



ASLI

**PUTUSAN**

Nomor : 32/Pdt.G/2015/PN.RGT

**" DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA "**

Pengadilan Negeri Rengat yang mengadili perkara-perkara Perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Gugatan 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 : **PENGUGAT**.

**M E L A W A N :**

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 : **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 : **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 : **TERGUGAT III**.
4. **Ir JANTJE DARWIS, SH**, Agama: Islam, Pekerjaan: Notaris/PPAT, Bertempat tinggal di Jl Narasinga No 23 Kampung Dagang Rengat Kabupaten Indragiri Hulu, Riau;  
Selanjutnya disebut : **TERGUGAT IV**.

## 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)



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 : **TURUT TERGUGAT**.

**PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;**

Telah membaca :

Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rengat No: 32/Pen.Pdt.G/2015/PN.RGT tanggal 2 September 2015 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;

Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rengat No: 32/Pen.Pdt.G/2015/PN.RGT tanggal 19 November 2015 tentang Penunjukan Pergantian Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;

Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rengat No: 32/Pen.Pdt.G/2015/PN.RGT tanggal 25 Januari 2016 tentang Penunjukan Pergantian Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;

Surat Gugatan Penggugat No. 32/Pdt.G/2015/PN.RGT, tertanggal 1 September 2015;

Telah mempelajari surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Telah meneliti dan memeriksa bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan; --

Telah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan di persidangan;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 1 September 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat dibawah Register Nomor: 32/Pdt.G/2015/PN.RGT tanggal 1 September 2015, telah mengajukan gugatan 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 PENGUGAT.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah TERGUGAT II.
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Peny.

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

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 PENGUGAT, dikarenakan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT II ada kerja sama pembangunan 3 (tiga) unit rumah toko (ruko) yang dikerjakan oleh TERGUGAT II diatas tanah milik PENGUGAT, dengan perjanjian pembagian 1,5 : 1,5 artinya 1,5 bagian tanah serta bangunan untuk PENGUGAT 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 PENGUGAT, walaupun sudah berulang kali dimohon oleh PENGUGAT 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) PENGUGAT 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 PENGUGAT 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 PENGUGAT terkejut dikarenakan PENGUGAT 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 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 Penyu/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 Penyu/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 Penyu/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,- pada TERGUGAT III;
19. Bahwa pada 19-03-2007 terdapat sebab perubahan dengan Pencatatan Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, cabang Rengas 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;
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 Penyus/2006 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 (PENGUGAT) dan Sumadi (suami PENGUGAT)" palsu juga pembubuhan tanda tangan yang bukan tanda tangan milik PENGUGAT dan Sumadi (suami PENGUGAT) dihadapan TERGUGAT IV, serta pada Akta Jual Beli bernomor 298/Pasir Penyu/2006 tanggal 7 Juni 2006 tertera paraf PENGUGAT (tanda tangan pendek berupa huruf R) padahal PENGUGAT 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 PENGUGAT 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 PENGUGAT dengan cara merampas kepemilikannya menguasai tanpa alas hukum yang jelas dan sah dari PENGUGAT;
30. Bahwa PENGUGAT 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 PENGUGAT;
31. Bahwa TERGUGAT I, II dan IV sepertinya tidak menghiraukan surat yang disampaikan oleh Kuasa Hukum PENGUGAT 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 PENGUGAT 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 PENGUGAT juga suami PENGUGAT;
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 no 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 Penyus-Kabupaten Indragiri Hulu Propinsi Riau yang batas-batasnya :
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jl. Sudirman – Pasir Penyus;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik PENGGUGAT.;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah TERGUGAT II.;



- *Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Polsek Pasir Penyu. ;  
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 Penyu-Kabupaten Indragiri Hulu Propinsi 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. ;*

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 KUHPerdara;

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,- (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,- (tiga puluh lima juta rupiah) jika dikalikan selama 10 tahun menjadi Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

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

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





- b. Kerugian Moril 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 moril 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 :

- 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 Artonang.;
- 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 Peny.* ;  
adalah milik yang sah dari PENGGUGAT;
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,- 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,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah),  
Jika Penggugat menyewakan tanahnya selama 10 tahun yang setiap tahunnya sebesar Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) jika dikalikan selama 10 tahun menjadi Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);  
  
Bila Penggugat menjual tanah dan bangunan miliknya tersebut yang harga pasaran sebesar Rp 1.300.000.000- (satu milyar rupiah tiga ratus juta rupiah) ;  
  
Biaya – biaya yang timbul dikarenakan perkara aquo termasuk untuk membayar jasa advokat sebesar Rp 150.000.000,- (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 mempermalukan 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;

**Subsidaire :**

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 pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu OMAN SUMANTRI, SH Advokad/ Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor SH Advokad/ Pengacara dan Konsultan Hukum OMAN SUMANTRI & Partner, Advokad/ Pengacara yang berkantor di Jl. Piere Tendean No.159 Kel. Tanjung Gading Kec. Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu Propinsi Riau;



Tergugat I tidak hadir di persidangan dan tidak pula menunjuk Kuasanya yang sah;

Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu NELSON GULTOM, SH Advokad/ Pengacara pada Law Firm NELSON GULTOM & Rekan, yang beralamat di Jl. Durian No.03, Pekanbaru;

Turut Tergugat diwakili oleh Kuasanya yaitu ABDUL RONI, S.Sos, YUSFERI YUSUF, SH dan AZWARUDIN, SH, yang kesemuanya merupakan Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu, beralamat di Jl. Indragiri No.02, Kel. Pematang Reba, Kec. Rengat Barat, Kabupaten Indragiri Hulu;

Selanjutnya oleh Majelis Hakim terhadap para pihak diminta untuk melakukan Mediasi ditentukan dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Republik Indonesia No.01 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Majelis Hakim kemudian menunjuk Hakim Mediasi yaitu PETRA J SIAHAAN, SH, MH sesuai dengan Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 22 Oktober 2015 No.32/Pen.Pdt/2015/PN.RGT dan kepada kedua pihak diberikan waktu selama 40 (empat puluh hari). Namun belum mencapai batas waktu yang telah ditentukan berdasarkan Laporan Hakim Mediator tertanggal 16 November 2015 upaya perdamaian terhadap kedua belah pihak yang berperkara telah diusahakan namun upaya tersebut tidak berhasil, sehingga proses mediasi telah gagal oleh karenanya persidangan dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat.

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah mengajukan Jawaban, masing-masing yaitu tertanggal 02 Desember 2015, Turut Tergugat mengajukan Jawaban tertanggal Tertanggal 1 Desember 2015, Sementara Tergugat I tidak mengajukan Jawaban. Jawaban Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat yaitu sebagai berikut:

#### **Jawaban Tergugat II :**

##### **A. Dalam Eksepsi.**

##### **1. Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat materiil.**

- Bahwa Gugatan Penggugat dalam halaman 1 point 1 menyebutkan :
  - (1) Bahwa Penggugat adalah seorang Ibu Rumah Tangga yang sehari-harinya berjualan makanan di Pasar Baru Air Molek – Kec. Pasir Penyu mempunyai tanah dengan seluas lebih kurang 377 m2 dan





bangunan yang berdiri diatasnya berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman  
Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu  
Provinsi Riau yang batas-batasnya :

Sebelah barat berbatas dengan	Jl. Jenderal Sudirman.
Sebelah timur berbatas dengan tanah milik	Penggugat.
Sebelah selatan berbatas dengan tanah	Tergugat II.
Sebelah utara berbatas dengan tanah	Polsek Pasir Penyu.

Dengan bukti kepemilikan berupa Serifikat Hak Milik No. 723 Tahun 1982  
yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Indragiri Hulu.

- Bahwa pada pernyataan point 1 tersebut diatas sudah nampak jelas,  
dimana Penggugat memiliki tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.  
723 dengan luas kurang lebih 377 m2, akan tetapi secara legalitas formal  
tidak jelas dan tegas menyatakan milik Penggugat hal ini bertentangan  
dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997  
Tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 23 huruf a ayat (1) jo Pasal  
29 ayat (1) dan jo Pasal 163 HIR menyatakan sebagai berikut :

Pasal 23 huruf a menyebutkan :

Untuk keperluan pendaftaran tanah hak :

(a) Hak atas tanah baru dibuktikan dengan

- 1) Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang  
memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang  
berlaku apabila pemberi hak tersebut berasal dari tanah negara  
atau tanah hak pengelola.

Pasal 29 ayat (1) menyebutkan :

- 1) Hak atas tanah, hak atas pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik  
atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam  
buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik tanah yang  
bersangkutan.

Pasal 163 HIR menyebutkan :

Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan  
suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu atau untuk membantah  
hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau  
adanya kejadian itu.

- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut diatas jelas tidak  
mempunyai legalitas surat secara yuridis formal atau syarat materiil



tentang hak kepemilikan tanah sebagai dasar mengajukan Gugatan, sehingga Tergugat II tidak mempunyai perselisihan hukum dengan Penggugat sehingga tidak tepat untuk mengajukan Gugatan ke pengadilan ini.

- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA tgl. 13-12-1958 No. 4 K/Sip/1971 mengatakan "syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak", dengan demikian Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena tidak berdasarkan hukum yang berlaku.

**2. Gugatan Penggugat antara Petitum dengan Posita tidak mendukung.**

- Bahwa dalam Posita halaman 1 point 1 menyebutkan Penggugat mempunyai tanah dengan seluas lebih kurang 377 m2 dan bangunan yang berdiri diatasnya berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau yang batas-batasnya :

Sebelah barat berbatas dengan	Jl. Jenderal Sudirman.
Sebelah timur berbatas dengan tanah milik	Penggugat.
Sebelah selatan berbatas dengan tanah	Tergugat II.
Sebelah utara berbatas dengan tanah	Polsek Pasir Penyu.

- Bahwa dalam Gugatan Petitum halaman 11 point 5 menyatakan bahwa tanah seluas 107 m2 dan bangunan yang berdiri diatasnya Sertifikat Hak Milik No. 723 Tahun 1982 dan telah dilakukan pemecahan pada tanggal 27-09-2005 berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau sah milik Penggugat yang batas-batasnya :

Sebelah barat berbatas dengan	Jl. Jenderal Sudirman.
Sebelah timur berbatas dengan tanah milik	Penggugat.
Sebelah selatan berbatas dengan tanah	Tergugat II.
Sebelah utara berbatas dengan tanah	Polsek Pasir Penyu.

- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut diatas antara Petitum dan Posita tidak mendukung, dimana dalam Petitum ukuran luas tanah Penggugat lebih kurang 377 m2 bila dibagi 2 atau setengah tanah milik Tergugat II, maka ukuran tanah milik Penggugat luasnya 188,5 m2 sedangkan dalam Posita Penggugat memiliki tanah 107 m2 dengan



berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir  
Penyu Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau yang batas-batasnya :

Sebelah barat berbatas dengan	Jl. Jenderal Sudirman.
Sebelah timur berbatas dengan tanah milik	Penggugat.
Sebelah selatan berbatas dengan tanah	Tergugat II.
Sebelah utara berbatas dengan tanah	Polsek Pasir Penyu.

- Bahwa hal tersebut diatas maka Gugatan Penggugat tidak sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13-05-1975 No. 67 K/Sip/1975 menyatakan "terlepas dari keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, karena Petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil Gugatan (Posita) Pemohon Kasasi dapat diterima dengan demikian Gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima". Maka Gugatan Penggugat dalam perkara Perdata No. 23/Pdt/G/2015/PN.RGT tanggal 01-09-2015 harus dibatalkan atau setidaknya tidak dapat diterima.
- Bahwa dalam Posita halaman 1 point 1 pada Petitum menyebutkan Penggugat tinggal di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau, ini berarti Penggugat selama memiliki tanah sampai sekarang tinggal ditempat tanah perkara.
- Bahwa dalam Petitum halaman 12 point 11 bahagian sub a menyebutkan jika Penggugat menyewakan tanahnya selama 10 tahun yang setiap tahunnya sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) jika dikalikan selama 10 tahun menjadi Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa dalam Petitum dikatakan tanah beserta bangunan dikuasai oleh Penggugat, sedangkan dalam Posita kalau disewa selama 10 tahun menjadi Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) maka mana mungkin orang/Badan Hukum menyewa rumah Penggugat sementara rumah tersebut sudah ditempati Penggugat
- Bahwa dengan demikian karena Petitum dan Posita tidak saling mendukung maka Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku diatas.





### 3. Gugatan Tidak Jelas (Obsuur Libel).

- Bahwa dalam Posita halaman 1 point 1 menyebutkan Penggugat mempunyai tanah dengan seluas kurang 377 m2 dan bangunan yang berdiri diatasnya berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau yang batas-batasnya :

Sebelah barat berbatas dengan	Jl. Jenderal Sudirman.
Sebelah timur berbatas dengan tanah milik	Penggugat.
Sebelah selatan berbatas dengan tanah	Tergugat II.
Sebelah utara berbatas dengan tanah	Polsek Pasir Penyu.

- Bahwa dalam Posita halaman 1 point 1 menyebutkan Penggugat mempunyai tanah dengan seluas 377 m2 dan bangunan yang berdiri diatasnya berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau yang batas-batasnya:

Sebelah barat berbatas dengan	Jl. Jenderal Sudirman.
Sebelah timur berbatas dengan tanah milik	Penggugat.
Sebelah selatan berbatas dengan tanah	Tergugat II.
Sebelah utara berbatas dengan tanah	Polsek Pasir Penyu.

- Bahwa dalam Posita halaman 4 point 10 menyebutkan Penggugat mempunyai tanah Hak Milik No : 1252 seluas 107m2, setelah terjadi ada perubahan dari luas 377 m2 dengan Sertifikat Hak Milik No : 723 tahun 1982 berdasarkan perjanjian Penggugat pada Tergugat II.

- Bahwa dari dalil-dalil Penggugat tersebut diatas Gugatan Penggugat tidak jelas objek yang diperkarakan dalam Gugatan ini, apakah Sertifikat Hak Milik No : 1252 seluas 107 m2 atau Sertifikat Hak Milik No : 723 tahun 1982 dengan luas 377 m2.

- Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat tidak jelas dan sempurna, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 21-08-1974 No: 565 K/Sip/1973 menyatakan : "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar Gugatan tidak sempurna, maka Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dikesampingkan.

### 4. Gugatan Daluarsa (Ekseptio Temporis).

- Bahwa Gugatan Penggugat dalam halaman 11 point 7 menyebutkan : "menyatakan Sertifikat Hak Milik No : 723 atas nama Tergugat I (Debitur Tergugat III) tidak sah".



- Bahwa pernyataan Penggugat yang mendalilkan diterbitnya pencatatan penghapusan, biaya dan No.Daft Pengh 20 Juni 2006-2008 No. 1190/11/2006 307, No. 3911/2006 307, No. 391/2006 atas nama Tergugat I tidak sah dan Penggugat merasa keberatan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Indragiri Hulu (Turut Tergugat) tidak berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 32 ayat 2 menyatakan sebagai berikut :

Pasal 32 ayat 2 PP No : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

- (2) Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan Gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

- Bahwa dengan demikian dalil Penggugat tidak beralasan hukum untuk diajukan ke Pengadilan dalam perkara perdata No: 32/Pdt/G/2015/PN.RGT tanggal 01-09-2015, karena sudah lewat waktu (daluarsa) sehingga Gugatan Penggugat selayaknya ditolak atau setidaknya tidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

#### B. Dalam Pokok Perkara.

Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat II uraikan dalil-dalil tersebut diatas, apabila Majelis Hakim tidak sependapat dalam eksepsi-eksepsi Tergugat II tersbut diatas, maka dengan ini Tergugat II atas pokok perkara ini sebagai berikut :

1. Bahwa apa yang dilakukan telah Tergugat II kemukan tersebut diatas dianggap diulangi lagi dibawah ini, yang merupakan bahagian yang tidak dapat dipisahkan dan tegas Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang Penggugat ajukan, dalam dalam dalil-dalil pada tanggal 01-09-2015 kecuali hal-hal yang secara tegas ada nyata diakui kebenarannya.





2. Bahwa Tergugat III telah mengadakan kesepakatan dengan Tergugat I dalam perjanjian No : 046/327-PRK/II-2010 dan No : 012/527-PB-2010 tanggal 10-02-2010 serta tertuang juga dalam Hak Tanggungan No : 1671 tanggal 05-04-2010 dan benar tanpa sepengetahuan dari Penggugat hal ini sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan standar operasional pekerjaan (SOP) hal tersebut diatas dikarenakan yang bersangkutan tidak ada hubungannya maupun relevansinya dalam perikatan suatu perjanjian tersebut.
3. Bahwa benar Tergugat I meminjam uang terhadap Tergugat III sebesar Rp. 553.989.424.32 (lima ratus lima puluh tiga juta sembilan ratus delapan puluh sembilan ribu empat ratus dua puluh empat rupiah) dan sebesar Rp. 325.735.618.83 (tiga ratus dua puluh lima juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu enam ratus dua belas rupiah) dengan jaminan surat Sertifikat Hak Milik No : 723 atas nama Syafrizal (Tergugat I) sesuai dengan perjanjian No : 046/327-PRK/II-2010 dan No : 012/527-PB/II-2010 tanggal 10-02-2010 dan Hak Tanggungan No: 10/2010 tanggal 10-02-2010 serta dalam perjanjian tersebut turut menyetujui pada akad kredit Penggugat sesuai yang tertera di Surat Sertifikat Hak Milik.
4. Bahwa berdasarkan perhitungan Tergugat III mulai tanggal 09-09-2011 Tergugat I tidak lagi melakukan kewajiban untuk membayar hutang sebesar Rp. 553.989.424.32 (lima ratus lima puluh tiga juta sembilan ratus delapan puluh sembilan ribu empat ratus dua puluh empat rupiah) dan sebesar Rp. 325.735.618.83 (tiga ratus dua puluh lima juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu enam ratus dua belas rupiah)
5. Bahwa walaupun telah berulang kali Tergugat III ingatkan atau beritahukan baik secara lisan maupun secara tertulis, akan tetapi Tergugat I tetap tidak mengindahkan segala saran dan peringatan serta akhirnya Tergugat III mengambil tindakan hukum dengan melakukan penyitaan (sesuai dengan Penetapan ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru No : 22/Pen.Pdt/Aanm.Eks-HT/2015/PN.PBR tanggal 12-12-2014, pelelangan dan sebagainya untuk menutupi hutang Tergugat I yang sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.
6. Bahwa tindakan hukum preventif ini dilakukan agar Tergugat III lebih serius lagi untuk menyelesaikan segala tunggakan yang merupakan konsekwensi dari perjanjian tersebut diatas, namun saran dan himbauan Tergugat III tidak pernah di respon secara arif dan bijaksana oleh Tergugat I sehingga timbulah persoalan hukum.
7. Bahwa Tergugat III tidak salah dalam menjalankan dan memberikan fasilitas kredit pada Terlawan II, serta tidak juga melakukan perbuatan melawan





hukum (telah sesuai dengan undang-undang) seperti yang dituduhkan oleh Penggugat.

8. Bahwa Tergugat dalam memberi agunan atau pinjaman sudah sesuai dengan aturan yang berlaku dalam Pasal 4 ayat 1 (a) jo 11 ayat 1 (a) Undang-Undang RI No : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut berbunyi sebagai berikut :

Pasal 4 ayat 1 (a) menyatakan ;

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

a. Hak Milik.

Pasal 11 ayat 1 (a) menyatakan :

- (1) Didalam akta pemberian hak tanggungan wajib dicantumkan :

a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan.

9. Bahwa quat nont tergugat II menyerahkan tanah Hak Milik No : 1252 seluas 107 m2, setelah terjadi ada perubahan dari luas 377 m2 dengan Sertifikat Hak Milik No : 723 tahun 1982, kepada Tergugat I berdasarkan perjanjian dan persetujuan Penggugat.
10. Bahwa Penggugat menyetujui penyerahan surat tersebut kepada Tergugat I, dikarenakan mempunyai hutang dari Tergugat II kira-kira sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) pada tahun sekitar antara tahun 2006-2007 serta bila ditambah dengan bunga sekitar sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
11. Bahwa karena Penggugat tidak sanggup membayar hutang Tergugat II, maka Tergugat II meminjam uang Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Tergugat I dengan jaminan surat sertifikat tanah hak milik Penggugat seperti tersebut diatas hal ini seizin dan sepengetahuan dari Penggugat.
12. Bahwa quat nont dibantah atau tidak diakui oleh Penggugat maka seharusnya dibuktikan dengan proses hukum pidana terhadap Tergugat I tentang penggelapan surat bukan langsung mengajukan gugatan seperti saat ini (premature).
13. Bahwa Tergugat II membantah tuduhan Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, justru Penggugat lah yang menyebabkan timbulnya kerugian dari Tergugat II yang telah melakukan perbuatan ingkar janji.
14. Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :



#### Dalam Eksepsi

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II keseluruhannya.
- Menolak Gugatan Penggugat untuk keseluruhannya atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak diterima.

#### Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk keseluruhannya atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menyatakan perjanjian No : 046/522-PRK-KSG/IX-2004 tanggal 02-09-2004, No: 185/522-PRK-KSG/X-2005 tgl 07-10-2005, No : 310/522 – PRK – KSG /IX – 2006 tgl 27-09-2006, No : 393/522-PRK-KSG/IX-2007 tgl 28-09-2007 dan No : 015/522-PJPA/II-2007, No : 034-PRK/II-2007 tgl 19-02-2007, serta tertuang juga dalam Hak Tanggungan No : 137 tgl 28-02-2007 sah dan berharga.
- Membebani segala biaya yang timbul dari perkara ini kepada Penggugat.

#### Jawaban Tergugat III :

##### A. Dalam Eksepsi.

##### 1. Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat materiil.

- Bahwa Gugatan Penggugat dalam halaman 1 point 1 menyebutkan :  
(3) Bahwa Penggugat adalah seorang Ibu Rumah Tangga yang sehari-harinya berjualan makanan di Pasar Baru Air Molek – Kec. Pasir Penyu mempunyai tanah dengan seluas lebih kurang 377 m2 dan bangunan yang berdiri diatasnya berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau yang batas-batasnya :  
Sebelah barat berbatas dengan Jl. Jenderal Sudirman.  
Sebelah timur berbatas dengan tanah milik Penggugat.  
Sebelah selatan berbatas dengan tanah Tergugat II.  
Sebelah utara berbatas dengan tanah Polsek Pasir Penyu.  
Dengan bukti kepemilikan berupa Serifikat Hak Milik No. 723 Tahun 1982 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Indragiri Hulu.
- Bahwa pada pernyataan point 1 tersebut diatas sudah nampak jelas, dimana Penggugat memiliki tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 723 dengan luas kurang lebih 377 m2, akan tetapi secara legalitas formal tidak jelas dan tegas menyatakan milik Penggugat hal ini bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997





Tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 23 huruf a ayat (1) jo Pasal 29 ayat (1) dan jo Pasal 163 HIR menyatakan sebagai berikut :

Pasal 23 huruf a menyebutkan :

Untuk keperluan pendaftaran tanah hak :

a) Hak atas tanah baru dibuktikan dengan

- 1) Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberi hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelola.

Pasal 29 ayat (1) menyebutkan :

- 1) Hak atas tanah, hak atas pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik tanah yang bersangkutan.

Pasal 163 HIR menyebutkan :

Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.

- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut diatas jelas tidak mempunyai legalitas surat secara yuridis formal atau syarat materiil tentang hak kepemilikan tanah sebagai dasar mengajukan Gugatan, sehingga Tergugat II tidak mempunyai perselisihan hukum dengan Penggugat sehingga tidak tepat untuk mengajukan Gugatan ke pengadilan ini.
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA tgl. 13-12-1958 No. 4 K/Sip/1971 mengatakan "syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak", dengan demikian Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena tidak berdasarkan hukum yang berlaku.

## **2. Gugatan Penggugat antara Petitus dengan Posita tidak mendukung.**

- Bahwa dalam Posita halaman 1 point 1 menyebutkan Penggugat mempunyai tanah dengan seluas lebih kurang 377 m2 dan bangunan

yang berdiri diatasnya berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau yang batas-batasnya :

Sebelah barat berbatas dengan	Jl. Jenderal Sudirman.
Sebelah timur berbatas dengan tanah milik	Penggugat.
Sebelah selatan berbatas dengan tanah	Tergugat II.
Sebelah utara berbatas dengan tanah	Polsek Pasir Penyu.

- Bahwa dalam Gugatan Petitum halaman 11 point 5 menyatakan bahwa tanah seluas 107 m2 dan bangunan yang berdiri diatasnya Sertifikat Hak Milik No. 723 Tahun 1982 dan telah dilakukan pemecahan pada tanggal 27-09-2005 berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau sah milik Penggugat yang batas-batasnya :

Sebelah barat berbatas dengan	Jl. Jenderal Sudirman.
Sebelah timur berbatas dengan tanah milik	Penggugat.
Sebelah selatan berbatas dengan tanah	Tergugat II.
Sebelah utara berbatas dengan tanah	Polsek Pasir Penyu.

- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut diatas antara Petitum dan Posita tidak mendukung, dimana dalam Petitum ukuran luas tanah Penggugat lebih kurang 377 m2 bila dibagi 2 atau setengah tanah milik Tergugat II, maka ukuran tanah milik Penggugat luasnya 188,5 m2 sedangkan dalam Posita Penggugat memiliki tanah 107 m2 dengan berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau yang batas-batasnya :

Sebelah barat berbatas dengan	Jl. Jenderal Sudirman.
Sebelah timur berbatas dengan tanah milik	Penggugat.
Sebelah selatan berbatas dengan tanah	Tergugat II.
Sebelah utara berbatas dengan tanah	Polsek Pasir Penyu.

- Bahwa hal tersebut diatas maka Gugatan Penggugat tidak sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13-05-1975 No. 67 K/Sip/1975 menyatakan "terlepas dari keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, karena Petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil Gugatan (Posita) Pemohon Kasasi dapat diterima dengan demikian Gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima". Maka Gugatan



Direkt  
putusan.

publik Indonesia

- Penggugat dalam pe  
01-09-2015 harus di  
> Bahwa dalam Pos  
Penggugat tinggal  
Pasir Penyusut Kab  
selama memiliki  
terperkara.
- > Bahwa dalam  
jika Penggu  
tahunnya s  
dikalikan  
puluh jut
- > Bahwa  
Pengg  
menja  
mun  
rum
- > B

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)



diatasnya berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau yang batas-batasnya:

Sebelah barat berbatas dengan	Jl. Jenderal Sudirman.
Sebelah timur berbatas dengan tanah milik	Penggugat.
Sebelah selatan berbatas dengan tanah	Tergugat II.
Sebelah utara berbatas dengan tanah	Polsek Pasir Penyu.

- Bahwa dalam Posita halaman 4 point 10 menyebutkan Penggugat mempunyai tanah Hak Milik No : 1252 seluas 107m2, setelah terjadi ada perubahan dari luas 377 m2 dengan Sertifikat Hak Milik No : 723 tahun 1982 berdasarkan perjanjian Penggugat pada Tergugat II.
- Bahwa dari dalil-dalil Penggugat tersebut diatas Gugatan Penggugat tidak jelas objek yang diperkarakan dalam Gugatan ini, apakah Sertifikat Hak Milik No : 1252 seluas 107 m2 atau Sertifikat Hak Milik No : 723 tahun 1982 dengan luas 377 m2.
- Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat tidak jelas dan sempurna, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 21-08-1974 No: 565 K/Sip/1973 menyatakan : "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar Gugatan tidak sempurna, maka Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dikesampingkan.

#### 4. Gugatan Daluarsa (Ekseptio Temporis).

- Bahwa Gugatan Penggugat dalam halaman 11 point 7 menyebutkan : "menyatakan Sertifikat Hak Milik No : 723 atas nama Tergugat I (Debitur Tergugat III) tidak sah".
- Bahwa pernyataan Penggugat yang mendalilkan diterbitnya pencatatan penghapusan, biaya dan No.Daft Pengh 20 Juni 2006-2008 No. 1190/11/2006 307, No. 3911/2006 307, No. 391/2006 atas nama Tergugat I tidak sah dan Penggugat merasa keberatan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Indragiri Hulu (Turut Tergugat) tidak berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 32 ayat 2 menyatakan sebagai berikut :  
Pasal 32 ayat 2 PP No : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.  
(2) Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut



dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan Gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

- Bahwa dengan demikian dalil Penggugat tidak beralasan hukum untuk diajukan ke Pengadilan dalam perkara perdata No: 32/Pdt/G/2015/PN.RGT tanggal 01-09-2015, karena sudah lewat waktu (daluarsa) sehingga Gugatan Penggugat selayaknya ditolak atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

### C. Dalam Pokok Perkara.

Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat III uraikan dalil-dalil tersebut diatas, apabila Majelis Hakim tidak sependapat dalam eksepsi-eksepsi Tergugat III tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat III atas pokok perkara ini sebagai berikut :

1. Bahwa apa yang dilakukan telah Tergugat III kemukakan tersebut diatas dianggap diulangi lagi dibawah ini, yang merupakan bahagian yang tidak dapat dipisahkan dan tegas Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang Penggugat ajukan, dalam dalil-dalil pada tanggal 01-09-2015 kecuali hal-hal yang secara tegas ada nyata diakui kebenarannya.
2. Bahwa benar Tergugat III telah mengadakan kesepakatan dengan Tergugat I dalam perjanjian No : 046/327-PRK/II-2010 dan No : 012/527-PB-2010 tanggal 10-02-2010 serta tertuang juga dalam Hak Tanggungan No : 1671 tanggal 05-04-2010 dan benar tanpa sepengetahuan dari Penggugat hal ini sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan standar operasional pekerjaan (SOP) hal tersebut diatas dikarenakan yang bersangkutan tidak ada hubungannya maupun relevansinya dalam perikatan suatu perjanjian tersebut.
3. Bahwa benar Tergugat I meminjam uang terhadap Tergugat III sebesar Rp. 553.989.424.32 (lima ratus lima puluh tiga juta sembilan ratus delapan puluh sembilan ribu empat ratus dua puluh empat rupiah) dan sebesar Rp. 325.735.618.83 (tiga ratus dua puluh lima juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu





enam ratus dua belas rupiah) dengan jaminan surat Sertifikat Hak Milik No : 723 atas nama Syafrizal (Tergugat I) sesuai dengan perjanjian No: 046/327-PRK/II-2010 dan No: 012/527-PB/II-2010 tanggal 10-02-2010 dan Hak Tanggungan No : 10/2010 tanggal 10-02-2010 serta dalam perjanjian tersebut turut menyetujui pada akad kredit Penggugat sesuai yang tertera di Surat Sertifikat Hak Milik.

4. Bahwa berdasarkan perhitungan Tergugat III mulai tanggal 09-09-2011 Tergugat I tidak lagi melakukan kewajiban untuk membayar hutang sebesar Rp. 553.989.424.32 (lima ratus lima puluh tiga juta sembilan ratus delapan puluh sembilan ribu empat ratus dua puluh empat rupiah) dan sebesar Rp. 325.735.618.83 (tiga ratus dua puluh lima juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu enam ratus dua belas rupiah)
5. Bahwa walaupun telah berulang kali Tergugat III ingatkan atau beritahukan baik secara lisan maupun secara tertulis, akan tetapi Tergugat I tetap tidak mengindahkan segala saran dan peringatan serta akhirnya Tergugat III mengambil tindakan hukum dengan melakukan penyitaan (sesuai dengan Penetapan ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru No : 22/Pen.Pdt/Aanm.Eks-HT/2015/PN.PBR tanggal 12-12-2014, pelelangan dan sebagainya untuk menutupi hutang Tergugat I yang sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.
6. Bahwa tindakan hukum preventif ini dilakukan agar Tergugat III lebih serius lagi untuk menyelesaikan segala tunggakan yang merupakan konsekwensi dari perjanjian tersebut diatas, namun saran dan himbauan Tergugat III tidak pernah di respon secara arif dan bijaksana oleh Tergugat I sehingga timbulah persoalan hukum.
7. Bahwa Tergugat III tidak salah dalam menjalankan dan memberikan fasilitas kredit pada Terlawan II, serta tidak juga melakukan perbuatan melawan hukum (telah sesuai dengan undang-undang) seperti yang dituduhkan oleh Penggugat.
8. Bahwa Tergugat dalam memberi agunan atau pinjaman sudah sesuai dengan aturan yang berlaku dalam Pasal 4 ayat 1 (a) jo 11 ayat 1 (a) Undang-Undang RI No : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut berbunyi sebagai berikut :

Pasal 4 ayat 1 (a) menyatakan ;

(1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

a) Hak Milik.





Pasal 11 ayat 1 (a) menyatakan :

(1) Didalam akta pemberian hak tanggungan wajib dicantumkan :

a) Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan.

9. Bahwa a quat nont Penggugat dari objek sengketa, maka seharusnya Penggugat terlebih dahulu menempuh tindak pidana pada Tergugat I tentang penggelapan surat bukan langsung mengajukan gugatan seperti saat ini (premature).

10. Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

#### **Dalam Eksepsi**

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III keseluruhannya.
- Menolak Gugatan Penggugat untuk keseluruhannya atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak diterima.

#### **Dalam Pokok Perkara**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk keseluruhannya atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menyatakan perjanjian No : 046/522-PRK-KSG/IX-2004 tanggal 02-09-2004, No : 185/522-PRK-KSG/X-2005 tgl 07-10-2005, No : 310/522 – PRK – KSG /IX – 2006 tgl 27-09-2006, No : 393/522-PRK-KSG/IX-2007 tgl 28-09-2007 dan No : 015/522-PJPA/II-2007. No : 034-PRK/II-2007 tgl 19-02-2007, serta tertuang juga dalam Hak Tanggungan No : 137 tgl 28-02-2007 sah dan berharga.
- Membebani segala biaya biaya yang timbul dari perkara ini kepada Penggugat.

#### **Jawaban Tergugat IV :**

##### **A. Dalam Eksepsi.**

##### **1. Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat materiil.**

- Bahwa Gugatan Penggugat dalam halaman 1 point 1 menyebutkan :

(3) Bahwa Penggugat adalah seorang Ibu Rumah Tangga yang sehari-harinya berjualan makanan di Pasar Baru Air Molek – Kec. Pasir Penyu mempunyai tanah dengan seluas lebih kurang 377 m2 dan bangunan yang berdiri diatasnya berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau yang batas-batasnya :

Sebelah barat berbatas dengan

Jl. Jenderal Sudirman.



Sebelah timur berbatas dengan tanah      Penggugat.  
Sebelah selatan berbatas dengan tanah      Tergugat II.  
Sebelah utara berbatas dengan tanah      Polsek Pasir Peny. .  
Dengan bukti kepemilikan berupa Serifikat Hak Milik No. 723 Tahun 1982  
yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Indragiri Hulu.

- Bahwa pada pernyataan point 1 tersebut diatas sudah nampak jelas, dimana Penggugat memiliki tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 723 dengan luas kurang lebih 377 m2, akan tetapi secara legalitas formal tidak jelas dan tegas menyatakan milik Penggugat hal ini bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 23 huruf a ayat (1) jo Pasal 29 ayat (1) dan jo Pasal 163 HIR menyatakan sebagai berikut :

Pasal 23 huruf a menyebutkan :

Untuk keperluan pendaftaran tanah hak :

a) Hak atas tanah baru dibuktikan dengan

- 1) Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberi hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelola.

Pasal 29 ayat (1) menyebutkan :

- 1) Hak atas tanah, hak atas pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik tanah yang bersangkutan.

Pasal 163 HIR menyebutkan :

Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.

- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut diatas jelas tidak mempunyai legalitas surat secara yuridis formal atau syarat materiil tentang hak kepemilikan tanah sebagai dasar mengajukan Gugatan, sehingga Tergugat II tidak mempunyai perselisihan hukum dengan





Penggugat sehingga tidak tepat untuk mengajukan Gugatan ke pengadilan ini.

- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA tgl. 13-12-1958 No. 4 K/Sip/1971 mengatakan "syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak", dengan demikian Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena tidak berdasarkan hukum yang berlaku.

## 2. Gugatan Penggugat antara Petitum dengan Posita tidak mendukung.

- Bahwa dalam Posita halaman 1 point 1 menyebutkan Penggugat mempunyai tanah dengan seluas lebih kurang 377 m2 dan bangunan yang berdiri diatasnya berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyau Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau yang batas-batasnya :

Sebelah barat berbatas dengan	Jl. Jenderal Sudirman.
Sebelah timur berbatas dengan tanah milik	Penggugat.
Sebelah selatan berbatas dengan tanah	Tergugat II.
Sebelah utara berbatas dengan tanah	Polsek Pasir Penyau.

- Bahwa dalam Gugatan Petitum halaman 11 point 5 menyatakan bahwa tanah seluas 107 m2 dan bangunan yang berdiri diatasnya Sertifikat Hak Milik No. 723 Tahun 1982 dan telah dilakukan pemecahan pada tanggal 27-09-2005 berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyau Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau sah milik Penggugat yang batas-batasnya :

Sebelah barat berbatas dengan	Jl. Jenderal Sudirman.
Sebelah timur berbatas dengan tanah milik	Penggugat.
Sebelah selatan berbatas dengan tanah	Tergugat II.
Sebelah utara berbatas dengan tanah	Polsek Pasir Penyau.

- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut diatas antara Petitum dan Posita tidak mendukung, dimana dalam Petitum ukuran luas tanah Penggugat lebih kurang 377 m2 bila dibagi 2 atau setengah tanah milik Tergugat II, maka ukuran tanah milik Penggugat luasnya 188,5 m2 sedangkan dalam Posita Penggugat memiliki tanah 107 m2 dengan berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyau Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau yang batas-batasnya :



Sebelah barat berbatas dengan	Jl. Jenderal Sudirman.
Sebelah timur berbatas dengan tanah milik	Penggugat.
Sebelah selatan berbatas dengan tanah	Tergugat II
Sebelah utara berbatas dengan tanah	Polsek Pasir Penyu.

- Bahwa hal tersebut diatas maka Gugatan Penggugat tidak sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13 05 1975 No. 07 K/Sip/1975 menyatakan "terlepas dari keberatan keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, karena Petitum tidak sesuai dengan dalil dalil Gugatan (Posita) Pemohon Kasasi dapat diterima dengan demikian Gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima". Maka Gugatan Penggugat dalam perkara Perdata No. 23/Pdt/G/2015/PN RGT tanggal 01-09-2015 harus dibatalkan atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.
  - Bahwa dalam Posita halaman 1 point 1 pada Petitum menyebutkan Penggugat tinggal di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau, ini berarti Penggugat selama memiliki tanah sampai sekarang tinggal ditempat tanah terperkara.
  - Bahwa dalam Petitum halaman 12 point 11 bahagian sub a menyebutkan jika Penggugat menyewakan tanahnya selama 10 tahun yang setiap tahunnya sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) jika dikalikan selama 10 tahun menjadi Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).
  - Bahwa dalam Petitum dikatakan tanah beserta bangunan dikuasai oleh Penggugat, sedangkan dalam Posita kalau disewa selama 10 tahun menjadi Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) maka mana mungkin orang/Badan Hukum menyewa rumah Penggugat sementara rumah tersebut sudah ditempati Penggugat.
  - Bahwa dengan demikian karena Petitum dan Posita tidak saling mendukung maka Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku diatas.
- 3. Gugatan Tidak Jelas (Obsuur Libel).**

- Bahwa dalam Posita halaman 1 point 1 menyebutkan Penggugat mempunyai tanah dengan seluas kurang 377 m2 dan bangunan yang berdiri diatasnya berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II





Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau yang batas-batasnya :

Sebelah barat berbatas dengan	Jl. Jenderal Sudirman.
Sebelah timur berbatas dengan tanah milik	Penggugat.
Sebelah selatan berbatas dengan tanah	Tergugat II.
Sebelah utara berbatas dengan tanah	Polsek Pasir Penyu.

- Bahwa dalam Posita halaman 1 point 1 menyebutkan Penggugat mempunyai tanah dengan seluas 377 m2 dan bangunan yang berdiri diatasnya berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau yang batas-batasnya:  
Sebelah barat berbatas dengan Jl. Jenderal Sudirman.  
Sebelah timur berbatas dengan tanah milik Penggugat.  
Sebelah selatan berbatas dengan tanah Tergugat II.  
Sebelah utara berbatas dengan tanah Polsek Pasir Penyu.
- Bahwa dalam Posita halaman 4 point 10 menyebutkan Penggugat mempunyai tanah Hak Milik No : 1252 seluas 107m2, setelah terjadi ada perubahan dari luas 377 m2 dengan Sertifikat Hak Milik No : 723 tahun 1982 berdasarkan perjanjian Penggugat pada Tergugat II.
- Bahwa dari dalil-dalil Penggugat tersebut diatas Gugatan Penggugat tidak jelas objek yang diperkarakan dalam Gugatan ini, apakah Sertifikat Hak Milik No : 1252 seluas 107 m2 atau Sertifikat Hak Milik No : 723 tahun 1982 dengan luas 377 m2.
- Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat tidak jelas dan sempurna, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 21-08-1974 No: 565 K/Sip/1973 menyatakan : "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar Gugatan tidak sempurna, maka Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.

#### 4. Gugatan Daluarsa (Eksepsio Temporis).

- Bahwa Gugatan Penggugat dalam halaman 11 point 7 menyebutkan :  
"menyatakan Sertifikat Hak Milik No : 723 atas nama Tergugat I (Debitur Tergugat III) tidak sah".
- Bahwa pernyataan Penggugat yang mendalilkan diterbitnya pencatatan penghapusan, biaya dan No.Daft Pengh 20 Juni 2006-2008 No. 1190/



11/2006 307, No. 3911/2006 307, No. 391/2006 atas nama Tergugat I tidak sah dan Penggugat merasa keberatan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Indragiri Hulu (Turut Tergugat) tidak berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 32 ayat 2 menyatakan sebagai berikut :

Pasal 32 ayat 2 PP No : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

(2) Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan Gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

- Bahwa dengan demikian dalil Penggugat tidak beralasan hukum untuk diajukan ke Pengadilan dalam perkara perdata No:32/Pdt/G/2015/PN.RGT tanggal 01-09-2015, karena sudah lewat waktu (daluarsa) sehingga Gugatan Penggugat selayaknya ditolak atau setidaknya tidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

#### **B. Dalam Pokok Perkara.**

Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat IV uraikan dalil-dalil tersebut diatas, apabila Majelis Hakim tidak sependapat dalam eksepsi-eksepsi Tergugat IV tersbut diatas, maka dengan ini Tergugat IV atas pokok perkara ini sebagai berikut :

1. Bahwa apa yang dilakukan telah Tergugat IV kemukan tersebut diatas dianggap diulangi lagi dibawah ini, yang merupakan bahagian yang tidak dapat dipisahkan dan tegas Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil yang Penggugat ajukan, dalam dalam dalil-dalil pada tanggal 01-09-2015 kecuali hal-hal yang secara tegas ada nyata diakui kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat III telah mengadakan kesepakatan dengan Tergugat I dalam perjanjian No : 046/327-PRK/II-2010 dan No : 012/527-PB-2010 tanggal 10-02-2010 serta tertuang juga dalam Hak Tanggungan No : 1671 tanggal 05-





- 04-2010 dan benar tanpa sepengetahuan dari Penggugat hal ini sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan standar operasional pekerjaan (SOP) hal tersebut diatas dikarenakan yang bersangkutan tidak ada hubungannya maupun relevansinya dalam perikatan suatu perjanjian tersebut.
3. Bahwa benar Tergugat I meminjam uang terhadap Tergugat III sebesar Rp. 553.989.424.32 (lima ratus lima puluh tiga juta sembilan ratus delapan puluh sembilan ribu empat ratus dua puluh empat rupiah) dan sebesar Rp. 325.735.618.83 (tiga ratus dua puluh lima juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu enam ratus dua belas rupiah) dengan jaminan surat Sertifikat Hak Milik No : 723 atas nama Syafrizal (Tergugat I) sesuai dengan perjanjian No : 046/327-PRK/II-2010 dan No : 012/527-PB/II-2010 tanggal 10-02-2010 dan Hak Tanggungan No : 10/2010 tanggal 10-02-2010 serta dalam perjanjian tersebut turut menyetujui pada akad kredit Penggugat sesuai yang tertera di Surat Sertifikat Hak Milik.
  4. Bahwa berdasarkan perhitungan Tergugat III mulai tanggal 09-09-2011 Tergugat I tidak lagi melakukan kewajiban untuk membayar hutang sebesar Rp. 553.989.424.32 (lima ratus lima puluh tiga juta sembilan ratus delapan puluh sembilan ribu empat ratus dua puluh empat rupiah) dan sebesar Rp. 325.735.618.83 (tiga ratus dua puluh lima juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu enam ratus dua belas rupiah)
  5. Bahwa walaupun telah berulang kali Tergugat III ingatkan atau beritahukan baik secara lisan maupun secara tertulis, akan tetapi Tergugat I tetap tidak mengindahkan segala saran dan peringatan serta akhirnya Tergugat III mengambil tindakan hukum dengan melakukan penyitaan (sesuai dengan Penetapan ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru No : 22/Pen.Pdt/Aanm.Eks-HT/2015/PN.PBR tanggal 12-12-2014, pelelangan dan sebagainya untuk menutupi hutang Tergugat I yang sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.
  6. Bahwa tindakan hukum preventif ini dilakukan agar Tergugat III lebih serius lagi untuk menyelesaikan segala tunggakan yang merupakan konsekwensi dari perjanjian tersebut diatas, namun saran dan himbauan Tergugat III tidak pernah di respon secara arif dan bijaksana oleh Tergugat I sehingga timbulah persoalan hukum.
  7. Bahwa Tergugat III tidak salah dalam menjalankan dan memberikan fasilitas kredit pada Terlawan II, serta tidak juga melakukan perbuatan melawan hukum (telah sesuai dengan undang-undang) seperti yang dituduhkan oleh Penggugat.



8. Bahwa Tergugat dalam memberi agunan atau pinjaman sudah sesuai dengan aturan yang berlaku dalam Pasal 4 ayat 1 (a) jo 11 ayat 1 (a) Undang-Undang RI No : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut berbunyi sebagai berikut :

Pasal 4 ayat 1 (a) menyatakan ;

- (2) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

b. Hak Milik.

Pasal 11 ayat 1 (a) menyatakan :

- (3) Didalam akta pemberian hak tanggungan wajib dicantumkan :

b. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan.

9. Bahwa quat nont tergugat II menyerahkan tanah Hak Milik No : 1252 seluas 107 m2, setelah terjadi ada perubahan dari luas 377 m2 dengan Sertifikat Hak Milik No : 723 tahun 1982, kepada Tergugat I berdasarkan perjanjian dan persetujuan Penggugat.
10. Bahwa Penggugat menyetujui penyerahan surat tersebut kepada Tergugat I, dikarenakan mempunyai hutang dari Tergugat II kira-kira sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) pada tahun sekitar antara tahun 2006-2007 serta bila ditambah dengan bunga sekitar sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
11. Bahwa karena Penggugat tidak sanggup membayar hutang Tergugat II, maka Tergugat II meminjam uang Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Tergugat I dengan jaminan surat sertifikat tanah hak milik Penggugat seperti tersebut diatas hal ini seizin dan sepengetahuan dari Penggugat.
12. Bahwa Tergugat IV dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik No:723 atas nama Syafrial (Tergugat I) sudah berdasarkan hukum yang berlaku, serta telah secara profesional dalam menjalankan tugas dan jabatan sebagai Notaris maupun sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.
13. Bahwa quat nont dibantah atau tidak diakui oleh Penggugat maka seharusnya dibuktikan dengan proses hukum pidana terhadap Tergugat I tentang penggelapan surat bukan langsung mengajukan gugatan seperti saat ini (premature).
14. Bahwa Tergugat IV membantah tuduhan Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, justru Penggugat lah yang menyebabkan timbulnya kerugian terhadap Tergugat IV karena telah melibatkan dalam perkara ini.





15. Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi**

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat IV keseluruhannya.
- Menolak Gugatan Penggugat untuk keseluruhannya atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak diterima.

**Dalam Pokok Perkara**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk keseluruhannya atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menyatakan perjanjian No : 046/522-PRK-KSG/IX-2004 tanggal 02-09-2004, No: 185/522-PRK-KSG/X-2005 tgl 07-10-2005, No : 310/522 – PRK – KSG /IX – 2006 tgl 27-09-2006, No : 393/522-PRK-KSG/IX-2007 tgl 28-09-2007 dan No : 015/522-PJPA/II-2007. No : 034-PRK/II-2007 tgl 19-02-2007, serta tertuang juga dalam Hak Tanggungan No : 137 tgl 28-02-2007 sah dan berharga.
- Membebani segala biaya biaya yang timbul dari perkara ini kepada Penggugat.

**Jawaban Turut Tergugat :**

**I. DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang telah diakui, dengan tegas;
2. Gugatan Penggugat salah alamat, bahwa berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, dimana Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Riau, gugatan Penggugat ditujukan kepada Pemerintah Republik Indonesia Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Riau Cq Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu.
3. Bahwa dalam pertimbangan hukum diatas, dengan ini Turut Tergugat mohon kepada Ketua Majelis Hakim berkenan menerima eksepsi turut tergugat dengan menyatakan menolak gugatan penggugat atau setidaknya tidaknya dinyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.





## **II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Turut Tergugat mohon kepada Ketua/ Majelis Hakim yang terhormat agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa turut tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas;
3. Bahwa benar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor: 723 Desa Air Molek II tanggal 04 Januari 1982 sesuai dengan Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor: 182 /1982 tanggal 27 September 2005 seluas  $\pm$  377 M2 pada saat ini tercatat atas nama SYAFRIZAL (Tergugat I) yang semula tercatat atas nama RUBINEM (Penggugat), peralihan haknya berdasarkan Jual Beli Nomor:298/Pasir Penyu/2006 tanggal 07 Juni 2006 yang dilakukan dihadapan Notaris/ PPAT Ir. JANTJE DARWIS, SH.
4. Bahwa benar penerbitan Nomor: 1252/Air Molek II/2005 tanggal 27-09-2005 sesuai dengan Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor: 08/Air Molek II/2005 tanggal 27-09-2005 dengan luas  $\pm$  270 M2. Pada saat ini tercatat atas nama H.MARGANTI yang semula tercatat atas nama RUBINEM (Penggugat), peralihan haknya berdasarkan Jual Beli Nomor: 026/2005 tgl. 28 Juli 2005 yang dilakukan di hadapan Notaris/ PPAT Drs. Azharisman Rozie, MSi.

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang Turut Tergugat kemukakan di atas bahwa Turut Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik tanah terperkara secara prosedur formal dan secara material adalah tidak mengandung cacat hukum dan telah dikeluarkan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu mohon kiranya kepada Ketua/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rengat untuk memberi putusan sebagai berikut :

### **DALAM EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan menolak Gugatan Seluruhnya;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 723 Desa Air Molek II tanggal 04 Januari 1982 sesuai dengan Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor: 182 /1982 tanggal 27 September 2005 seluas  $\pm$  377 M2 adalah sah segala akibat hukumnya;



- Menyatakan Nomor: 1252/Air Molek II/2005 tanggal 27-09-2005 sesuai dengan Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor: 08/Air Molek II/2005 tanggal 27-09-2005 atas nama H.MARGANTI seluas  $\pm$  270 M2 adalah sah segala akibat hukumnya;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
- Apabila Ketua/ Majelis Hakim berpendapat lain mohon kiranya memberikan Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Para Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 27 Januari 2016, dan selanjutnya Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV masing-masing mengajukan Duplik yaitu tertanggal 3 Pebruari 2016. Replik dari Penggugat dan Duplik dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk selengkapannya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan alat-alat bukti berupa surat sebagai berikut :

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk An. RUBINEM, NIK: 1402044701490001, tertanggal 04 Agustus 2015, yang telah diberi meterai dan telah dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda (P-1);
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk An. SUMADI, NIK: 1402040701420002, tertanggal 04 Agustus 2015, yang telah diberi meterai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda (P-2);
3. Foto copy Kartu Keluarga Nomor: 1402040607081272 tertanggal 03 Agustus 2015, yang telah diberi meterai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda (P-3);
4. Foto copy Surat Keterangan Siswa SMP 1 Air Molek An. RATNA SARI DEWI, tertanggal 23 Mei 1986, yang telah diberi meterai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda (P-4);
5. Foto copy Akta Jual Beli No.298/Pasir Penyus/2006 yang dibuat dihadapan Notaris Ir.Jantje Darwis,SH, tertanggal 7 Juni 2006, yang telah diberi meterai, merupakan foto copy dari foto copy, dan diberi tanda (P-5);
6. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No.723/1982 atas nama RUBINEM, yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Indragiri Hulu tertanggal 4 Januari 1982, yang telah diberi meterai, merupakan foto copy dari foto copy, dan diberi tanda (P-6);
7. Foto copy Buku Tanah Hak Milik No.1252/2005 atas nama RUBINEM, yang telah diberi meterai, merupakan foto copy dari foto copy, dan diberi tanda (P-7);





8. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No.723/1982 atas nama RUBINEM, yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Indragiri Hulu tertanggal 4 Januari 1982, yang telah diberi meterai, merupakan foto copy dari foto copy, dan diberi tanda (P-8);
9. Foto copy Surat Setoran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2006 beserta Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor Objek Pajak 14.01.070.032.002-0061.0 atas nama wajib pajak SUMADI, yang telah diberi meterai, merupakan foto copy dari foto copy, dan diberi tanda (P-9);
10. Foto copy Jawaban Turut Tergugat Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Indragiri Hulu dalam Perkara Nomor 32/PDT.G/2015/PN.RGT, Tertanggal 1 Desember 2015 yang telah diberi meterai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda (P-10);
11. Foto copy Tanda Bukti Lapor Nomor: TBL/16/VII/2012/RIAU/SPK/ Sek Pasir Penyu, dari Kepolisian Sektor Pasir Penyu, Resor Indragiri Hulu, tertanggal; 06 Juli 2012, yang telah diberi meterai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda (P-11);
12. Foto copy Surat Perkembangan Hasil Penyelidikan Nomor: B154/IV/2015/ Reskrim, dari Kepolisian Sektor Pasir Penyu, Resor Indragiri Hulu, tertanggal; 21 April 2015, yang telah diberi meterai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda (P-12);
13. Foto copy Surat Permohonan Penjelasan yang dibuat oleh Advokad/Pengacara OMAN SUMANTRI,SH kepada H.MARGANTI, tertanggal 4 Juli 2015, yang telah diberi meterai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda (P-13);
14. Foto copy Surat Permohonan Penjelasan II yang dibuat oleh Advokad/Pengacara OMAN SUMANTRI,SH kepada H.MARGANTI, tertanggal 27 Juli 2015, yang telah diberi meterai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda (P-14);
15. Foto copy Surat Permohonan Penjelasan atas terbitnya Akta Jual Beli Nomor 298/ Pasir Penyu/2006, yang dibuat oleh Advokad/Pengacara OMAN SUMANTRI,SH kepada Notaris Ir.Jantje Darwis,SH, tertanggal 29 Juni 2015, yang telah diberi meterai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda (P-15);
16. Foto copy Surat Permohonan Penjelasan II atas terbitnya Akta Jual Beli Nomor 298/ Pasir Penyu/2006, yang dibuat oleh Advokad/Pengacara OMAN SUMANTRI,SH kepada Notaris Ir.Jantje Darwis,SH, tertanggal 27 Juli 2015,



yang telah diberi meterai dan telah dicocokkan dengan aslinya, dan diberi tanda (P-16);

17. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No.1263/ 2005 atas nama RUBINEM, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu, Tertanggal 26 Desember 2005, yang telah diberi meterai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda (P-17);
18. Foto Copy Tanda Bukti Kwitansi Pembayaran Biaya Kontrak Ruko yang beralamat di Jl Jend. Sudirman selama 2 Tahun sebesar Rp.45.000.000,- (Empat puluh lima juta rupiah) dari PT.Dwi Tunggal Jaya Lestari kepada Rubinem, tertanggal 15 Mei 2012, yang telah diberi meterai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda (P-18);
19. Foto Copy Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruko antara Rubinem Dengan Herianto Sipahutar (PT.Dwi Tunggal Jaya Lestari) tertanggal 15 Mei 2012, yang telah diberi meterai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda (P-19);

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah, yaitu sebagai berikut:

1. **Saksi HENDRA IRAWAN**, pada pokoknya menerangkan :
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga, sedangkan dengan para tergugat saksi tidak kenal;
  - Bahwa saksi mengetahui yang menjadi permasalahan dalam perkara ini yaitu terkait sengketa tanah berikut bangunan Ruko yang berdiri diatasnya;
  - Bahwa objek tanah sengketa tersebut terletak di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyau, kabupaten Indragiri Hulu;
  - Bahwa saksi pernah menjabat sebagai Ketua RT di lokasi tanah yang menjadi objek sengketa kurang lebih selama 5 (lima) tahun;
  - Bahwa bangunan yang berdiri di atas tanah sengketa terdiri dari tiga unit Ruko, masing-masing 2 (dua) unit dikuasai oleh Bank BNI sementara yang satu unit lagi dikuasai oleh Penggugat;
  - Bahwa oleh Penggugat Ruko milik Penggugat tersebut disewakan kepada pedagang yang berjualan pakaian;
  - Bahwa Penggugat Rubinem mendapatkan tanah tersebut bersama-sama dengan suami Penggugat (SUMADI) saat suami Penggugat masih menjabat sebagai Kepala Desa;



- Bahwa sepengetahuan saksi Ruko milik Penggugat tersebut akan di lelang oleh pihak Bank Panin (Tergugat III) akibat adanya tunggakan pinjaman yang tidak dibayar yang dilakukan oleh Tergugat I (SYAFRIZAL);
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Ruko milik Penggugat tersebut sudah dijual kepada Tergugat I ataupun pihak lainnya;
- Bahwa saksi mengetahui jika suami Penggugat (SUMADI) menderita sakit stroke yang dialami sudah sejak lama tepatnya sejak tidak lagi menjabat sebagai Kepala Desa;
- Bahwa Pak Sumadi juga sudah pikun dan sulit untuk menggerakkan kedua tangannya;

2. Saksi **SYAHRONI**, pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat II namun tidak ada hubungan keluarga, sedangkan dengan tergugat yang lain saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi mengetahui yang menjadi permasalahan dalam perkara ini yaitu terkait sengketa tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya;
- Bahwa objek tanah sengketa tersebut terletak di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Peny, kabupaten Indragiri Hulu;
- Bahwa bangunan yang berdiri di atas tanah sengketa terdiri dari tiga unit Ruko, masing-masing 2 (dua) unit dikuasai oleh Bank BNI sementara yang 1 (satu) unit lagi dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa sebelum berdiri Ruko tanah tersebut merupakan milik Penggugat Rubinem yang didapatkan bersama-sama dengan suami Penggugat (SUMADI) tepatnya saat suami Penggugat masih menjabat sebagai Kepala Desa dan telah ada sertifikat kepemilikannya (SHM);
- Bahwa pendirian Ruko 3 (tiga) pintu merupakan kerjasama (bagi hasil) antara Penggugat dengan Tergugat II (H.Marganti);
- Bahwa dari perjanjian bagi hasil pembangunan Ruko di atas tanah Penggugat tersebut, baik Penggugat maupun Tergugat II (H.Harganti) mendapatkan masing-masing 1 (satu) unit Ruko;
- Bahwa 1 (satu) unit lagi bangunan ruko dibayar/ diganti rugi oleh H.Marganti kepada Penggugat;
- Bahwa Ruko yang menjadi bagian/ milik Penggugat tersebut disewakan kepada pedagang yang berjualan pakaian;
- Bahwa sewaktu masih sehat, Pak Sumadi pernah cerita kepada saksi jika pemecahan sertifikat tanah tidak pernah diserahkan oleh H.Marganti sementara pembangunan tiga unit Ruko telah selesai;





- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Ruko milik Penggugat tersebut sudah dijual kepada Tergugat I ataupun pihak lainnya, namun tiba-tiba saja ada surat dari pihak Bank Panin (Tergugat III) yang ditujukan kepada Penggugat yang menyatakan jika Ruko milik Penggugat akan disita;
  - Bahwa saksi mengetahui jika suami Penggugat (SUMADI) menderita sakit stroke yang dialami sudah sejak lama tepatnya sejak tidak lagi menjabat sebagai Kepala Desa;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Ruko 2 (dua) pintu yang dikuasai oleh Bank BNI telah dijual atau disewakan oleh H.Marganti;
3. Saksi **WIHARTO**, pada pokoknya menerangkan :
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat maupun Tergugat II H.Marganti namun tidak ada hubungan keluarga;
  - Bahwa saksi mengetahui yang menjadi permasalahan dalam perkara ini yaitu terkait sengketa tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyul, kabupaten Indragiri Hulu;
  - Bahwa bangunan yang berdiri di atas tanah sengketa terdiri dari tiga unit Ruko, masing-masing 2 (dua) unit dikuasai oleh Bank BNI sementara yang 1 (satu) unit lagi dikuasai oleh Penggugat;
  - Bahwa sebelum berdiri Ruko, tanah tersebut merupakan milik Penggugat Rubinem dan telah ada sertifikat kepemilikannya (SHM);
  - Bahwa pendirian Ruko 3 (tiga) pintu merupakan kerjasama (bagi hasil) antara Penggugat dengan Tergugat II (H.Marganti);
  - Bahwa saksi yang mengerjakan pembangunan 3 (tiga) unit Ruko tersebut atas permintaan H.Marganti (Tergugat II);
  - Bahwa pembangunan 3 (tiga) unit Ruko tersebut dilakukan pada tahun 2006 yang diselesaikan selama kurang lebih 7 (tujuh) Bulan;
  - Bahwa sebelum dibangun Ruko, diatas tanah tersebut awalnya berdiri bangunan rumah semi-permanen yang ditempati oleh Penggugat Rubinem dan keluarganya;
  - Bahwa setelah pembangunan Ruko selesai dikerjakan, Penggugat pindah dan membangun rumah permanen yang letaknya tepat di bagian belakang Ruko;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah setelah pembangunan Ruko ada pemecahan atas sertifikat induk yang sebelumnya atas nama Penggugat Rubinem;





- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Ruko milik Penggugat tersebut sudah dijual kepada Tergugat I ataupun pihak lainnya, namun tiba-tiba saja ada surat dari pihak Bank Panin (Tergugat III) yang ditujukan kepada Penggugat yang menyatakan jika Ruko milik Penggugat akan disita;
- Bahwa saksi mengetahui jika suami Penggugat (SUMADI) menderita sakit stroke yang dialami sudah sejak lama tepatnya sejak tidak lagi menjabat sebagai Kepala Desa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Ruko 2 (dua) pintu yang dikuasai oleh Bank BNI telah dijual atau disewakan oleh H.Marganti;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi dari Penggugat tersebut, baik Kuasa Hukum Penggugat maupun Kuasa Hukum Tergugat menyatakan akan menanggapi bersama-sama dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.1252 tahun 2005 atas nama RUBINEM, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu, tertanggal 28 September 2005, merupakan foto copy dari foto copy, diberi tanda (T.II-1);

Menimbang, bahwa Tergugat III mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No.723/1982 atas nama RUBINEM, yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Indragiri Hulu tertanggal 4 Januari 1982, yang telah diberi meterai dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda (T.III-1);
2. Foto Copy Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan No.137/2007, yang dikeluarkan oleh Kantor Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu tertanggal 15 Maret 2007, yang telah diberi materai dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, dan diberi tanda (T.III-2);
3. Foto Copy Surat Perjanjian Kredit Nomor : 015/525-PJPA/II-2007 antara BANK PANIN Tbk dengan SYAFRIZAL tertanggal 19 Pebruari 2007, yang telah diberi materai dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda (T.III-3);
4. Foto Copy Surat Perjanjian Kredit Nomor : 046/525-PRK-KGS/IX-2007 antara BANK PANIN Tbk dengan SYAFRIZAL tertanggal 2 September 2004, yang telah diberi materai dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda (T.III-4);
5. Foto Copy Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 18/525-PRK-KGS /X-2005 antara BANK PANIN Tbk dengan SYAFRIZAL tertanggal 07 Oktober 2005, yang telah diberi materai dan telah dicocokkan sesuai aslinya, diberi tanda (T.III-5);



6. Foto Copy Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 310/525-PRK-KGS/IX-2006 antara BANK PANIN Tbk dengan SYAFRIZAL tertanggal 27 September 2006, yang telah diberi materai dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, dan diberi tanda (T.III-6);
7. Foto Copy Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 393/525-PRK-KGS/IX-2005 antara BANK PANIN Tbk dengan SYAFRIZAL tertanggal 28 September 2007, yang telah diberi materai dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, dan diberi tanda (T.III-7);

Menimbang, bahwa Tergugat IV mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No.723/1982 atas nama RUBINEM, yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Indragiri Hulu tertanggal 4 Januari 1982, yang telah diberi meterai, merupakan foto copy dari foto copy, dan diberi tanda (T.IV-1);
2. Foto Foto copy Akta Jual Beli No.298/Pasir Penyus/2006 yang dibuat dihadapan Notaris Ir.Jantje Darwis,SH, tertanggal 7 Juni 2006, yang telah diberi meterai, merupakan foto copy dari foto copy, dan diberi tanda (T.IV-2);
3. Foto Kartu Tanda Penduduk, masing-masing Atas nama SAYFRIZAL, SUMADI, Foto copy Kartu Tanda Penduduk An. SUMADI, yang dikeluarkan Pemerintah Kabupaten Indragiri HULU (T.IV-3);

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Tergugat III dan Tergugat IV juga mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah, yaitu:

1. Saksi **NOVA**, pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat maupun Tergugat I Syafrizal dan Tergugat IV (Notaris JANTJE DARWIS) namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi pernah bekerja di kantor Notaris Tergugat IV;
- Bahwa saksi bekerja dari tahun 2003 dan berhenti pada tahun 2010;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Rubinem saat terjadi pembuatan Akta Jual Beli tanah milik Penggugat di Kantor Notaris JANTJE DARWIS;
- Bahwa saat itu Penggugat sebagai pihak penjual dan Tergugat I (Syafrizal) sebagai pihak Pembeli hadir langsung di Kantor Notaris Tergugat IV, dan termasuk yang hadir adalah suami Penggugat (Sumadi) ;
- Bahwa objek tanah yang diperjual belikan tersebut berupa sebidang tanah yang berdiri bangunan berupa 1 (satu) unit Ruko yang terletak di Jl. Jenderal

anya  
ukan  
oleh

elas  
akan  
No:  
akan

akim

723

cah  
toko  
hak

an,

IEM

jek

ilik

alih

aris

lah  
oleh

un

lah

ing

ya,

agi

jak

da

un

au





Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyu, kabup. Hulu;

- Bahwa saksi menyaksikan langsung saat terjadinya akad/ perjanjian antara Penggugat dan suami Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa saat dilakukan perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, saksi juga sebagai saksi dan ikut menandatangani Akta Jual beli;
- Bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I diikhtisarkan ke dalam Akta Jual Beli yaitu No.298/Pasir Penyu/2006 tertanggal 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Ir.Jantje Darwis,SH (Tergugat IV);
- Bahwa harga tanah berikut bangunan Ruko tersebut adalah Rp.8.744.000 (delapan juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah);
- Bahwa terkait bantahan tanda tangan dari Penggugat Rubinem suaminya (Sumadi) di dalam Akta Jual Beli, saksi pernah juga dimintai keterangan oleh Polisi, dan tanda tangan di dalam merupakan tanda tangan Penggugat dan suaminya karena saksi menyaksikan langsung saat penandatanganan Akta Jual Beli;

2. Saksi **SAFRIDA**, pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat maupun Tergugat I Syafrizal dan Tergugat IV (Notaris JANTJE DARWIS) namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi pernah bekerja di kantor Notaris Tergugat IV;
- Bahwa saksi bekerja dari tahun 2004 dan berhenti pada tahun 2011;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Rubinem saat terjadi pembuatan Akta Jual Beli tanah milik Penggugat di Kantor Notaris JANTJE DARWIS;
- Bahwa saat itu Penggugat sebagai pihak penjual dan Tergugat I (Syafrizal) sebagai pihak Pembeli hadir langsung di Kantor Notaris Tergugat IV termasuk yang hadir adalah suami Penggugat (sumadi) ;
- Bahwa objek tanah yang diperjual belikan tersebut berupa sebidang tanah yang berdiri bangunan berupa 1 (satu) unit Ruko yang terletak di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyu, kabupaten Indragiri Hulu;
- Bahwa saksi menyaksikan langsung saat terjadinya akad jual beli antara Penggugat dan suami Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa saat dilakukan perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, saksi juga sebagai saksi dan ikut menandatangani Akta Jual beli;





- Bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dituangkan ke dalam Akta Jual Beli yaitu No.298/Pasir Penyu/2006 tertanggal 7 Juni 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Ir.Jantje Darwis,SH (Tergugat IV);
  - Bahwa harga tanah berikut bangunan Ruko tersebut adalah Rp 8.744.000,- (delapan juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah);
  - Bahwa guna mengecek langsung mengenai objek (tanah) yang akan diperjual belikan tersebut, saksi ada dibawa oleh Tergugat IV dan disana saksi bertemu lagi dengan Penggugat dan suaminya termasuk juga ada anak Penggugat;
  - Bahwa saksi pernah dijumpai dan diminta oleh keluarga Penggugat menjadi saksi mereka guna memberikan keterangan dipersidangan yang menguntungkan Penggugat, namun saksi tidak mau berbohong dan tidak bersedia menjadi saksi untuk Penggugat;
  - Bahwa terkait bantahan tanda tangan dari Penggugat Rubinem dan suaminya (Sumadi) di dalam Akta Jual Beli, saksi pernah juga diminta keterangan oleh Polisi, dan tanda tangan di dalam merupakan tanda tangan Penggugat dan suaminya karena saksi menyaksikan langsung saat penandatanganan Akta Jual Beli;
3. Saksi **ELVIN NIDRA**, pada pokoknya menerangkan :
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat maupun Tergugat I Syafrizal dan Tergugat II H.Marganti namun tidak ada hubungan keluarga;
  - Bahwa saksi mengetahui yang menjadi permasalahan dalam perkara ini yaitu terkait sengketa tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyu, kabupaten Indragiri Hulu;
  - Bahwa bangunan yang berdiri di atas tanah sengketa terdiri dari tiga unit Ruko, masing-masing 2 (dua) unit dikuasai oleh Bank BNI sementara yang 1 (satu) unit lagi dikuasai oleh Penggugat;
  - Bahwa sebelum berdiri Ruko, tanah tersebut merupakan milik Penggugat Rubinem dan telah ada sertifikat kepemilikannya (SHM);
  - Bahwa pendirian Ruko 3 (tiga) pintu merupakan kerjasama (bagi hasil) antara Penggugat dengan Tergugat II (H.Marganti);
  - Bahwa awalnya Penggugat Rubinem melalui anak Penggugat yang bernama Anto meminta saksi mencari orang untuk membangun Ruko di atas tanah yang diatasnya ada bangunan rumah semi-permanen Penggugat;

anya  
ikan  
oleh

elas  
ikan  
No:  
ikan

ikim

723

isah

toko

hak

nan,

JEM

bjek

milik

alih

aris

dah

oleh

hun

nat

and

ya

la

ej

a

t

- Bahwa saat itu di wilayah Air Molek (kecamatan Pasir Penyus) sedang marak pembangunan Ruko;
- Bahwa saksi kemudian menghubungi H.Marganti (Tergugat II) dan ternyata H. Marganti bersedia membangunkan Ruko dan menanggung seluruh biaya;
- Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat II bertemu, disepakati bahwa diatas tanah Penggugat akan dibangun 2 (dua) unit Ruko, yang masing-masing mendapat 1 (satu) unit;
- Bahwa setelah dilakukan pengukuran masih ada sisa tanah dan bisa dibangun 1(satu) Ruko lagi sehingga disepakati di atas tanah yang berdiri rumah semi permanen Penggugat tersebut nantinya dibangun 3 (tiga) unit Ruko;
- Bahwa Tergugat II kemudian mengambil bagian 2 (dua) unit Ruko dan untuk itu Tergugat II memberikan ganti rugi sebesar Rp.100.000,- (seratus juta rupiah) kepada Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, uang Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) selanjutnya digunakan oleh Penggugat untuk membangun Rumah permanen yang letaknya berada di belakang bangunan Ruko karena rumah Penggugat sebelumnya telah dirobohkan;
- Bahwa terkait jual beli tanah berikut 1 (unit) bangunan Ruko yang sebelumnya merupakan bagian Penggugat yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I (SYAFRIZAL) saksi juga mengetahuinya;
- Bahwa awalnya Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat II (H.MARGANTI) sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) yang dipinjam guna modal usaha anak-anak Penggugat;
- Bahwa berhubung Penggugat belum bisa melunasi hutangnya selanjutnya Tergugat I (SYAFRIZAL) bersedia melunasi hutang Penggugat dan untuk itu sertifikat tanah dari tanah yang berdiri bangunan Ruko milik Penggugat dipegang oleh Tergugat I (SAYFRIZAL);
- Bahwa saksi hanya mendengar dari Tergugat I SYAFRIZAL jika Penggugat tidak mampu lagi melunasi hutang yang sebelumnya telah ditalangi oleh Tergugat I tersebut sehingga Penggugat bersedia menjual Ruko kepada Tergugat I SYAFRIZAL;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini dilakukan Pemeriksaan Setempat, yang dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 20 Mei 2016;

- Bahwa objek tanah sengketa berikut bangunan Ruko yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyus, kabupaten Indragiri Hulu;

nya  
kan  
oleh

elas  
ikan  
No:  
ikan

ikim

723

cah  
toko  
hak  
ran,  
JEM  
bjek  
Milik  
ralih  
taris

idah  
oleh

ihun  
inah  
rang  
nya,  
lagi

ejak

ada

ipun

atau





- Bahwa 1 (satu) unit bangunan Ruko 2 (dua) lantai dikuasai oleh Penggugat dan disewakan kepada Sdr. Hengki yang digunakan untuk usaha berjualan pakaian;
- Bahwa sewa kontrak Ruko tersebut adalah Rp. 19.000.000,- (Sembilan belas juta rupiah);
- Bahwa bangunan Ruko yang disewakan tersebut hanya yang berada di lantai bagian bawah saja, sementara yang dibagian atas tetap dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa sebelum dikontrak Sdr. Hengki, Penggugat menyewakan Ruko tersebut kepada PT. Dwitunggal Jaya Lestari selama 2 (dua) tahun dari tahun 2012-2014 dengan harga sewa Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah);
- Bahwa terhadap lokasi lahan/ tanah yang menjadi objek sengketa baik pihak Penggugat dan Tergugat menunjukkan objek sengketa dan batas-batas yang sama, yaitu :
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Sudirman Air Molek Kec. Pasir Peny;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik PENGGUGAT.;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah TERGUGAT II (Bank BNI);
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Kepolisian Polsek Pasir Peny;
- Bahwa ukuran objek tanah sengketa berupa bangunan 1 (satu) unit Ruko tersebut panjang: 19,60 m dan lebar: 4,50 meter;
- Bahwa di bagian belakang objek sengketa terdapat bangunan rumah milik Penggugat;
- Bahwa Penggugat Rubinem awalnya mendapatkan tanah tersebut sewaktu suami Penggugat (Sumadi) menjabat Kepala Desa antara tahun 1978-1998;
- Bahwa Penggugat tidak mempermasalahkan 2 (dua) unit bangunan Ruko milik H. Marganti (Tergugat II) yang saat ini dikuasai oleh Bank BNI karena memang merupakan kesepakatan bagi hasil ketika 3 (tiga) unit ruko dibangun, kendati ukuran Ruko yang merupakan bagian Penggugat lebih kecil dari ukuran Ruko milik Tergugat II ;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Kesimpulan tertanggal 23 Juni 2016. Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV masing-masing mengajukan Kesimpulan tertanggal 23 Juni 2016. Kesimpulan dari Penggugat, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, segala sesuatu yang terjadi dan termuat dalam Berita Acara Persidangan adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;



Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan pihak Tergugat menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon diberikan Putusan;

**TENTANG HUKUMNYA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV di dalam Jawabannya, selain menyangkal dalil-dalil Penggugat, juga mengajukan Eksepsi mengenai beberapa hal, yaitu :

1. Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat materiil;
2. Gugatan Penggugat antara Petitum dengan Posita tidak mendukung;
3. Gugatan Tidak Jelas (Obsuur Libel);
4. Gugatan Daluarsa (Ekseptio Temporis);

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat di dalam Jawabannya mengajukan eksepsi, yaitu :

- Gugatan Penggugat salah alamat;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV sebagaimana tersebut diatas Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

**1. Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat materiil;**

Bahwa berdasarkan dalil Gugatan Penggugat tersebut, Penggugat jelas tidak mempunyai legalitas surat secara yuridis formal atau syarat materiil tentang hak kepemilikan tanah sebagai dasar mengajukan Gugatan, sehingga Tergugat II, Tergugat, III dan Tergugat IV tidak mempunyai perselisihan hukum dengan Penggugat sehingga tidak tepat untuk mengajukan Gugatan ke pengadilan ini;

Menimbang, bahwa Mengenai eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa setelah Majelis mencermati surat gugatan Penggugat tertanggal 1 September 2015, dalam point 1 Posita Gugatan diketahui bahwa Penggugat mendalilkan mempunyai tanah dengan luas lebih kurang 377 m2 dan bangunan yang berdiri diatasnya berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyus Kabupaten Indragiri Hulu dan terhadap tanah tersebut telah ada bukti kepemilikan berupa Sertikat Hak Milik Nomor 723 tahun 1982 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Indragiri Hulu. Selanjutnya terhadap tanah milik Penggugat tersebut dalam poin 3 disebutkan terhadap sertifikat Nomor 723 diberikan kepada TERGUGAT II untuk dipecah,

nya  
kan  
oleh

elas  
kan  
No:  
kan

akim

723  
cah  
toko  
hak  
han,  
JEM  
bjek  
Milik  
ralih  
taris

udah  
oleh

ahun  
nah  
rang  
nya,  
lagi  
ejak  
ada  
ipun  
atau





dan ternyata setelah itu tidak pernah dikembalikan kepada PENGUGAT, walaupun sudah berulang kali dimohon oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT II agar diberikan sertifikat yang sudah dipecah tersebut. Sampai kemudian diketahui sertifikat hak milik No.723 telah beralih menjadi atas nama TERGUGAT I setelah dilakukan jual beli dihadapan Notaris (Tergugat IV). Kemudian dalam poin 4 disebutkan TERGUGAT III datang untuk menyempatkan cat tulisan pengumuman pada tembok bangunan ruko di bagian depan (objek sengketa) yang isinya adalah "tanah beserta bangunan tersebut berada dalam pengawasan TERGUGAT III"

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 547 K/Sip/1972 menyatakan "Orang bebas menyusun dan merumuskan Gugatan asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materiil yang menjadi dasar tuntutan;

Berdasarkan ketentuan tersebut, Majelis berpendapat Eksepsi Kuasa Hukum Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV haruslah ditolak;

## 2. Gugatan Penggugat antara Petitum dengan Posita tidak mendukung;

Bahwa berdasarkan dalil Gugatan Penggugat tersebut; antara Petitum dan Posita tidak mendukung, dimana dalam Petitum ukuran luas tanah Penggugat lebih kurang 377 m2 bila dibagi 2 atau setengah tanah milik Tergugat II, maka ukuran tanah milik Penggugat luasnya 188,5 m2 sedangkan dalam Posita Penggugat memiliki tanah 107 m2 dengan berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyuh Kabupaten Indragiri Hulu Riau; Menimbang, bahwa Mengenai eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa setelah memperhatikan posita Gugatan Penggugat dalam poin 9, luas tanah 107 m2 merupakan hasil pemecahan Sertikat Hak Milik Nomor 723 tahun 1982. Dalam Sertikat Hak Milik Nomor 1252 tahun 2005 luas tanah Penggugat berdasarkan kesepakatan kerja sama pembangunan 3 (tiga) unit rumah toko (ruko) yang dikerjakan oleh TERGUGAT II diatas tanah milik PENGUGAT. 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. Akibat pemecahan sertifikat tersebut sehingga muncul Sertifikat Hak Milik Nomor 1252 dan dalam sertifikat pemecahan tersebut tercatat atas nama RUBINEM (Penggugat) dimana faktanya didalam sertifikat pemecahan tercantum luas tanah adalah 107 M2.

anya  
akan  
oleh

elas  
akan  
No:  
akan

akim

723

pecah  
toko

hak

han,

NEM

objek

Milik

ralih

taris

udah

oleh

ahun

anah

yang

inya,

: lagi

sejak

pada

upun

atau



Menimbang, bahwa untuk itu dasar/ penyebab Penggugat yang ternyata hanya mendapat bagian 107 m<sup>2</sup> (dari yang seharusnya 188,5 M<sup>2</sup>) memerlukan pembuktian lebih lanjut karena sudah menyangkut materi pokok perkara, oleh karenanya Majelis berpendapat eksepsi ini haruslah ditolak;

**3. Gugatan Tidak Jelas (Obscur Libel);**

Bahwa dari dalil dalil Penggugat tersebut diatas Gugatan Penggugat tidak jelas objek yang diperkarakan dalam Gugatan ini, diantaranya Tergugat menyatakan apakah Sertifikat Hak Milik No: 1252 seluas 107 m<sup>2</sup> atau Sertifikat Hak Milik No: 723 tahun 1982 dengan luas 377 m<sup>2</sup> yang menjadi objek yang diperkarakan dalam Gugatan ini;

Menimbang, bahwa Mengenai eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa dalam poin 2 posita gugatan diketahui Sertifikat Hak Milik Nomor 723 tahun 1982 telah diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat II untuk dipecah karena ada kesepakatan kerja sama pembangunan 3 (tiga) unit rumah toko (ruko) yang dikerjakan oleh TERGUGAT II diatas tanah dengan alas hak Sertifikat Nomor 723 tahun 1982 tersebut. Setelah dilakukan pemecahan, muncul Sertifikat Hak Milik Nomor 1252 tahun 2005 atas nama RUBINEM (Penggugat). Sehingga selanjutnya Penggugat memperlakukan objek sengketa yang tercantum dalam Sertifikat pemecahan ini (Sertifikat Hak Milik Nomor 1252 / 2005) karena tanpa sepengetahuan Penggugat telah beralih menjadi atas nama TERGUGAT I berdasarkan jual beli dihadapan Notaris (Tergugat IV).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut menurut Majelis sudah menyangkut materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian, oleh karenanya Majelis berpendapat eksepsi ini haruslah ditolak;

**4. Gugatan Daluarsa (Ekseptio Temporis);**

Bahwa dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 32 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan "Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan Gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau





penerbitan sertifikat tersebut". Bahwa dengan demikian dalil Penggugat tidak beralasan hukum untuk diajukan ke Pengadilan karena sudah lewat waktu (daluarsa);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi ini berdasarkan ketentuan Pasal 1967 BW dan juga Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.26K/Sip/1972, menentukan bahwa "Suatu gugatan/ tuntutan hukum menjadi hapus (Kadaluarsa) setelah lewat waktu 30 tahun"

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap keberatan lainnya dalam eksepsi ini menurut Majelis sudah menyangkut materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian, oleh karenanya Majelis berpendapat eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Turut Tergugat sebagaimana tersebut diatas yang menyatakan Gugatan Penggugat salah alamat.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, dimana Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Riau, gugatan Penggugat ditujukan kepada Pemerintah Republik Indonesia Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Riau Cq Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu;

Menimbang, bahwa Mengenai eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa gugatan ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu karena merupakan pejabat atau pihak yang menerbitkan sertifikat atas tanah yang menjadi objek sengketa yang dianggap merugikan hak dan kepentingan masyarakat (Penggugat). Tanda bukti kepemilikan objek sengketa berupa Sertikat Hak Milik Nomor 723 tahun 1982 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Indragiri Hulu dan Sertifikat Hak Milik No.1252 tahun 2005 atas nama RUBINEM, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu.

Bahwa setelah Majelis mencermati Surat Gugatan Penggugat tersebut, Penggugat telah pula menyebutkan instansi Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak yang digugat (Turut Tergugat). Bahwa lain halnya jika Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu tidak diikutsertakan sebagai pihak



Turut tergugat, akan berakibat perkara ini menjadi tidak diterima, oleh karenanya menurut Majelis Eksepsi ini haruslah ditolak.

#### DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa setelah mencermati Surat Gugatan Penggugat diatas, alasan yang menjadi pokok dari gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat (RUBINI M) adalah pemilik atas sebidang tanah dengan luas 377 M2 yang berlokasi di Jl Jendral Sudirman Desa Air Madak II Kecamatan Pasir Penyus Kabupaten Indragiri Hulu,
- Bahwa tanah terhadap tanah tersebut telah ada tanda kepemilikan hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 723 tahun 1982 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Kabupaten Indragiri Hulu (Turut Tergugat),
- Bahwa terhadap tanah seluas 377 M2 dilakukan kerja sama antara Penggugat dengan Tergugat II (HMARGANTI) dimana diatas tanah milik Penggugat tersebut dibangun 3 (tiga) unit Ruko yang biaya dan pembangunannya berasal dari Tergugat II, dengan ketentuan bagi hasil Pengugat dan Tergugat II masing masing mendapat bagian 1,5 : 1,5 bagian yang sama luas dan bentuk bangunannya;
- Bahwa untuk pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 723 tahun 1982 dilakukan oleh Tergugat II namun hingga sertifikat tersebut dipecah, bagian Penggugat tidak pernah diserahkan Tergugat II,
- Bahwa dari pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 723 tahun 1982 terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 1252 Tahun 2005 dengan luas tanah 107 M2,
- Bahwa Tanah dan bangunan yang merupakan bagian Penggugat hasil dari pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 723 telah beralih status menjadi milik Tergugat I (SYAFRIZAL);
- Bahwa peralihan Tanah dan bangunan yang merupakan bagian Penggugat tersebut dari Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris yaitu Tergugat IV, sementara Penggugat dan suami Penggugat sendiri tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Tergugat I atau kepada pihak manapun;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda P-1 s/d P-19 dan mengajukan 3 (tiga) orang saksi. Sebaliknya pihak Tergugat masing masing juga mengajukan alat bukti surat, yaitu T II-1, T III-1 s/d T III-7, dan T IV 1 s/d T IV 3. Selain itu pihak Tergugat mengajukan saksi-saksi sebanyak 3 (tiga) orang saksi,



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencocokkan dan menghubungkan dengan surat-surat bukti Penggugat dan Tergugat, keterangan saksi-saksi, dan hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan di lokasi objek sengketa, maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa yang menjadi permasalahan dalam perkara ini yaitu terkait sengketa tanah yang diatasnya berdiri 3 (tiga) bangunan Ruko, yang terletak di Jl Jendral Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyus Kabupaten Indragiri Hulu seluas kurang lebih 377 M<sup>2</sup>;
- Bahwa 3 (tiga) bangunan Ruko tersebut dibangun berdasarkan perjanjian kerja sama yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II H. Marganti dengan ketentuan Pengugat dan Tergugat II masing-masing mendapat bagian 1,5 : 1,5 bagian yang sama luas dan bentuk bangunannya;
- Bahwa biaya untuk pembangunan diatas tanah milik Penggugat Tersebut dibiayai seluruhnya oleh Tergugat II;
- Bahwa setelah bangunan selesai Penggugat mendapatkan bagian 1 (satu) bangunan Ruko dan Tergugat II juga mendapatkan bagian 1 (satu) Ruko;
- Bahwa Ruko yang satu lagi diberikan ganti rugi atau dibayarkan bagian dari Penggugat oleh Tergugat II;
- Bahwa uang hasil pembayaran ganti rugi Ruko dari Tergugat II oleh Penggugat dibangun rumah permanen tepat dibelakang Ruko;
- Bahwa dua buah ruko milik Tergugat II saat ini dikuasai dan digunakan sebagai tempat usaha oleh pihak Bank BNI;
- Bahwa satu unit ruko yang menjadi bagian dari Penggugat dikuasai dan disewakan kepada pedagang yang berjualan pakaian;
- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 298/Pasir Penyus/2006, Ruko yang menjadi bagian atau milik Penggugat telah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I (SYAFRIZAL) yang dibuat dihadapan Tergugat IV (Notaris Ir.JANTJE DARWIS,SH);
- Bahwa selanjutnya oleh Tergugat I bangunan Ruko tersebut dijadikan Agunan/ Jaminan kepada Tergugat III Bank Pan Indonesia (Bank Panin);

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat bukti P-1 sampai dengan P-5, berupa Kartu Identitas (KTP) milik Penggugat dan suami Penggugat. Dalam hal ini Penggugat menyatakan bahwa Tanda tangan suami Penggugat sebagaimana yang tertera didalam Kartu Identitas (KTP) tidak sama dengan yang tertera di dalam Akta



Jual Beli Nomor 298/Pasir Penyus/2006. Menurut Penggugat tanda tangan suaminya telah dipalsukan oleh Tergugat I. Bahwa terhadap hal tersebut, berdasarkan bukti P-11, berupa Tanda Bukti Laport yang dilakukan oleh Penggugat kepada pihak Kepolisian terhadap Tergugat II SYAFRIZAL atas tindakan Penggelapan Hak atas tanah (Sertifikat) dan Pemalsuan Surat. Penggugat menyatakan dirinya dan suaminya tidak pernah menandatangani Akta jual beli dan tidak pernah pula datang ke kantor Notaris untuk mengikatkan diri dengan Tergugat I terkait jual beli tanah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa Bukti Surat P-6 sampai P-9 berupa bukti kepemilikan tanah objek sengketa Penggugat. Objek sengketa perkara aquo awalnya seluas 377 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 723 tahun 1982 yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Indragiri Hulu (Turut Tergugat) yang kemudian pada tanggal 27-09-2005 dilakukan pemisahan/ pemecahan sehingga tersisa 107 M2 yang pemecahannya dicatat dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 1252 Tahun 2005 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1252 Tahun 2005 atas nama RUBINEM;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya mengakui bahwa tanah milik Penggugat tersebut tersisa 107 M2 karena tanah selebihnya diserahkan kepada Tergugat II (H. MARGANTI) sebagai perjanjian kerja sama antara Penggugat dengan Tergugat II. Antara Penggugat dan Tergugat II sepakat menggunakan Tanah milik Penggugat untuk dibangun Ruko. Dana atau biaya Pembangunannya Ruko serta pemecahan sertifikat induk yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 723 tahun 1982 seluruhnya berasal dari Tergugat II. Diatas tanah yang awalnya milik Penggugat berhasil dibangun sebanyak 3 (tiga) unit Ruko. Awalnya Penggugat dan Tergugat II masing-masing mendapat 1 (satu) unit. Sementara terhadap bangunan Ruko yang satu unit lagi bagian dari Penggugat dibayarkan (diganti rugi) oleh Tergugat II sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah). Uang hasil ganti rugi tersebut selanjutnya digunakan oleh Penggugat dan suaminya untuk membangun rumah permanen yang letaknya tepat berada di belakang objek sengketa perkara ini.

Menimbang, bahwa pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 723 tahun 1982 yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap bangunan Ruko milik Penggugat pemecahannya dicatat dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 1252 tanggal 27-09-2005 menjadi seluas 107 M2;





Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat, bangunan Ruko bagian terdakwa disewakan kepada Sdr. Hengki untuk usaha berjualan pakaian. Sementara 2 (dua) unit Ruko milik Tergugat II digunakan oleh pihak PT. Bank BNI sebagai tempat usaha;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan pokok materi gugatan Penggugat dalam perkara Aquo terkait adanya jual beli tanah berikut bangunan Ruko milik Penggugat seluas 107 M2 dicatat dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 1252 yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I (Syafrizal) dihadapan Tergugat IV tanggal 26 Juni 2006 sehingga terbit Akta Jual Beli Nomor 298/Pasir Peny/2006 (Vide Bukti T.II-1 dan T.IV-2) dibantah keras oleh pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa dua orang saksi yang dihadirkan oleh pihak Tergugat di persidangan yaitu saksi NOVA dan saksi SAFRIDA menyatakan bahwa mereka melihat langsung saat Penggugat dan Suaminya serta Tergugat I datang ke kantor Notaris Tergugat IV untuk melakukan jual beli dihadapan Notaris Jantje Darwis, SH (Tergugat IV).

Menimbang, bahwa kedua saksi merupakan mantan pegawai di kantor Notaris Tergugat IV. Nova bekerja dari tahun 2003 dan berhenti pada tahun 2010 sementara safrida bekerja dari tahun 2004 dan berhenti pada tahun 2011. Saksi Nova dan saksi Safrida menyaksikan langsung saat dilakukan perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I. Para saksi tersebut juga bertindak sebagai saksi dan ikut menandatangani Akta Jual beli. Bahwa saksi Safrida selanjutnya menjelaskan bahwa dirinya juga ada dibawa oleh Tergugat IV (Notaris Jantje Darwis) untuk meninjau langsung ke lokasi tanah dan bangunan yang akan diperjual belikan antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa saksi Nova dan saksi Safrida saat kasus ini diajukan Gugatan oleh Penggugat ke Pengadilan, kedua saksi pernah dijumpai dan diminta oleh keluarga Penggugat menjadi saksi mereka. Kedua saksi diminta untuk memberikan keterangan dipersidangan yang menguntungkan Penggugat, namun kedua saksi tidak mau berbohong dan tidak bersedia menjadi saksi untuk Penggugat.

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Surat bukti P-11 berupa Laporan (Tanda Bukti Lapor) Penggugat Rubinem terhadap Tergugat I kepada Kepolisian Resor Indragiri Hulu, Sektor Pasir Peny karena telah melakukan Penggelapan Hak



atas Tanah (Sertifikat) dan Pemalsuan Surat, menurut Majelis tidaklah membuktikan bahwa Tergugat I telah melakukan Pemalsuan atau Penggelapan tanah (sertifikat) milik Penggugat, karena tidak ada bukti yang menunjukkan adanya proses pemidanaan lebih lanjut terhadap perkara tersebut. Selanjutnya surat bukti P-12 yang diajukan Penggugat berupa Pemberitahuan Perkembangan hasil penyidikan dari Kepolisian Resor Indragiri Hulu, Sektor Pasir Penyu yang ditujukan kepada Penggugat dinyatakan bahwa pihak kepolisian telah mengirim akta jual beli yang diduga tanda tangan An. Rubinem dan suaminya Sumadi dipalsukan ke Laboratorium Forensik Medan. Setelah Majelis mencermati surat bukti tersebut tidak ada pernyataan ataupun keterangan dari pihak Kepolisian khususnya pihak Laboratorium Forensik Medan yang menyatakan tanda tangan RUBINEM dan suaminya SUMADI *palsu atau dipalsukan*. Selain itu di dalam Surat Nomor B154/IV/2015/Reskrim tersebut pihak kepolisian terkendala dalam hal menemukan keberadaan Syafrizal (tergugat II) kendati pihak kepolisian juga telah memeriksa saksi-saksi terkait laporan Penggugat tersebut termasuk saksi Nova dan saksi Safrida.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan hukum diatas menurut Majelis telah membantah dan mematahkan keterangan saksi yang dihadirkan Penggugat dipersidangan yaitu saksi Hendra Irawan dan saksi Syahroni yang menyatakan suami Penggugat (SUMADI) menderita sakit stroke yang dialami sudah sejak lama tepatnya sejak tidak lagi menjabat sebagai Kepala Desa sehingga sudah sangat sulit untuk menggerakkan kedua tangan dan kakinya, karenanya Suami Penggugat tidak bisa untuk menandatangani Surat;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, Majelis berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa objek sengketa berupa tanah berikut bangunan satu unit Ruko yang berdiri di atasnya seluas 107 M2 berdasarkan akta pemecahan yang dicatat dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 1252 tahun 2005 tanggal 27-09-2005 adalah milik Penggugat yang tidak pernah dijual kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat berhasil membantah dan mematahkan dalil gugatan Penggugat oleh karenanya menurut Majelis perbuatan para Tergugat bukanlah Perbuatan Melawan hukum oleh karena itu apa yang dituntut oleh Penggugat dalam Petitum Nomor 2 tidak dapat dikabulkan dan haruslah ditolak;





Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis berpendapat tanah seluas 107 M2 dan bangunan yang berdiri diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 723 tahun 1982 sebagaimana pemecahan yang dilakukan pada tanggal 27-09 2005 yang terletak Jl Jendral Sudirman Desa Air Molek II Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu adalah milik Penggugat sebagaimana dalam Petiturn nomor 4 tidak berdasar sama sekali dan karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas dan sebagai konsekwensi dari tidak dikabulkannya gugatan pokok Penggugat, maka Majelis berpendapat bahwa Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil Gugatannya, oleh karenanya Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, oleh karena gugatan Penggugat ditolak maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat Ketentuan Hukum Acara Perdata Regelement Buitengewesten (RBg) serta Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang bersangkutan;

### **MENGADILI :**

#### **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);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **RABU Tanggal 29 JUNI 2016** oleh kami **DAVID DARMAWAN,SH**, selaku Hakim Ketua Majelis, **PETRA JEANNY SIAHAAN, SH, MH** dan **OMORI ROTAMA SITORUS, SH,MH**, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **RABU Tanggal 27 Juli 2016**, Majelis Hakim tersebut, dibantu **HARLIANA**, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Rengat, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa



Hukum Tergugat II, III, dan Tergugat IV, serta tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Turut Tergugat,

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

  
PETRA JEANNY SIAHAAN, SH, MH.

  
OMORI ROTAMA SITORUS, SH, MH.

HAKIM KETUA MAJELIS,

  
6000  
KEMAHKAMAHAN

  
DAVID DARMAWAN, SH.

PANITERA PENGGANTI,

  
HARLIANA,

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran -----	Rp.	30 000,-
2. Pemberkasan/ ATK-----	Rp.	50 000,-
3. Biaya Panggilan-----	Rp.	2.550 000,-
4. Materai -----	Rp.	6 000,-
5. Redaksi-----	Rp.	5 000,-
6. Leges -----	Rp.	3 000,-
6. Pemeriksaan Setempat-----	Rp.	1.500 000,-

Jumlah ----- Rp. 4.144 000,-

(Empat juta seratus empat puluh empat ribu rupiah).