalahan yang menjadi pokok sengketa karena pemahaman inti permasalahan tersebut menjadi patokan bagi hakim untuk menentukan aturan serta ketentuan hukum yang tepat, sesuai dan berdasar hukum dalam menyelesaikan suatu perkara;
6. Bahwa ternyata hal tersebut tidak diterapkan sebagaimana terbukti dari putusan tingkat banding yang menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama yang hanya memberikan pertimbangan sependapat dengan pertimbangan dan putusan hakim tingkat I yang menyatakan alasan-alasan yang dikemukakan Tergugat I, II/Pembanding dalam memori bandingnya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan tidak ada hal-hal baru yang dapat merubah putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, tanpa adanya penjelasan argumentasi dan pertimbangan hukum, tanpa terlebih dahulu memeriksa dan memahami dengan benar inti permasalahan yang menjadi pokok sengketa dalam perkara *a quo*;
7. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang sesingkat itu di dalam putusan banding jelas sangat patut diragukan keabsahan secara hukum, apalagi ditambah dengan pertimbangan bahwa dalam putusan banding tersebut tidak disebutkan alasan-alasan hukum maupun dasar hukum yang menjadi dasar diterimanya gugatan Penggugat;
8. Bahwa pertimbangan yang demikian tersebut jelas menunjukkan bahwa majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* tidak pernah memeriksa dan memahami objek perkara dengan cermat sehingga mengakibatkan terjadinya kesalahan penerapan hukum dalam putusan tingkat banding tersebut;
9. Bahwa dengan tidak adanya pertimbangan hukum sama sekali oleh majelis hakim pada tingkat banding dalam putusannya menunjukkan bahwa majelis hakim tingkat banding tidak memeriksa dan tidak memahami perkara *a quo* dan tidak mempertimbangkan keberatan Pembanding dalam memori banding merupakan kelalaian dalam hukum acara yang konsekuensi hukumnya adalah batalnya putusan banding, hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 638/K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970, yang menyatakan: "Putusan yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan";

10. Pada dasarnya salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, hal ini sesuai dengan maksud Pasal 30 ayat (1) huruf b dan c Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, dan tidak memenuhi rasa keadilan disamping ditemui kekeliruan/kesalahan dalam penerapan hukumnya;
11. Bahwa dalam putusan *a quo* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dalam menerapkan hukum, Pengadilan Negeri Pekanbaru terbukti tidak menerapkan hukum sebagaimana mesti sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dan yang terbukti dipersidangan sebagai berikut:
  - a. Tentang Eksepsi Daluwarsa dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa Hak Milik ini adalah tidak dibatasi oleh waktu (daluwarsa) (*vide* Hal. 26 putusan) adalah tidak berdasarkan hukum dan telah Pemohon Kasasi bantah dalam memori banding namun tidak dipertimbangkan Majelis Hakim Tinggi padahal sesuai ketentuan KUHPdata Pasal 584 menyatakan untuk memperoleh hak milik adalah salah satunya dengan daluwarsa sehingga sejak kepemilikan atas tanah perkara atas nama Penggugat berdasarkan surat jual beli antara Penggugat sebagai pembeli dan Kamin sebagai penjual tanggal 17 Desember 1975 baru Penggugat/ Terbanding/Termohon Kasasi melakukan peningkatan hak menjadi Sertifikat Tahun 2010 tanpa ada proses penguasaan fisik atas tanah tersebut sehingga bila dihitung sejak tahun 1975 sampai dengan tahun 2010 telah berlangsung kurang lebih 35 tahun; Kemudian dihubungkan dengan Pasal 1963 KUHPdata menyebutkan: "Siapa yang dengan itikad baik dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama 20 (dua puluh) tahun. Siapa yang dengan itikad

Halaman 12 dari 21 Hal. Put. Nomor 44 K/Pdt/2015

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik menguasainya selama 30 (tiga puluh) tahun, memperoleh hak milik dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya”; Hal ini sejalan dengan Pasal 1967 KUHperdata menyebutkan: “Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 (tiga puluh) tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk”;

Sehingga jelas berdasarkan ketentuan Pasal 1963 jo Pasal 1967 KUHPerdata tersebut dapat disimpulkan dimana gugatan terhadap tanah yang diakui sebagai milik oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tersebut telah hapus karena daluwarsa dimana telah dibiarkan berlangsung selama kurang lebih 35 (tiga puluh lima tahun) tanpa dilakukan penguasaan dan/atau suatu tindakan/tuntutan hukum kepada Pengadilan yang berwenang;

Lagi pula Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi yang berdomisili tidak jauh dari tanah yang menjadi objek perkara yang tidak pernah melakukan keberatan pada Tergugat I sebagai pihak yang menguasai tanah juga sebagai pihak penerima sewa dari Saksi Jusnita dan saksi sesuai fakta persidangan yang juga tidak pernah menerima keberatan dari Penggugat serta Tergugat II sebagai pembeli tanah perkara tidak juga menerima keberatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dan bahkan pada lahan tanah objek gugatan telah berdiri rumah pondok, bangunan penjual kayu batangan dan warung rempah-rempah milik Tergugat I yang disewakan kepada Saksi Jusnita berlangsung selama lebih dari 30 tahun sehingga dengan tanpa adanya surat kepemilikan atas tanah pun pihak tergugat I telah mendapatkan hak untuk memperoleh tanah tersebut dengan cara daluwarsa sesuai KUHPerdata diatas;

Atas dasar hukum tersebut terbukti Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dan Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah dalam menerapkan hukum tentang daluwarsa dengan pertimbangan hukum yang tidak berdasar hukum menyatakan salah satu kekhususan hak milik ini adalah tidak dibatasi oleh waktu (daluwarsa) dan diberikan untuk waktu yang tidak terbatas lamanya yaitu selama hak milik ini masih diakui dalam rangka berlakunya (vide hal. 26 putusan Nomor

Halaman 13 dari 21 Hal. Put. Nomor 44 K/Pdt/2015

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

77/Pdt.G/2013/PN.Pbr);

- b. Tentang Pembuktian yakni keabsahan bukti surat dijadikan dasar mengabulkan gugatan Penggugat dan menyatakan sah yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 6031/Labuh Baru Barat yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi padahal telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai Putusan Mahkamah Agung Nomor 371 K/TUN/2011 tanggal 17 April 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap dan surat perintah pelaksanaan putusan Mahkamah Agung yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru Nomor W.1.TUN6.134/Prk.02.02/III/2013 tanggal 6 Maret 2013 perihal Perintah Pelaksanaan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 371 K/TUN/2011 tanggal 12 April 2012 *jo*. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 86/B/2011/PT.TUN-MDN tanggal 12 Juli 2011 *jo*. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru Nomor 62/G/2010/PTUN-Pbr tanggal 14 Maret 2011 kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru (terlampir) serta terbukti Tergugat I/Pembanding telah melaksanakan kewajibannya sebagai warga Negara dengan membayar pajak atas tanah perkara (Bukti T.I-3 s/d T.I-9) yang tidak ditemukan dalam pembuktian Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi juga diabaikan Majelis Hakim *a quo* ditambah bahwa Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak mempunyai saksi pun diterima gugatan Penggugat dengan menyatakan tanah perkara adalah milik Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi karena tidak ada saksi yang melihat, mendengar dan menyaksikan/mengalami sendiri menerangkan bahwa tanah perkara dikuasai Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi sehingga majelis hakim *a quo* telah melanggar Pasal 168-172 HIR/306-309 RBG/1895-1912 KUHPerdara yang menyatakan pembuktian yang sempurna jika ada dua orang saksi atau lebih dan Pasal 196 HIR/306 RBG/1905 KUHPerdara menyatakan keterangan seorang saksi saja tidak dapat dipercaya dalam hukum apalagi Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak dapat menghadirkan satupun saksi dalam perkara *a quo*;
- c. Tentang Penerapan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan "Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data

Halaman 14 dari 21 Hal. Put. Nomor 44 K/Pdt/2015

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 14



yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) dan ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dalam Pasal 9 dan Pasal 10 dengan arti kata bahwa dasar kepemilikan Penggugat/Terbanding/Termohon kasasi tidak berdasarkan ketentuan perundang-undangan yaitu tidak ada data fisik selama 35 tahun sehingga sejak Sertifikat Hak Milik Penggugat dibatalkan maka *otomatikly* Penggugat tidak punya dasar untuk mengajukan gugatan *a quo* dan terbukti majelis hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru tidak menerapkan ketentuan diatas sehingga mengabulkan saja gugatan Penggugat yang tanpa dasar kepemilikan tersebut;

- d. Tentang pertimbangan hukum dalil Gugatan Penggugat dinyatakan dalam putusan hakim tingkat pertama dalam hal. 25 menyatakan dalil perpindahan hak dari Sarianah kepada Bakri Aziz akan dipertimbangkan dalam pokok perkara namun sampai akhir putusan tidak ada pertimbangan tentang dalil tersebut dan Penggugat/Terbanding tidak dapat membuktikan dalil gugatan tentang adanya jual beli Sarianah ke Bakri Aziz maupun Tergugat I kepada Bakri Aziz, sehingga majelis hakim Pekanbaru maupun Majelis Hakim Tinggi Pekanbaru tidak menerapkan ketentuan hukum tentang gugatan kabur/tidak jelas sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149/K/SIP/1975 tanggal 14 April 1985;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya menurut hukum Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tersebut dibatalkan, oleh karenanya mohon agar Majelis Hakim Mahkamah Agung memberikan pertimbangan hukum sendiri dalam perkara kasasi ini dan menyatakan membatalkan putusan tersebut;

- II. Pengadilan Tinggi Pekanbaru tidak melaksanakan fungsinya sebagai pengadilan ulangan/apel, karena telah mengesampingkan begitu saja keberatan-keberatan Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Pembanding, padahal keberatan-keberatan tersebut adalah menyangkut persoalan yang prinsipil dan mendasar yang sebelumnya tidak dipertimbangkan sebagaimana mestinya oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru. Dengan demikian *Judex Facti* tidak menerapkan asas "*audi et alteram partem*";



Alasan Hukumnya:

1. Bahwa dalam pertimbangan hukum pada Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru sama sekali tidak memberikan pendapat apapun terhadap point-point keberatan pbanding sekarang pemohon kasasi yang dikemukakan dalam memori banding. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru memutuskan perkara tanpa memberikan argumentasi yuridis apapun. Dengan demikian, dalam hal ini Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah begitu saja mengesampingkan memori banding dari pbanding semula Tergugat I dan II;
2. Bahwa pendapat dan pertimbangan Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang menyatakan bantahan/keberatan tidak dapat diterima karena pertimbangan-pertimbangan tersebut diperoleh dari fakta hukum yang diperoleh selama persidangan, adalah tidak patut dibenarkan. Sebab apabila diperhatikan memori banding dari pbanding sekarang Pemohon Kasasi termaksud adalah berisikan keberatan-keberatan pbanding semula Tergugat I dan II yang justru ditujukan terhadap hal-hal yang secara prinsipil telah dipertimbangkan kurang cukup dipertimbangkan serta salah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru;
3. Bahwa oleh karena tidak dipertimbangkan keberatan-keberatan pbanding sekarang Pemohon Kasasi dalam memori banding, maka hal tersebut juga menunjukkan bahwa Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* telah melanggar asas *audi et alteram partem*, dimana seorang hakim dalam memeriksa suatu perkara harus mempertimbangkan seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Parapihak maupun seluruh bukti-bukti yang diajukan Parapihak tanpa terkecuali. Apabila asas ini dilanggar oleh hakim dalam suatu perkara, maka putusan yang dihasilkan adalah putusan yang cacat hukum dan patut dibatalkan;
4. Bahwa sesuai fakta persidangan dan didukung oleh bukti-bukti yang *otentik* bahwa diatas objek sengketa merupakan milik Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi yang diperoleh baik berdasarkan yuridis yakni berdasarkan 1 (satu) lembar Surat Penyerahan tanah dari Sdr. Bahar ke Sdr. Rusli tanggal 1 Oktober 1980 dan 1 (satu) lembar kwitansi pengganti Pengganti rugi sebidang tanah dari H. Husin ke Sdr. Bahar tanggal 24 Oktober 1980 (Bukti T-I.1) yang pertimbangan majelis hakim sebagai cacat hukum/palsu adalah hanya berdasarkan pengakuan Penggugat atau pelapor saja karena faktanya Penggugat/ Pelapor sejak tahun 1975 maupun sejak diserahkan kepada Tergugat I



sebagai novasi/penganti hutang tahun 1980 tidak pernah menguasai fisik tanah perkara sampai tahun 2010 sedangkan Tergugat I sesuai data fisik yakni pengusaan tanah sesuai keterangan Saksi Betty Hasanah, Saksi Basri Galingging, Saksi Jusnita Dan Saksi Sarianah telah merawat, membersihkan dan membangun, menerima sewa dari orang lain diatas objek perkara sejak tahun 1980 sampai sekarang tanpa keberatan dari Pengugat/Sdr. Bahar sehingga seharusnya Perkara *a quo* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru memeriksa dan menerima keberatan/bantahan Pembanding dalam memori banding sebagai dasar untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru;

5. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 9 Oktober 1975 Nomor 951 K/Sip/1973 menyebutkan: cara pemeriksaan dalam tingkat banding yang seolah-olah kasasi hanya memperhatikan keberatan-keberatan yang diajukan oleh pembanding adalah salah. Seharusnya hakim banding mengulang memeriksa kembali perkara dalam keseluruhannya baik mengenai fakta maupun mengenai penerapan hukumnya;
6. Bahwa Menurut Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 30 November 1976 Nomor 194 K/Sip/1975, menyebutkan bahwa dalam Peradilan Banding Pengadilan Tinggi harus memeriksa/mengadili perkara dalam keseluruhannya, termasuk bagian-bagian (konvensi dan rekonvensi) yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri;
7. Demikian pula menurut Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 ditegaskan bahwa putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru begitu saja;

Berdasarkan uraian ketentuan tersebut di atas, maka sikap Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru ini adalah tidak dapat dibenarkan dan telah salah menerapkan hukum acara atau telah melakukan kesalahan dalam tata cara mengadili fungsinya sebagai Pengadilan Ulangan/Apel, dengan demikian putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang dimohonkan kasasi ini harus dibatalkan, karena keberatan-keberatan dari pembanding semula Tergugat I dan II sama sekali tidak diperhatikan;



III. *Judex Facti* mengenyampingkan keabsahan hak milik ParaPemohon Kasasi yang sesuai peraturan yang berlaku berdasarkan data yuridis dan data fisik merupakan hak milik Pemohon Kasasi;

Alasan hukum:

1. Bahwa dalam pertimbangan hukum putusan pengadilan *a quo* tidak mempertimbangkan materi gugatan secara keseluruhan termasuk didalamnya alat-alat bukti yang disampaikan pemohon kasasi dahulu Tergugat I dan II/Pembanding, padahal alat-alat bukti tersebut sangat relevan dan patut dipertimbangkan dimana dengan alat-alat bukti tersebut pemohon kasasi dahulu Tergugat I dan II/Pembanding dapat membuktikan dirinya sebagai penjual dan pembeli beritikad baik yang selanjutnya sebagai pemilik yang sah atas objek perkara sesuai data yuridis dan data fisik maupun berdasarkan daluwarsa;
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dan Majelis Hakim Tinggi Pekanbaru juga tidak mempertimbangkan hak kepemilikan Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi sebagai pihak yang berhak atas tanah perkara dikarenakan Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi adalah sebagai sempadan dari kepemilikan tanah atas nama Izzurrahman dan Betty Hasanah (Bukti T.I-18 dan T.I-19) yang tidak dipertimbangkan;
3. Bahwa sesuai Putusan MA Nomor 1230 K/Sip/1980: Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum sebagaimana kepemilikan Tergugat II sebagai Pembeli dengan itikad baik telah melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I yang diketahui pejabat setempat yakni Camat Payung Sekaki sesuai Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) atas nama Elvianti (Tergugat II) yang terletak di Darma Bakti RT 01 RW 05, Kelurahan Labuh Baru Barat, Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru yang diketahui oleh Camat Payung Sekaki tanggal 6 Agustus 2009;
4. Bahwa dengan demikian berdasarkan pada putusan Mahkamah Agung RI tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tersebut jelas bertentangan dengan kebenaran materil atas kepemilikan Penggugat/Termohon Kasasi terhadap objek perkara yang sesungguhnya telah diserahkan kepada Tergugat I sesuai Bukti T.I-1 dan Penggugat/Termohon Kasasi tidak pernah menguasai tanah perkara selama 35 tahun lebih sehingga Tergugat I berdasarkan Undang-undang adalah pemilik sah atas objek perkara dengan cara daluwarsa maupun berdasarkan surat Penyerahan/AJB apalagi putusan *a quo* didasarkan pada hak kepemilikan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi yang telah dibatalkan sesuai putusan Mahkamah Agung Nomor 371 K/TUN/2011 tanggal 17 April 2012 dan juga telah dieksekusi berdasarkan surat perintah pelaksanaan putusan Mahkamah Agung yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru Nomor W.1.TUN6.134/Prk.02.02/III/2013 tanggal 6 Maret 2013 perihal Perintah Pelaksanaan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 371 K/TUN/2011 tanggal 12 April 2012 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 86/B/2011/PT.TUN-MDN tanggal 12 Juli 2011 *jo.* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru Nomor 62/G/2010/PTUN-Pbr tanggal 14 Maret 2011 kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru, sehingga putusan *a quo* telah bertentangan dengan rasa keadilan dan mengeyampingkan keabsahan hak milik Tergugat I, II/Pembanding/Pemohon kasasi, serta putusan *a quo* ini jelas-jelas tidak memberikan perlindungan hukum dan bahkan dengan adanya putusan *a quo* tersebut telah merampas hak Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I dan II/Pembanding;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya, bahwa tanah objek perkara telah dibeli oleh Bahar dari Kamin dengan surat jual beli tanggal 17 Desember 1975 (*vide* P-1) dan bukti bertanda P-7 berupa foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 6031 Kelurahan Labuh Baru Barat, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru atas nama Penggugat (Bahar);

Bahwa lagipula keberatan-keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam perkara ini tidak

Halaman 19 dari 21 Hal. Put. Nomor 44 K/Pdt/2015

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1. H. Rusli, 2. Elvianti tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan 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 Para Pemohon Kasasi: 1. **H. RUSLI**, 2. **ELVIANTI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 27 Agustus 2015 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H., dan Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H.,S.IP.,M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para anggota tersebut dan Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H. Ttd./ Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.

Ttd./Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H.,S.IP.,M.Hum.



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

Panitera Pengganti,  
Ttd./Jarno Budiyo, S.H.

Biaya-biaya:

- |                        |                |
|------------------------|----------------|
| 1. Meterai             | : Rp 6.000,00  |
| 2. Redaksi             | : Rp 5.000,00  |
| 3. Administrasi Kasasi | : Rp489.000,00 |
| Jumlah                 | : Rp500.000,00 |

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

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