



PUTUSAN

Nomor 28/Pdt.G/2019/PN Sak

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan perlawanan antara:

PT.Bank DKI, yang berkedudukan di Gedung Prasada Sasana Karya, Jalan Suryopranoto No. 8, Gambir, Jakarta Pusat. diwakili oleh Direktur Utama Priagung Suprpto. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gamal Prasetya Nugraha, S.H., M.H., dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa No. 47/SK/DIR/VIII/2019 tanggal 14 Agustus 2019.;
selanjutnya disebut sebagai Pelawan;

Lawan:

1. Iswandi, beralamat di Jalan Pipa Caltex KM 4 RT.003/RW.001, Kelurahan Perawang, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau untuk selanjutnya disebut sebagai Terlawan I
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Siak yang berkedudukan di Komplek Perkantoran Sungai Betung Siak, untuk selanjutnya disebut sebagai Terlawan II.;
3. Delvia, beralamat di Jalan A.R. Hakim RT.008/RW.003, Kelurahan Perawang, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau selanjutnya disebut sebagai Turut Terlawan I;
4. M. Yazid Gidang, beralamat di Jalan Satria Bambu Kuning No. 55 RT.003/RW.021, Kelurahan Rojosari, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terlawan II;
5. Yuda Adi Nugroho, beralamat di Jalan Melur, Kelurahan Kedung Sari, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terlawan III;
6. Lurah Kelurahan Perawang yang berkedudukan di Jalan A.R. Hakim, Kelurahan Perawang, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau selanjutnya disebut sebagai Turut Terlawan IV.
7. Camat Kecamatan Tualang yang berkedudukan di Jalan Raya Minas, Kelurahan Perawang, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau selanjutnya disebut sebagai Turut Terlawan V.

Halaman 1 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan gugatan perlawanannya tanggal 17 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura pada tanggal 23 Oktober 2019 dalam Register Nomor 28/Pdt.G/2019/PN Sak, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PELAWAN adalah Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang bergerak di bidang Perbankan, yang berfungsi menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan serta menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit, dengan struktur pemegang saham yaitu sebanyak 99.937% sahamnya dimiliki oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan 0.02257% sahamnya dimiliki oleh PD Pasar Jaya sebagaimana Akta Pernyataan Keputusan Rapat Dewan Komisaris PT Bank DKI No. 64 tanggal 22 Desember 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Ashoya Ratam, SH., M.Kn.
2. Bahwa pada tanggal 21 Agustus 2014, PELAWAN telah memberikan fasilitas kredit kepada Sdr. Upjirwan selaku suami dari TURUT TERLAWAN I yang mana atas fasilitas kredit yang diterimanya TURUT TERLAWAN I menyerahkan jaminan berupa tanah berikut bangunan yang terletak di Jl. AR. Hakim, Kelurahan Perawang, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau sesuai Sertipikat Hak Milik No. 1280/Perawang tanggal 28 Oktober 2009 Surat Ukur Nomor 93/PRW/2009 tanggal 27 Oktober 2009 seluas 222 M²tercatat atas nama Delvia *incasu* TURUT TERLAWAN I sebagaimana tertuang di dalam Perjanjian Kredit No. 42 Tanggal 21 Agustus 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Notaris Hj. Yulfitra Rahim, SH.
3. Bahwa sesuai kesepakatan dalam perjanjian kredit tersebut, jaminan yang diberikan kepada PELAWAN selanjutnya dibebankan/diikat Hak Tanggungan dengan nilai sebesar Rp 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) yang mana proses pengikatan tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan juga melibatkan pejabat yang berwenang yakni TERLAWAN II dan PPAT sehingga terbitlah Sertipikat Hak Tanggungan No. 1360/2014 sesuai Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

Halaman 2 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa selama proses pembebanan Hak Tanggungan terhadap SHM No. 1280/Perawang tanggal 28 Oktober 2009 an. Delvia yang dilakukan oleh PPAT, tidak terdapat masalah apapun dari pihak manapun terhadap objek Hak Tanggungan sehingga TERLAWAN II menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1360/2014 tertanggal 10 Nopember 2014, oleh karenanya secara hukum sertipikat Hak Tanggungan No. 1360/2014 tertanggal 10 Nopember 2014 sah dan mengikat karena telah sesuai dengan apa yang diatur dalam UUHT.
5. Bahwa melalui surat tertanggal 26 Juni 2019, Sdr. Upjirwan dan Sdr. Delvia (TURUT TERLAWAN I) menginformasikan kepada PELAWAN bahwa terhadap tanah miliknya sesuai SHM No. 1280/Perawang an. Delvia yang dijadikan jaminan pada PELAWAN telah digugat oleh Sdr. Iswandi di Pengadilan Negeri Siak Sri Indapura yang tercatat dengan register perkara No. 35/Pdt.G/2016/PN.Sak dan atas gugatan tersebut telah diputus hingga tingkat Kasasi sebagaimana putusan Mahkamah Agung RI No. 2960 K/Pdt/2018 tanggal 30 November 2018 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 257/PDT/2017/PT.PBR tanggal 22 Maret 2018 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura No. 35/Pdt.G/2016/PN.Sal tanggal 31 Oktober 2017 dengan amar putusan yang intinya sebagai berikut :
 - Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
 - Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah Perbuatan Melawan Hukum;
 - Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah sengketa seluas 644 M² yang terletak di Jalan A.R. Hakim Rt.06 Rw.05 Kelurahan Perawang, Kecamatan Tualang Kabupaten Siak Propinsi Riau dengan batas-batas:
 - o Sebelah Utara dahulu berbatas dengan Gang sekarang M. Yazid Gidang,
 - o Sebelah Timur berbatas dengan Jalan. A.R. Hakim,
 - o Sebelah Selatan berbatas dengan Hendra, -
 - o Sebelah Barat dahulu berbatas dengan Paret sekarang Syafrizal/Edi Patner;
 - Menyatakan sah dan berharga bukti kepemilikan tanah sengketa Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 777 seluas 644 M² tertanggal 07 Oktober 2004 atas nama Iswandi (Penggugat) yang terletak di Jalan A.R. Hakim Kelurahan Perawang Kecamatan Tualang Kabupaten Siak Propinsi Riau yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Siak;

Halaman 3 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan pihak lainnya untuk mengosongkan tanah sengketa tersebut;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dengan adanya putusan tersebut, menjadikan perkara gugatan yang diajukan oleh Iswandi kepada Delvia, Dkk dengan register perkara No. 35/Pdt.G/2016/PN.Sak telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*) sehingga mengakibatkan TURUT TERLAWAN I harus mengosongkan tanah miliknya.

6. Bahwa pada tanggal 5 Agustus 2019, Sdr. Upjirwan dan TURUT TERLAWAN I kembali menginformasikan kepada PELAWAN bahwa terhadap jaminan kredit berupa tanah berikut bangunan yang terletak di Jl. AR. Hakim, Kelurahan Perawang, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak sesuai Sertipikat Hak Milik No. 1280 tanggal 28 Oktober 2009 tercatat atas nama Delvia *in casu* TURUT TERLAWAN I akan dilakukan Eksekusi guna memenuhi isi putusan Mahkamah Agung RI No. 2960 K/Pdt/2018 tanggal 30 November 2018 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 257/PDT/2017/PT.PBR tanggal 22 Maret 2018 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura No. 35/Pdt.G/2016/PN.Sak tanggal 31 Oktober 2017.
7. Bahwa di dalam perkara perdata No. 35/Pdt.G/2016/PN.Sak Jo. No. 257/PDT/2017/PT.PBR Jo. No. 2960 K/Pdt/2018, PELAWAN bukanlah pihak dalam perkara tersebut dan tidak pernah diikutsertakan dalam perkara tersebut.
8. Bahwa meskipun bukan sebagai pihak dalam perkara perdata tersebut, namun berdasarkan hubungan hukum yang tertuang dalam Perjanjian Kredit No. 42 tanggal 21 Agustus 2014, maka jelas dan terang PELAWAN memiliki hubungan dan keterkaitan dengan objek yang akan dilakukan eksekusi sehingga secara yuridis PELAWAN berhak mengajukan Perlawanan (*derden verzet*) sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 510 K/Pdt/2000 tanggal 27 Februari 2001 yang menyatakan bahwa “....yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (*Verzet*) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, pemilik atau *derden verzet*.”;
9. Bahwa terhadap upaya eksekusi tersebut, PELAWAN sebagai pemegang hak tanggungan sangat keberatan dikarenakan Objek yang akan dieksekusi merupakan jaminan kredit di Bank DKI sedangkan fasilitas kredit TURUT TERLAWAN I belum lunas, hal tersebut bilamana tetap dieksekusi PELAWAN sebagai pemegang hak tanggungan tidak memiliki kepastian hukum atas jaminan utang dan sebagai Badan Usaha Milik Daerah akan mengalami kerugian, yang mana kerugian tersebut termasuk kerugian negara.

Halaman 4 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa dengan adanya putusan tersebut, menjadikan PELAWAN sebagai pemegang hak tanggungan sangatlah dirugikan, dikarenakan bilamana eksekusi terlaksana maka PELAWAN sebagai pemegang hak tanggungan tidak memiliki kepastian atas jaminan utang tersebut sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
11. Bahwa bila melihat dan mempelajari putusan dalam perkara nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak. Majelis Hakim hanya menyatakan sah sertifikat a.n. TERLAWAN dan mengharuskan TURUT TERLAWAN I, II dan III untuk mengosongkan tanah sengketa dimaksud namun Majelis Hakim tidak menyatakan bahwa Sertipikat yang dimiliki oleh TURUT TERLAWAN I, II dan III harus dibatalkan sehingga dengan demikian menjadikan putusan tersebut tidaklah jelas.
12. Bahwa dengan ketidakjelasan tersebut menjadikan sertifikat a.n. TURUT TERLAWAN I, II dan III masih sah dan berharga sepanjang belum diputuskan untuk dibatalkan sehingga segala tindakan penyitaan, pengosongan dan/atau eksekusi atas sertifikat yang dimiliki oleh TURUT TERLAWAN I, II DAN III ADALAH MELAWAN HUKUM.
13. Bahwa dengan demikian, putusan perkara nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak yang tidak memiliki kejelasan dalam putusannya yang hingga saat ini telah berkekuatan hukum tetap, tidaklah memiliki kekuatan eksekutorial oleh karena itu upaya permohonan eksekusi dari TERLAWAN sebagaimana terdaftar dalam register nomor 5/Pdt.Aan/2019/PN.Sak. HARUSLAH DIHENTIKAN SEKETIKA.
Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura Tidak Memiliki Kompetensi Untuk Menyatakan Sah Suatu Sertipikat
14. Bahwa putusan perkara No. 2960 K/Pdt/2018 tanggal 30 November 2018 Jo. No. 257/PDT/2017/PT.PBR tanggal 22 Maret 2018 Jo. No. 35/Pdt.G/2016/PN.Sak tanggal 31 Oktober 2017 yang menyatakan sah suatu sertifikat kepemilikan sangatlah bertentangan dengan perundangan-undangan yakni Pasal 53 UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga dengan demikian Majelis Hakim dalam perkara No. 35/Pdt.G/2016/PN.Sak telah melampaui batas kewenangan dalam memutus suatu perkara.
15. Bahwa sebagaimana diketahui yang berwenang untuk mengeluarkan Sertifikat Hak atas Tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang mana merupakan Jabatan Tata Usaha Negara dan yang menjadi dasar terbitnya

Halaman 5 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertipikat hak atas tanah adalah Surat Keputusan Kantor Pertanahan, sehingga jika ada sengketa terhadap Sertifikat Hak atas Tanah yang berhak memeriksa dan mengadili adalah PENGADILAN TATA USAHA NEGARA (kompetensi/ kewenangan absolute) sesuai dengan Pasal 53 ayat UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

16. Bahwa selain itu sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yakni gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 hari sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga secara hukum gugatan yang diajukan oleh TERLAWAN I di Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura yang tercatat dengan register perkara No. 35/Pdt.G/2016/PN.Sak yang meminta untuk dinyatakan sah atau tidak tidaknya suatu Sertipikat Hak Atas Tanah adalah telah daluwarsa atau lewat waktu.

Majelis Hakim Pada Perkara 35/Pdt.G/2016/Pn.Sak Tidak Mempertimbangkan Penjual Yang Sebenarnya

17. Bahwa membaca dan mencermati isi putusan perdata nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak., Majelis Hakim pada perkara tersebut tidak mempertimbangkan siapa penjual yang sebenarnya, dikarenakan bila melihat pada masing-masing SKGR yang dimiliki oleh TERLAWAN dan TURUT TERLAWAN I pemilik Objek Sengketa / Penjual tersebut tidaklah sama.
18. Bahwa dari segala bukti-bukti yang disampaikan oleh TERLAWAN dan TURUT TERLAWAN I dalam perkara 35/Pdt.G/2016/PN.Sak., baik bukti surat maupun saksi-saksi, sangatlah jelas dan terang bahwa TURUT TERLAWAN I membeli objek sengketa dari pemilik tanah yang sah dalam hal ini Sdr. Ayang.
19. Bahwa dalam fakta persidangan perkara nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak., TURUT TERLAWAN I dapat membuktikan keterkaitan antara Tanah Objek Sengketa dengan TURUT TERLAWAN I, yang mana TURUT TERLAWAN I membeli tanah Objek Sengketa tersebut dari Sdr. Ayang yang notabennya merupakan pemilik tanah tersebut.
Bahwa bukan hanya terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh TURUT TERLAWAN I yang menunjukan keabsahan kepemilikan atas Objek Tanah Sengketa namun demikian TURUT TERLAWAN I telah mengajukan saksi-saksi yang menguatkan dalil-dalil bahwa TURUT TERLAWAN I adalah pemilik Objek Tanah Sengketa.
20. Bahwa dalam Surat Keterangan Ganti Kerugian No. 91/SKGR/KP/V/2009 tanggal 29 Mei 2009 a.n. TURUT TERLAWAN I, telah jelas disebutkan

Halaman 6 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjualnya adalah Sdr. Ayang dan pembelinya Sdr. Delvia (TURUT TERLAWAN I), yang batas-batas wilayahnya meliputi :

- Sebelah utara : Afrizal : 45 Meter
- Sebelah Selatan : Imzarni : 45 Meter
- Sebelah Barat : Parit : 5 Meter
- Sebelah Timur : Jalan : 5 Meter

Bahwa membaca dan meneliti SKGR a.n. TURUT TERLAWAN I penandatangannya disaksikan oleh pihak-pihak yang bersempadan dengan Objek Sengketa yakni Sdr. Afrizal dan Sdr. Imzarni dan juga diketahui oleh Ketua RW 05 Sdr. Toharuddin dan Ketua RT 06 Sdr. Bustami sebagaimana diperkuat pada keterangan-keterangan Sdr. Toharuddin dan Sdr. Bustami sebagai saksi dalam perkara perdata nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak., yang pada intinya menyatakan sebagai berikut :

Saksi Sdr. Toharuddin

- Saksi merupakan Ketua RW 005 Kelurahan Perawang Kecamatan Tualang pada periode 2003 s.d. 2016;
- Ketua RW 005 sebelumnya dijabat oleh Sdr. Samsuddin bukan Sdr. Kamaruddin;
- Sdr. Bustami pernah menjadi Ketua RT di wilayah RW 005
- Setahu saksi, asal usul tanah yang menjadi objek sengketa awalnya adalah milik Sdr. Fatimah;
- Setahu saksi, tanah sebagaimana disebutkan dalam bukti T II- 13 (Surat Keterangan Ganti Kerugian antara Murniati dengan Iswandi dengan register desa nomor 6894/2007/12/97 tanggal 28 Desember 1997) bukanlah tanah yang menjadi objek sengketa, hal tersebut karena wilayahnya sudah berbeda yang dipisahkan dengan jalan AR. Hakim.

Saksi Sdr. Bustami

- Saksi merupakan Ketua RT 006 RW. 005 Kelurahan Perawang Kecamatan Tualang pada periode 1994 s.d. 2009
- Sdr. Ayang membeli tanah (Objek Sengketa) dari Sdr. Fatimah
- Sdr. Ayang tidak pernah menjual Objek Sengketa tersebut kepada seseorang selain Sdr. Delvia, ybs mengetahui dikarenakan ybs mengurus tanah-tanahnya Sdr. Ayang;
- Sewaktu Sdr. Delvia membangun tanah, tidak ada orang yang mengaku sebagai pemilik tanah;

Saksi Sdr. Ayang

- Bahwa tanah tanah yang menjadi objek sengketa dahulunya saksi peroleh dengan membelinya dari Sdr. Fatimah pada tahun 1987;
- Kemudian tanah tersebut saksi jual kepada Sdr. Delvia, dan saksi tidak pernah menjual kepada Sdr. Iswandi;
- Pada saat saksi membeli tanah dari Sdr. Fatimah, Sdr. Bustami belum menjadi ketua RT
- Bahwa luas tanah yang dibeli oleh adalah seluas 160 x 215 M.

Halaman 7 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Di daerah tersebut, saksi tidak ada membeli dari Sdr. Diman;
- Bahwa setahu saksi, tanah tersebut dahulunya tidak ada pagar;
- Bahwa tanda tangan yang ada pada bukti surat P-2, bukanlah tanda tangan saksi.

Bahwa dari keterangan saksi-saksi tersebut menunjukkan bahwa terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh TURUT TERLAWAN I salah satunya berupa Surat Keterangan Ganti Kerugian a.n. TURUT TERLAWAN I yang menunjukkan bahwa Sdr. Ayang sebagai penjual dan TURUT TERLAWAN I sebagai pembeli telah berkesesuaian dengan demikian patut kiranya atas bukti-bukti kepemilikan Objek Tanah Sengketa a.n. TURUT TERLAWAN I adalah benar.

Bahwa melihat dan mempelajari isi putusan perkara nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak. pada pembuktian yang diajukan oleh TERLAWAN, TERLAWAN mengajukan bukti-bukti surat dan saksi yang salah satunya bukti surat tersebut berupa Surat Keterangan Ganti Kerugian a.n. TERLAWAN yang isinya menunjukkan bahwa Sdr. Murniati sebagai Penjual dan TERLAWAN sebagai Pembeli namun dalam saksi-saksi yang diajukan oleh TERLAWAN tidaklah dapat menguatkan bukti-bukti surat yang diajukan, TERLAWAN tidak mengajukan saksi fakta dalam hal ini Sdr. Murniati sebagai penjual maupun pihak-pihak yang menandatangani Surat Keterangan Ganti Kerugian a.n. TERLAWAN sedangkan TERLAWAN hanya mengajukan saksi dalam kapasitasnya sebagai saksi *testimonium de auditu*.

21. Bahwa perlu kami sampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, justru TERLAWAN dalam perkara nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak. tidak dapat membuktikan bahwa TERLAWAN membeli tanah Objek Sengketa dari orang yang berhak, sedangkan TURUT TERLAWAN I dengan segala bukti-bukti surat yang dikuatkan dengan saksi-saksi yang diajukan justru dapat membuktikan bahwa TURUT TERLAWAN I telah membeli tanah Objek Sengketa dari Penjual yang sebenarnya sehingga dengan demikian patut untuk dipertanyakan apakah TERLAWAN telah membeli dari penjual yang sebenarnya??

Bahwa dalam perkara nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak., TERLAWAN tidak dapat membuktikan bahwa TERLAWAN telah membeli dari penjual yang sebenarnya, justru sebaliknya TURUT TERLAWAN I telah membuktikan bahwa ia telah membeli tanah Objek Sengketa dari penjual yang sebenarnya dan sebagaimana prinsip dalam pembuktian hukum perdata, yang mendalilkan harus membuktikan maka telah jelas berdasarkan penjelasan PELAWAN di atas, TERLAWAN tidaklah membeli dari seseorang (penjual) yang sebenarnya,

Halaman 8 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menerima perlawanan PELAWAN.

Pelawan Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Yang Beritikad Baik Wajib Untuk Dilindungi

22. Bahwa dalam perkara nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak. yang menjadi pokok permasalahan adalah mengenai sengketa tanah yang didasarkan pada TERLAWAN I merasa memiliki hak atas sebidang tanah yang terletak di Jalan A.R. Hakim Kelurahan Perawang Kecamatan Tualang Kabupaten Siak Propinsi Riau yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Siak sebagaimana bukti kepemilikan Sertipikat No. 777 tanggal 7 Oktober 2004 a.n. Iswandi (TERLAWAN I) sedangkan tanah tersebut telah dikuasai dan ditinggali oleh TURUT TERLAWAN I, TURUT TERLAWAN II, dan TURUT TERLAWAN III yang terhadap TURUT TERLAWAN I didasari pada alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 1280/Perawang tanggal 28 Oktober 2009 a.n. Delvia (TURUT TERLAWAN I).
23. Bahwa dalam perkara nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak. TERLAWAN II dalam jawabannya telah mengakui bahwa Sertipikat yang telah diterbitkan a.n. TURUT TERLAWAN I, II dan III adalah produk yang dikeluarkan oleh TERLAWAN II, yang oleh karenanya terhadap hak yang telah dimiliki oleh TURUT TERLAWAN I, II dan III Wajib Untuk Dilindungi.
24. Bahwa perlu menjadi perhatian Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* PELAWAN sebagai pemegang hak tanggungan memiliki keutamaan hak yakni :
 - a) Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya atas hasil penjualan tersebut;
 - b) Hak tanggungan tersebut tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objeknya berada (*droit de suite*);
 - c) Sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
25. Bahwa PELAWAN yang memiliki kedudukan sebagai pemegang hak tanggungan, memiliki kedudukan yang diutamakan sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan :

"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebutkan Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam

Halaman 9 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya."

Dalam hal ini terdapat asas *droit de preference* yang mengatur adanya kepastian hukum bagi Pemegang Hak Tanggungan yang kedudukannya diutamakan daripada kreditur atau pihak-pihak lain yang dapat dikatakan bahwa kedudukan hukum atas Objek Permohonan yang telah diikat hak tanggungan adalah tetap berada dalam penguasaan dari Pemegang Hak Tanggungan dalam rangka jaminan utang dan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dan Kesepakatan kamar Perdata Mahkamah Agung RI tanggal 14-16 Maret 2011 telah menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik berhak atas perlindungan hukum.

Bahwa dijelaskan lebih lanjut dari Hasil Rapat Kamar Perdata Mahkamah Agung RI Tanggal 14-16 Maret 2011 pada Sub Kamar Perdata Umum angka VIII yang menyebutkan :

"Pemegang Hak Tanggungan Yang Beritikad Baik Harus Dilindungi Sekalipun Kemudian Diketahui Bahwa Pemberi Hak Tanggungan Adalah Orang Yang Tidak Berhak"

Bahwa dijelaskan dari uraian di atas, apabila TURUT TERLAWAN I adalah subjek hukum yang tidak berhak atas Objek Sengketa, maka pembebanan hak tanggungan yang dilakukan oleh PELAWAN atas itikad baik wajib dilindungi.

26. Bahwa dalam putusan perkara nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak. Majelis Hakim dalam pertimbangannya tidak menyebutkan TURUT TERLAWAN I, II dan III sebagai pembeli yang beritikad buruk oleh karenanya sangatlah beralasan bahwa TURUT TERLAWAN I, II dan III adalah pembeli yang memiliki itikad baik.
27. Bahwa pembeli yang beritikad baik menurut beberapa doktrin PELAWAN sampaikan sebagai berikut :
 - a. Menurut Subekti, pembeli yang beritikad baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya, bukan pemilik;

Halaman 10 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Menurut Ridwan Khairandy, pembeli yang beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu; dan
- c. Menurut Agus Yudha Hernoko, pembeli yang beritikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu.

Bahwa selain doktrin tersebut di atas, beberapa Yurisprudensi mendefinisikan pembeli yang beritikad baik sebagai berikut :

- a. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 112 K/Sip/1955 jo. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3447 K/Sip/1956, menyatakan : *"pembeli beritikad baik diartikan sebagai pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa orang yang menjual suatu benda (bukan satu-satunya) orang yang berhak atas benda yang dijualnya."*
 - b. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 242 K/Sip/1958, menyatakan : *"Bahwa pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum (dalam jual beli yang dilakukannya), adalah pembeli yang beritikad baik"*
 - c. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 19 Maret 1980 menyebutkan : *"suatu perbuatan hukum (jual beli) yang dilakukan secara sah dan resmi maka Pembeli harus dilindungi kepentingan hukumnya sebagai Pihak Ketiga yang beritikad baik."*
 - d. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 748 PK/Pdt/2016 jo. 334/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Pst. : *"Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik haruslah dilindungi."*
 - e. Yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 07/Pid.Sus/Keberatan/2018/PN.Jkt.Pst tanggal 19 Agustus 2019 : *"Pembeli yang beritikad baik wajib untuk dilindungi."*
 - f. Yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 09/Pid.Sus/Keberatan/2018/PN.Jkt.Pst tanggal 19 Agustus 2019 : *"Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik wajib untuk dilindungi."*
28. Bahwa dari uraian di atas dan mempelajari putusan perkara nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak. serta mengetahui fakta hukum, bahwa TURUT TERLAWAN I, II dan III adalah Pembeli yang Beritikad Baik, yang sudah seharusnya segala perbuatan hukum dalam rangka pembelian dengan cara

Halaman 11 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang baik dan tidak mengetahui suatu cacat apapun terhadap objek sengketa maka Pembeli tersebut haruslah dilindungi oleh Hukum.

Bahwa dijelaskan lebih lanjut dari Hasil Rapat Kamar Perdata Mahkamah Agung RI Tanggal 14-16 Maret 2011 pada Sub Kamar Perdata Umum angka IX yang menyatakan :

"Perlindungan Harus Diberikan Kepada Pembeli Yang Itikad Baik Sekalipun Kemudian Diketahui Bahwa Penjual Adalah Orang Yang Tidak Berhak (Objek Jual Beli Rumah)"

Bahwa atas penjelasan di atas, sudah tentu dalam hal ini TURUT TERLAWAN I, II dan III yang mengetahui adanya suatu cacat pada Objek Sengketa setelah jual beli tersebut dilaksanakan maka pembeli yakni TURUT TERLAWAN I, II dan III sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik Haruslah Mendapat Perlindungan Hukum.

29. Bahwa kiranya mohon jadi pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, bahwa pada saat proses pemberian kredit kepada TURUT TERLAWAN I, Objek Sengketa tersebut yang dimiliki oleh TURUT TERLAWAN I sebagaimana Sertipikat Hak Milik nomor 1280/Perawang a.n. Delvia
30. Bahwa proses pemberian kredit hingga pembebanan hak tanggungan terhadap Objek Sengketa, tidak hanya dilakukan oleh PELAWAN, akan tetapi proses tersebut melibatkan pula pihak yang berwenang, baik dari Appraisal Independen, Notaris dan/atau PPAT, serta oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Siak.
31. Bahwa separah-parahnya pun, apabila TURUT TERLAWAN I adalah subjek hukum yang tidak berhak atas Objek Sengketa dan/atau adanya cacat hukum dalam proses peralihan hak, maka pembebanan hak tanggungan yang dilakukan oleh PELAWAN atas itikad baik tersebut tetaplah wajib dilindungi sebab pada saat PELAWAN menerima dan membebankan Objek Sengketa telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku.
32. Bahwa pada saat pemberian fasilitas kredit, PELAWAN melakukan pengecekan pada keabsahan Objek Sengketa yang berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian No. 650/SKGR-KT/V/2009 tanggal 30 Mei 2009, sehingga apabila pada saat peralihan hak terdapat permasalahan, maka hal tersebut di luar dari kewenangan PELAWAN.
33. Bahwa dengan demikian pemasangan hak tanggungan atas Objek Sengketa yang diketahui terdapat permasalahan kepemilikan, maka PELAWAN Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Yang Beritikad Baik Haruslah Dilindungi.

Halaman 12 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34. Bahwa bilamana PELAWAN sebagai pemegang hak tanggungan tidak diberikan perlindungan atas pembebanan Objek Permohonan, maka menimbulkan kerugian bagi PELAWAN atas nilai pertanggungan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan sebesar Rp 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah).

Dasar Penerbitan Sertipikat A.N. Terlawan Tidaklah Sah

35. Bahwa melihat dan mempelajari isi putusan perkara nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak., Sertipikat No. 777/Perawang a.n. Iswandi dengan luas sebesar 644 M², terdapat cacat administrasi.
36. Bahwa bila melihat dan membaca Sertipikat yang dimiliki oleh TERLAWAN I, penerbitan Sertipikat tersebut didasarkan pada Surat Keterangan Ganti Kerugian No. 6894/2007/12/97 tanggal 31 Desember 1997, yang mana bila melihat dan membaca SKGR tersebut, dapat kami sampaikan sebagai berikut :
- Disebutkan bahwa penjual adalah Sdr. Murniati dan Pembeli adalah Sdr. Iswandi;
 - Lokasi berada di RT.01/RW.06 Desa Tualang/Perawang, Kecamatan Siak, Kabupaten Daerah Tingkat II Bengkalis;
 - Luas tanah 15 x 15 M², yang batas-batasnya sebagai berikut :

■ Sebelah Utara	: Murniati	15 M
■ Sebelah Selatan	: Irwan	15 M
■ Sebelah Barat	: Paret	15 M
■ Sebelah Timur	: Iswandi	15 M
 - Disaksikan oleh Ketua RW.06 a.n. Kamarudin, Ketua RT.01 a.n. Ayang, Lurah Tualang/Perawang a.n. Syarkawi dan diketahui oleh Kepala Desa Tualang/Perawang a.n. Ruslan.
- Bahwa dari keterangan tersebut di atas, didapati fakta bahwa SKGR a.n. TERLAWAN I bila ditotal seluas 225 M², sedangkan untuk total luas tanah terhadap sertipikat yang dimiliki oleh TERLAWAN I adalah seluas 644 M², yang demikian antara sertipikat dengan SKGR tidaklah sesuai, oleh karena itu terhadap penerbitan Sertipikat a.n. Iswandi (TERLAWAN I) terdapat cacat administrasi.
37. Bahwa atas kesalahan tersebut, TERLAWAN II sebagai lembaga negara satu-satunya yang mengurus segala hal tentang urusan tanah telah lalai dalam menjalankan tugasnya sehingga dengan kelalaiannya tersebut, TURUT TERLAWAN I, II dan III dan pihak-pihak lain mengalami kerugian salah satunya PELAWAN.
38. Bahwa PELAWAN sebagai pemegang hak tanggungan yang beritikad baik sangatlah dirugikan mengingat Sertipikat yang diterbitkan a.n. TURUT TERLAWAN I telah dijadikan sebagai jaminan kredit atas pembayaran utang dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai jaminan pembayaran

Halaman 13 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

utang namun di lain sisi melalui putusan pengadilan nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak. yang telah memiliki kekuatan hukum tetap TURUT TERLAWAN I diperintahkan untuk mengosongkan rumah yang menjadi objek sengketa sehingga dengan demikian PELAWAN sebagai pemegang hak tanggungan yang beritikad baik tidak memiliki jaminan pengembalian atas utang TURUT TERLAWAN I, oleh karena itu PELAWAN yang merupakan Badan Usaha Milik Daerah dirugikan yang mana kerugian tersebut merupakan kerugian negara.

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas sertifikat yang dimiliki oleh TERLAWAN I yang telah cacat administrasi dan TERLAWAN II yang telah lalai dalam menjalankan tugasnya telah merugikan PELAWAN, untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat mengabulkan perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya.

Sertifikat Yang Dimiliki Oleh Terlawan I Tidak Pernah Dijadikan Sebagai Jaminan Kredit

39. Bahwa TERLAWAN I dalam gugatannya telah melakukan tipu daya yang mengatakan bahwa terhadap tanah yang dimilikinya tersebut pernah dijaminkan kepada lembaga perbankan yakni Bank Riau dan Bank Tabungan Pensiun Nasional sehingga dalam gugatannya tersebut seolah-olah Sertifikat yang dimiliki oleh TERLAWAN I dalam penguasaan Lembaga Perbankan tersebut.
40. Bahwa tipu daya yang dilakukan oleh TERLAWAN I telah didalilkan pada gugatan angka 4 dalam perkara nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak. yang menyatakan :
"Bahwa pada tahun 2007, Penggugat pernah menjaminkan sebidang tanah sengketa ke Bank Riau sampai dengan tahun 2010 dan kemudian dari tahun 2013 sampai dengan sekarang dijaminkan di Bank Tabungan Pensiun Nasional (BTPN) Cabang Tualang."
41. Bahwa setelah PELAWAN melakukan pemeriksaan pada Sistem Layanan Informasi Keuangan a.n. Iswandi *in casu* TERLAWAN I, didapati hasil bahwa tidak satupun informasi yang dapat menerangkan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 777/Perawang a.n. Iswandi sebagai jaminan kredit di dalam lembaga perbankan manapun, sehingga demikian dalil TERLAWAN I tersebut di atas yang menyatakan bahwa tanah sengketa pernah dan telah dijaminkan kepada Bank Riau dan Bank Tabungan Pensiun Nasional adalah dalil yang sarat akan tipu daya TERLAWAN I.
42. Bahwa atas tipu daya yang dilakukan oleh TERLAWAN I dalam gugatannya pada perkara nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak. sarat akan tipu daya dari

Halaman 14 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERLAWAN I, sehingga menggiring pendapat Majelis Hakim yang tidak teliti dalam memeriksa dan mengadili perkara nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak. pada suatu peristiwa hukum yang seolah-olah benar terjadi.

43. Bahwa perlu menjadi perhatian Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, bahwa apabila benar dalil TERLAWAN I yang menyatakan bahwa sertifikat a.n. Iswandi in casu TERLAWAN I masih menjadi jaminan kredit pada Bank Tabungan Pensiun Nasional, pada agenda pembuktian surat, TERLAWAN I seharusnya tidak dapat menunjukan Asli Sertipikat di maksud, dikarenakan sebagaimana dalil TERLAWAN I tersebut di atas, Sertipikat yang dimiliki oleh TERLAWAN I masih menjadi jaminan pada Bank Tabungan Pensiun Nasional.
44. Bahwa pada fakta-fakta tersebut di atas, dalil-dalil TERLAWAN I dalam gugatannya pada perkara nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak. yang menyatakan bahwa terhadap Sertipikat yang dimiliki oleh TERLAWAN I telah dan/atau masih menjadi jaminan kredit di Bank Riau dan Bank Tabungan Pensiun Nasional adalah suatu tipu daya TERLAWAN I.

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* agar kiranya berkenan mengeluarkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan seluruh Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PELAWAN memiliki hubungan hukum antara TURUT TERLAWAN I dengan Objek Sengketa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 42 tanggal 21 Agustus 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Hj. Yulfita Rahim S.H.
3. Menyatakan PELAWAN adalah pemegang hak tanggungan yang beritikad baik;
4. Menyatakan TURUT TERLAWAN I, II dan III adalah pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 1280/Perawang tanggal 28 Oktober 2009 Surat Ukur Nomor 93/PRW/2009 tanggal 27 Oktober 2009 seluas 222 M²tercatat atas nama TURUT TERLAWAN I (Delvia) adalah sah dan berharga;
6. Menyatakan Sertipikat Hak Tanggungan 1360/2014 tanggal 2 September 2014 a.n. PELAWAN adalah sah dan berharga;

Halaman 15 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan Putusan perkara perdata nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak jo. 257/PDT/2017/PN.PBR jo. 2960/K/Pdt/2018 tidak memiliki kekuatan eksekutorial;
 8. Menyatakan bahwa upaya eksekusi yang dimohonkan oleh TERLAWAN I adalah melawan hukum;
 9. Menghentikan atau setidaknya tidaknya menanggguhkan pelaksanaan isi putusan perdata nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak jo. 257/PDT/2017/PN.PBR jo. 2960/K/Pdt/2018 sepanjang mengenai pengosongan atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh TURUT TERLAWAN I, II dan III;
 10. Memerintahkan TURUT TERMOHON I, II, III, IV dan V untuk tunduk dan patuh pada seluruh isi Putusan dalam perkara *a quo*;
 11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, Kasasi, maupun peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorad*);
 12. Menghukum TERMOHON I dan II untuk membayar seluruh biaya perkara
- Atau;
- Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura yang memeriksa, mengadili serta memutus Perlawanan *a quo* berpendapat lain, maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa dalam jalannya persidangan Pelawan mengajukan perubahan dalam Gugatannya, yang isinya sebagai berikut :

Penggantian / Perubahan alamat Turut Terlawan III

Alamat sebelumnya :

- Yuda Adi Nugroho yang berkedudukan di Jalan Melur, Kelurahan Kedung Sari, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terlawan III;

Diganti / dirubah menjadi :

- Yuda Adi Nugroho yang berkedudukan di Jalan Melur, Komp. Villa Panam Blok B No. 25 RT. 001/RW. 004, Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terlawan III;

Perbaiki nama TERLAWAN II, TURUT TERLAWAN IV Dan TURUT TERLAWAN V

Nama sebelumnya :

Halaman 16 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kantor Pertanahan Kabupaten Siak yang berkedudukan di Komplek Perkantoran Sungai Betung Siak, untuk selanjutnya disebut sebagai Terlawan II.
- Kelurahan Perawang yang berkedudukan di Jalan A.R. Hakim, Kelurahan Perawang, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau selanjutnya disebut sebagai Turut Terlawan IV.
- Kecamatan Tualang yang berkedudukan di Jalan Raya Minas, Kelurahan Perawang, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau selanjutnya disebut sebagai Turut Terlawan V

Diganti / dirubah menjadi :

- Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Siak yang berkedudukan di Komplek Perkantoran Sungai Betung Siak, untuk selanjutnya disebut sebagai TERLAWAN II.
- Lurah Kelurahan Perawang yang berkedudukan di Jalan A.R. Hakim, Kelurahan Perawang, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau selanjutnya disebut sebagai Turut Terlawan IV.
- Camat Kecamatan Tualang yang berkedudukan di Jalan Raya Minas, Kelurahan Perawang, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau selanjutnya disebut sebagai Turut Terlawan V.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pelawan datang menghadap Kuasanya sebagaimana tersebut diatas, sedangkan Terlawan I hadir kuasanya ZAINAL ABIDIN, S.H, M.H, WIRA GUNAWAN, S.H, ARFENDI, S.H. kesemuanya adalah Advokat pada Kantor Advokat “Zainal Abidin, S.H, M.H & Rekan “ yang beralamat Jl. Kulim No. 55-C Kelurahan Kampung Baru Kecamatan Senapelan Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 15 November 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura dalam register nomor 170/SKK/2019/PN.Sak tanggal 26 November 2019.;

Menimbang, bahwa untuk Terlawan II tidak hadir dipersidangan padahal telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas Panggilan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN Sak tertanggal 31 Oktober 2019 untuk persidangan tanggal 6 November 2019, relaas panggilan tertanggal 20 November 2019 untuk persidangan tanggal 26 November 2019, dan relaas panggilan tertanggal 4 Desember 2019 untuk persidangan tanggal 10 Desember 2019 , untuk Turut Terlawan III tidak hadir dipersidangan berdasarkan relaas panggilan kepada Turut Terlawan III tertanggal 30 Oktober 2019 diketahui bahwa Turut Terlawan III tidak diketahui alamatnya sehingga pada persidangan tanggal 13 November 2019

Halaman 17 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, Kuasa Pelawan menyatakan untuk memperbaiki gugatannya dengan menambahkan alamat Turut Terlawan III yaitu “yang berkedudukan di Jalan Melur, Komp. Villa Panam Blok B No. 25 RT. 001/RW. 004, Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru”serta perbaikan nama Terlawan II, Turut Terlawan IV dan Turut Terlawan V dan untuk Turut Terlawan IV dan Turut Terlawan V tidak hadir dipersidangan berdasarkan relaas panggilan tertanggal 24 Oktober 2019 untuk persidangan tanggal 6 November 2019, relaas panggilan tertanggal 19 November 2019 untuk persidangan tanggal 26 November 2019, dan relaas panggilan tertanggal 4 Desember 2019 untuk persidangan tanggal 10 Desember 2019;;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdri. Lia Yuwannita, SH.,MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Desember 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan perlawanan oleh Kuasa Hukum Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut Terlawan I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi ;

Bahwa Tergugat I dengan ini menyampaikan eksepsi (tangkisan) atas Gugatan Penggugat sebagai berikut :

1. Gugatan Para Penggugat dalam Perkara A quo merupakan penggabungan dari obyek perkara dan sabyek hukum yang berbeda ;

Bahwa setelah Tergugat I memperhatikan dan mempelajari secara cermat gugatan Penggugat, maka dengan jelas dapat diketahui bahwa dalam perkara a quo ternyata terdiri dari penggabungan dari beberapa obyek sengketa yang dimiliki oleh beberapa orang (subyek hukum) yang berbeda yaitu didalilkan Penggugat telah dikuasai oleh beberapa orang yang seharusnya berdasarkan hukum demi tertibnya beracara terhadap perkara yang demikian, maka Penggugat tidak menjadikan Tergugat I sebagai Tergugat karena Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum secara langsung dengan Penggugat dan didalam gugatan Penggugat secara jelas

Halaman 18 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebutkan bahwa Penggugat meminta Turut Tergugat I untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat oleh Penggugat dengan Turut Tergugat I Bukan memohon untuk membatalkan eksekusi, sehingga gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak berdasarkan hukum sama sekali, dan oleh karenanya gugatan Penggugat yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Lible) ;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengatakan tidak pernah diikutsertakan dalam perkara perdata no. 35/Pdt.G/2016/ PN. Sak tersebut, dan itu bukanlah kepentingan Tergugat I karena Tergugat I tidak pernah mengetahui adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Turut Tergugat I dan itu merupakan hubungan hukum Penggugat dengan Turut Tergugat I bukan merupakan hubungan hukum dengan Tergugat I, maka gugatan yang demikian haruslah dinyatakan sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur (Obsuur lible), dan oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

3. Petitum gugatan Penggugat tidak jelas

Bahwa Penggugat dalam Petitumnya dalam perkara a quo merupakan petitum yang keliru dan tidak jelas karena antara Penggugat dengan Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum secara langsung dalam perkara a quo sehingga dalil gugatan saling bertentangan, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, dan bersadarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap putusan Nomor : 35/PDT.G/2016/PN.Sak tertanggal 31 Oktober 2017 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 257/PDT/2017/PT PBR tertanggal 22 Maret 2018 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2960 K/Pdt/2018 tertanggal 30 November 2018 tidak beralasan yang jelas Penggugat untuk menggugat Tergugat I karena jika hanya Penggugat menuntut haknya dengan Turut Tergugat I bisa dengan melakukan upaya hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I bukan mengikutsertakan Tergugat I, maka oleh karenanya gugatan Penggugat tidak jelas dan haruslah ditolak atau dinyatakan Tidak Diterima (Niet Onvankelijk) ;

B. Dalam Pokok Perkara ;

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan pada bagian eksepsi di atas Tergugat I ulangi dan menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan bagian pokok perkara ini ;

Halaman 19 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat I membatah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat yang berkaitan dengan kepentingan Tergugat I, karena dalil Penggugat terlalu mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali menurut hukum karena semua proses sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum dalam pemeriksaan perkara di tingkat pengadilan dan Tergugat I tetap patuh dan taat sesuai dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu putusan Nomor : 35/PDT.G/2016/PN.Sak tertanggal 31 Oktober 2017 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 257/PDT/2017/PT PBR tertanggal 22 Maret 2018 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2960 K/Pdt/2018 tertanggal 30 November 2018, oleh karena itu maka semua dalil-dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak ;

Berdasarkan dalil-dalil Jawaban tersebut di atas mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Dari Tergugat I
- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima

B. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut Turut Terlawan I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Turut Terlawan I adalah Warga Negara Indonesia yang memiliki sebidang tanah dan bangunan seluas 222 M2 yang terletak di Jl. AR. Hakim, Kelurahan Perawang, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak – Riau sesuai Sertipikat Hak Milik No. 1280/Kel. Perawang tanggal 28 Oktober 2009 Surat Ukur No. 93/PRW/2009 tanggal 27 Oktober 2009 yang diterbitkan oleh Terlawan II.
2. Bahwa Turut Terlawan I memperoleh tanah tersebut dengan membeli dari Sdr. Ayang pada tahun 2009 sesuai Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 650/SKGR-KT/V/2009 tanggal 30 Mei 2009 yang dikeluarkan oleh Camat Tualang dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah : Afrizal

Halaman 20 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah : Imzarni
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah : Parit
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah : Jalan
3. Bahwa terhadap tanah milik Turut Terlawan I tersebut telah diterbitkan sertifikat kepemilikan yang diterbitkan oleh Terlawan II sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 1280/Kel. Perawang tanggal 28 Oktober 2009 Surat Ukur No. 93/PRW/2009 tanggal 27 Oktober 2009.
 4. Bahwa pada saat Turut Terlawan I mengajukan permohonan penerbitan sertifikat kepada Terlawan II, tidak terdapat penolakan atau permasalahan atas permohonan penerbitan sertifikat rumah milik Turut Terlawan I sehingga sangatlah kaget Turut Terlawan I pada saat Turut Terlawan I mendapat gugatan dari Terlawan I yang mengatakan bahwa tanah yang ditempati Turut Terlawan I adalah miliknya dengan dasar sertifikat yang dimilikinya.
 5. Bahwa Turut Terlawan I hanyalah pembeli biasa dan telah mengikuti aturan hukum dan seluruh proses lazimnya orang membeli tanah. Bahwa sejak awal sampai terbit sertifikat hak milik atas tanah yang Turut Terlawan I beli, Turut Terlawan I telah lewati seluruh prosedur dan melibatkan Instansi Resmi yakni Kelurahan Perawang, Kecamatan Tualang, Kantor Pertanahan Kabupaten Siak dan juga Notaris, oleh karenanya Turut Terlawan I merupakan pembeli yang beritikad baik.
 6. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 112 K/Sip/1955 *jo.* Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3447 K/Sip/1956, menyatakan : *"pembeli beritikad baik diartikan sebagai pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa orang yang menjual suatu benda (bukan satu-satunya) orang yang berhak atas benda yang dijualnya"*.
 7. Bahwa benar Penggugat telah memberikan fasilitas kredit kepada suami Turut Terlawan I sebesar Rp 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah), yang kemudian dari diberikannya fasilitas kredit tersebut, Turut Terlawan I bersama Suami menyerahkan Seripikat Hak Milik No. 1280/Perawang tanggal 28 Oktober 2009 atas nama Turut Terlawan I kepada Penggugat sebagai jaminan kredit yang kemudian oleh Penggugat akan dibebani Hak Tanggungan.
 8. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam surat gugatan bahwa terhadap sertifikat hak milik No. 1280/Perawang tanggal 28 Oktober 2009 milik Turut Terlawan I telah dibebani Hak Tanggungan sebesar Rp 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah).
 9. Bahwa terhadap tanah milik Turut Terlawan I tersebut telah digugat oleh Terlawan I di Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura dengan register perkara

Halaman 21 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 35/Pdt.G/2016/PN.Sak dan telah diputus hingga tingkat Kasasi dengan putusan yang intinya menyatakan bahwa sertifikat yang dimiliki oleh Penggugat adalah sah dan memerintahkan Turut Terlawan I untuk mengosongkan tanah milik Turut Terlawan I tersebut dan hal tersebut telah Turut Terlawan I sampaikan kepada Penggugat pada tanggal 26 Juni 2019 dan tanggal 5 Agustus 2019.

10. Bahwa melalui Jawaban ini Turut Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk membatalkan upaya eksekusi yang diajukan oleh TERLAWAN I mengingat dalam putusan perkara No. 35/Pdt.G/2016/PN.Sak yang telah memiliki kekuatan hukum tetap hanya menyatakan agar Turut Terlawan I mengosongkan tanah dan bangunan yang Turut Terlawan I tinggali sedangkan dalam putusan tersebut Majelis Hakim pada tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi maupun Kasasi tidak memerintahkan untuk membatalkan sertifikat Turut Terlawan I, sehingga dengan demikian Turut Terlawan I masih mempunyai hak terhadap tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1280/Perawang tanggal 28 Oktober 2009 milik Turut Terlawan I.

11. Bahwa kiranya Majelis Hakim dapat membaca dan mempertimbangkan kembali hal-hal yang telah menjadi fakta persidangan dalam perkara No. 35/Pdt.G/2016/PN.Sak. Bahwa pada agenda pembuktian yang diajukan masing-masing pihak, Turut Terlawan I telah menyampaikan bukti berupa Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) Nomor 650/SKGR-KT/V/2009 tanggal 30 Mei 2009 yang dikeluarkan oleh Camat Tualang dan Sertipikat No. 1280/Perawang tanggal 28 Oktober 2009 serta bukti-bukti pendukung dan saksi-saksi yang mengetahui langsung permasalahan tersebut.

12. Bahwa Turut Terlawan I membeli tanah tersebut dari Sdr. Ayang selaku seseorang yang secara hak memiliki tanah dan bangunan pada tanggal 29 Mei 2009 berdasarkan SKGR tersebut di atas yang batas-batas wilayahnya terdiri dari

- Sebelah Utara : Afrizal : 45 Meter
- Sebelah Selatan : Imzarni : 45 Meter
- Sebelah Barat : Parit : 5 Meter
- Sebelah Timur : Jalan : 5 Meter

Bahwa pembelian tanah yang dilakukan Turut Terlawan I dari Sdr. Ayang diketahui Ketua RW 05 a.n. Toharudin dan Ketua RT 06 a.n. Bustami yang juga diketahui oleh Afrizal dan Imzarni sebagaimana ditandatangani oleh para

Halaman 22 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang termuat pada SKGR No. 91/SKGR/KP/V/2009 tanggal 29 Mei 2009 yang didaftarkan di Kelurahan Perawang dan didaftarkan di Kecamatan Tualang dengan Nomor 650/SKGR-KT/V/2009 tanggal 30 Mei 2009.

13. Bahwa benar apa yang disampaikan Penggugat pada gugatannya angka 20 halaman 5 dan 6 yang menerangkan tentang saksi-saksi fakta yang Turut Terlawan I sampaikan pada Sidang Perkara No. 35/Pdt.G/2016/PN.Sak. sebagai berikut :

"Saksi Sdr. Toharrudin

- *Saksi merupakan Ketua RW 005 Kelurahan Perawang Kecamatan Tualang pada periode 2003 s.d. 2016;*
- *Ketua RW 005 sebelumnya dijabat oleh Sdr. Samsuddin bukan Sdr. Kamaruddin;*
- *Sdr. Bustami pernah menjadi Ketua RT di wilayah RW 005*
- *Setahu saksi, asal usul tanah yang menjadi objek sengketa awalnya adalah milik Sdr. Fatimah;*
- *Setahu saksi, tanah sebagaimana disebutkan dalam bukti T II- 13 (Surat Keterangan Ganti Kerugian antara Murniati dengan Iswandi dengan register desa nomor 6894/2007/12/97 tanggal 28 Desember 1997) bukanlah tanah yang menjadi objek sengketa, hal tersebut karena wilayahnya sudah berbeda yang dipisahkan dengan jalan AR. Hakim.*

Saksi Sdr. Bustami

- *Saksi merupakan Ketua RT 006 RW. 005 Kelurahan Perawang Kecamatan Tualang pada periode 1994 s.d. 2009*
- *Sdr. Ayang membeli tanah (Objek Sengketa) dari Sdr. Fatimah*
- *Sdr. Ayang tidak pernah menjual Objek Sengketa tersebut kepada seseorang selain Sdr. Delvia, ybs mengetahui dikarenakan ybs mengurus tanah-tanahnya Sdr. Ayang;*
- *Sewaktu Sdr. Delvia membangun tanah, tidak ada orang yang mengaku sebagai pemilik tanah;*
- *Saksi Sdr. Ayang*
- *Bahwa tanah tanah yang menjadi objek sengketa dahulunya saksi peroleh dengan membelinya dari Sdr. Fatimah pada tahun 1987;*
- *Kemudian tanah tersebut saksi jual kepada Sdr. Delvia, dan saksi tidak pernah menjual kepada Sdr. Iswandi;*
- *Pada saat saksi membeli tanah dari Sdr. Fatimah, Sdr. Bustami belum menjadi ketua RT*
- *Bahwa luas tanah yang dibeli oleh adalah seluas 160 x 215 M.*
- *Di daerah tersebut, saksi tidak ada membeli dari Sdr. Diman;*
- *Bahwa setahu saksi, tanah tersebut dahulunya tidak ada pagar;*
- *Bahwa tanda tangan yang ada pada bukti surat P-2, bukanlah tanda tangan saksi.*

Halaman 23 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari saksi-saksi yang disampaikan Turut Terlawan I dalam Sidang Perkara No. 35/Pdt.G/2016/PN.Sak. menunjukkan suatu fakta dan membuktikan bahwa Sdr. Ayang merupakan penjual yang sah dan yang memiliki hak atas Objek Sengketa di maksud yang oleh karenanya tidak ada seorang pun yang dapat mengakui hak tersebut kecuali terdapat kecurangan dan persekongkolan jahat yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II dalam menerbitkan Sertipikat No. 777?Perawang a.n.

Terlawan I.

14. Bahwa perlu Turut Terlawan I sampaikan kepada Majelis Hakim yang terhormat, dalam Sidang Perkara No. 35/Pdt.G/2016/PN.Sak., Terlawan I mengajukan bukti surat dan juga saksi, namun apabila Majelis Hakim memperhatikan apa yang disampaikan oleh Terlawan I sesungguhnya tidak dapat membuktikan bahwa Terlawan I membeli tanah Objek Sengketa dari pemilik/penjual yang sebenarnya.

Bahwa pada pembuktian yang disampaikan oleh Terlawan I baik bukti surat maupun saksi, yang salah satunya mengenai tanah Objek Sengketa yang dibeli oleh Terlawan I dari Sdr. Murniati patutlah untuk dipertanyakan dan disangsikan, bahwa pada fakta persidangan Terlawan I tidak dapat membuktikan bahwa Sdr Murniati merupakan pembeli yang sebenarnya dan juga Terlawan I tidak dapat menceritakan asal usul tanah yang diperoleh Sdr. Murniati dari bukti surat maupun saksi fakta yang menerangkan bahwa Sdr. Murniati adalah seseorang yang sah dan berhak atas Objek Sengketa, justru Terlawan I hanya menghadirkan saksi yang memberi keterangan hanya dari yang didengar oleh orang lain bukan saksi fakta yang sesungguhnya. olehkarenanya Turut Terlawan I mensomir Terlawan I untuk dapat membuktikan asal usul Objek Sengketa dan Sdr. Murniati adalah pemilik/penjual yang sebenarnya.

15. Bahwa benar dalil Penggugat pada gugatannya angka 35-38 pada Bab Dasar Penerbitan Sertipikat a.n. TERLAWAN I tidaklah sah, yang menyatakan :

Angka 35

"Bahwa melihat dan mempelajari isi putusan perkara nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak., Sertipikat No. 777/Perawang a.n. Iswandi dengan luas sebesar 644 M², terdapat cacat administrasi."

Angka 36

"Bahwa bila melihat dan membaca Sertipikat yang dimiliki oleh TERLAWAN I, penerbitan Sertipikat tersebut didasarkan pada Surat Keterangan Ganti Kerugian No. 6894/2007/12/97 tanggal 31 Desember 1997, yang mana bila

Halaman 24 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melihat dan membaca SKGR tersebut, dapat kami sampaikan sebagai berikut :

- Disebutkan bahwa penjual adalah Sdr. Murniati dan Pembeli adalah Sdr. Iswandi;
- Lokasi berada di RT.01/RW.06 Desa Tualang/Perawang, Kecamatan Siak, Kabupaten Daerah Tingkat II Bengkalis;
- Luas tanah 15 x 15 M², yang batas-batasnya sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Murniati 15 M
 - Sebelah Selatan : Irwan 15 M
 - Sebelah Barat : Paret 15 M
 - Sebelah Timur : Iswandi 15 M
- Disaksikan oleh Ketua RW.06 a.n. Kamarudin, Ketua RT.01 a.n. Ayang, Lurah Tualang/Perawang a.n. Syarkawi dan diketahui oleh Kepala Desa Tualang/Perawang a.n. Ruslan.

Bahwa dari keterangan tersebut di atas, didapati fakta bahwa SKGR a.n. TERLAWAN I bila ditotal seluas 225 M², sedangkan untuk total luas tanah terhadap sertipikat yang dimiliki oleh TERLAWAN I adalah seluas 644 M², yang demikian antara sertipikat dengan SKGR tidaklah sesuai, oleh karena itu terhadap penerbitan Sertipikat a.n. Iswandi (TERLAWAN I) terdapat cacat administrasi."

Angka 37

"Bahwa atas kesalahan tersebut, TERLAWAN II sebagai lembaga negara satu-satunya yang mengurus segala hal tentang urusan tanah telah lalai dalam menjalankan tugasnya sehingga dengan kelalaiannya tersebut, TURUT TERLAWAN I, II dan III dan pihak-pihak lain mengalami kerugian salah satunya PELAWAN."

Angka 38

"Bahwa PELAWAN sebagai pemegang hak tanggungan yang beritikad baik sangatlah dirugikan mengingat Sertipikat yang diterbitkan a.n. TURUT TERLAWAN I telah dijadikan sebagai jaminan kredit atas pembayaran utang dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai jaminan pembayaran utang namun di lain sisi melalui putusan pengadilan nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak. yang telah memiliki kekuatan hukum tetap TURUT TERLAWAN I diperintahkan untuk mengosongkan rumah yang menjadi objek sengketa sehingga dengan demikian PELAWAN sebagai pemegang hak tanggungan yang beritikad baik tidak memiliki jaminan pengembalian atas utang TURUT TERLAWAN I, oleh karena itu PELAWAN yang merupakan Badan Usaha Milik Daerah dirugikan yang mana kerugian tersebut merupakan kerugian negara.

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas sertipikat yang dimiliki oleh TERLAWAN I yang telah cacat administrasi dan TERLAWAN II yang telah lalai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam menjalankan tugasnya telah merugikan PELAWAN, untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk dapat mengabulkan perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya.”

Bahwa hal tersebut sudah Turut Terlawan I sampaikan pada persidangan perkara No. 35/Pdt.G/2016/PN.Sak., namun demikian Majelis Hakim perkara tersebut hanya berpendapat bahwa hal tersebut adalah kesalahan administrasi yang mana kesalahan administrasi tersebut tidak dapat dibuktikan oleh Terlawan I sebagai pihak yang menerbitkan sertifikat dimaksud.

16. Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa kesalahan administrasi pada Sertipikat yang dimiliki oleh Terlawan I, tanpa diuji melalui agenda sidang pembuktian adalah suatu prosedur yang salah sehingga dengan demikian putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap mencerminkan rasa ketidakadilan.
17. Bahwa putusan perkara No. 35/Pdt.G/2016/PN.Sak. sarat akan rasa ketidakadilan bahwa nyata-nyatanya dan berdasarkan fakta persidangan serta bukti-bukti, Turut Terlawan I tetap harus menelan pil pahit bahwa Turut Terlawan I sebagai warga negara yang taat hukum telah mengikuti proses hukum terhadap pembelian tanah Objek Sengketa yang mana proses tersebut telah Turut Terlawan I ikuti sesuai aturan dan ketentuan hukum yang berlaku, namun demikian pada faktanya Turut Terlawan I tetap harus merasakan hal ketidakadilan ini.
18. Bahwa mohon menjadi pertimbangan Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili perkara a quo, Turut Terlawan I sudah menghabiskan dana yang cukup besar sampai dengan dimiliki dan dibangunnya tanah dan bangunan Objek Sengketa tersebut, yang hingga kini dimulai dari permasalahan usaha Turut Terlawan I menurun dan harus menghadapi gugatan yang diajukan oleh Terlawan I menjadikan kondisi fisik dan keuangan keluarga kami menjadi terpuruk dan lagi, Turut Terlawan I harus menghadapi ketidakadilan ini, yang demikian mohon kebijaksanaannya dari Majelis Hakim yang Terhormat agar membatalkan upaya eksekusi yang diajukan oleh Terlawan I.

Bahwa selain itu, dengan adanya permasalahan ini membuat pembayaran angsuran kredit Turut Terlawan I kepada Penggugat menjadi macet yang dikarenakan kondisi keuangan dan fisik yang menurun dan hal tersebut menjadikan beban pikiran bagi Turut Terlawan I.

Bahwa atas alasan-alasan di atas, untuk itu Turut Termohon I memohon kepada Majelis Hakim perkara a quo berkenan untuk memberikan putusan berupa :

Halaman 26 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima Jawaban yang diajukan oleh Turut Terlawan I untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat;
3. Menyatakan upaya hukum eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan I adalah tidak berdasar hukum;
4. Menyatakan Turut Terlawan I adalah pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan bahwa Terlawan II telah lalai dalam pencatatan buku tanah;
6. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Turut Terlawan I.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Terlawan I, Turut Terlawan I tersebut, Pelawan telah mengajukan Replik tertanggal 24 Februari 2020;

Menimbang, bahwa atas Replik yang diajukan oleh Pelawan tersebut, Terlawan I, Turut Terlawan I telah mengajukan duplik masing-masing tertanggal 2 Maret 2020.;

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan gambaran yang jelas mengenai objek sengketa, maka Majelis Hakim bersama para pihak telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek sengketa pada tanggal 26 Juni 2020, yang terletak di Jalan A.R.Hakim Kelurahan Perawang Kecamatan Tualang Kabupaten Siak, yang hasil Pemeriksaan Setempat tersebut sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 26 Juni 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pelawan yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pihak Terlawan;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Terlawan I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- a. Gugatan Para Penggugat dalam Perkara A quo merupakan penggabungan dari obyek perkara dan sabyek hukum yang berbeda ;
- b. Gugatan *Obscuur Libel* (eksepsi gugatan kabur)

Halaman 27 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Petitum gugatan Penggugat tidak jelas

Menimbang, bahwa yang menjadi materi dari suatu eksepsi haruslah merupakan tangkisan yang tidak menyangkut pokok perkara, baik hal itu eksepsi kompetensi absolut maupun kompetensi relative.;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari eksepsi Terlawan I, ternyata tidak menyangkut eksepsi kompetensi absolut maupun kompetensi relative, tetapi eksepsi Terlawan I pada pokoknya perlu pembuktian lebih lanjut melalui bukti-bukti yang diajukan melalui para pihak, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Terlawan I tidak mengemukakan apa yang seharusnya menjadi eksepsi Terlawan I secara jelas dalil Terlawan I dalam eksepsinya sudah menyangkut pokok perkara dan perlu dibuktikan dalilnya tersebut, sehingga dengan demikian eksepsi Terlawan I tersebut diatas tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak.;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Perlawanan Pelawan atas isi putusan Mahkamah Agung RI No. 2960 K/Pdt/2018 tanggal 30 November 2018 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 257/PDT/2017/PT.PBR tanggal 22 Maret 2018 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura No. 35/Pdt.G/2016/PN.Sak tanggal 31 Oktober 2017.;

Menimbang, bahwa Terlawan I pada pokoknya menolak dan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa setelah Terlawan I tidak mempunyai hubungan hukum dengan Pelawan dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Perlawanan yang diajukan karena semua proses hukum sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum dalam pemeriksaan perkara di tingkat pengadilan dan Tergugat I tetap patuh dan taat sesuai dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu putusan Nomor : 35/PDT.G/2016/PN.Sak tertanggal 31 Oktober 2017 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 257/PDT/2017/PT PBR tertanggal 22 Maret 2018 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2960 K/Pdt/2018 tertanggal 30 November 2018 ;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan I pada pokoknya mengemukakan bahwa Turut Terlawan I merupakan pembeli yang beritikad baik karena membeli tanah dengan telah sesuai dengan prosedur dan melibatkan instansi resmi yaitu Kelurahan Perawang, Kecamatan Tualang, Kantor Pertanahan Kabupaten Siak

Halaman 28 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan juga Notaris dan memohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan upaya eksekusi yang diajukan oleh Terlawan I mengingat dalam putusan perkara No.35/Pdt.G/2016/PN.Sak yang telah memiliki hukum tetap hanya menyatakan agar Turut Terlawan I mengosongkan tanah dan bangunan yang Turut Terlawan I tinggali sedangkan dalam putusan tersebut Majelis Hakim pada tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi maupun Kasasi tidak memerintahkan untuk membatalkan sertifikat Turut Terlawan I, sehingga dengan demikian Turut Terlawan I masih mempunyai hak terhadap tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1280/Perawang tanggal 28 Oktober 2009 milik Turut Terlawan I.;

Menimbang, bahwa mengenai perlawanan, diatur dalam pasal 195 ayat (6) HIR atau pasal 206 ayat (6) RBG, yang menyatakan bahwa perlawanan (*verzet*) terhadap pelaksanaan putusan, juga dari pihak ketika berdasarkan adanya hak miliknya atas benda-benda yang disita itu sama halnya dengan semua sengketa tentang upaya-upaya paksa yang diperintahkan untuk diterapkan, diajukan dan diadili oleh Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hokum dalam mana tindakan-tindakan pelaksanaan tersebut dijalankan.;

Menimbang, bahwa pasal 378 Rv menyatakan "pihak-pihak ketiga berhak melakukan perlawan terhadap suatu putusan yang merugikan hak-hak mereka, jika mereka secara pribadi atau wakil mereka yang sah menurut hukum ataupun pihak yang mereka wakili tidak dipanggil disidang pengadilan atau karena penggabungan perkara atau campur tangan dalam perkara pernah menjadi pihak"

Menimbang, bahwa setelah membaca dan memperhatikan perlawanan pelawan dalam perkara *A quo* ternyata pelawan mendalilkan sebagai pemegang Hak Tanggungan atas SHT Nomor 1360/2014 yang menjadi sebagian dari objek perkara dan objek penyitaan eksekusi dalam putusan Mahkamah Agung RI No. 2960 K/Pdt/2018 tanggal 30 November 2018 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 257/PDT/2017/PT.PBR tanggal 22 Maret 2018 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura No. 35/Pdt.G/2016/PN.Sak tanggal 31 Oktober 2017.;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 283 RBg Pelawan berkewajiban membuktikan hal tersebut diatas.

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut tidak tertutup kemungkinan, Terlawan dibebani dan diwajibkan membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Selain itu yang dijadikan bahan pertimbangan Majelis Hakim di dalam memutus sebuah

Halaman 29 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara tidak melulu alat bukti apa yang diajukan Pelawan saja, tetapi juga segenap alat bukti yang diajukan Terlawan dan bukti-bukti selama persidangan sebagai fakta yang bisa dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri, disamping adanya fakta tak terbantahkan kebenarannya (*Notoir feiten*).;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Pelawan telah mengajukan bukti surat yang ditandai dengan P-1 sampai dengan P-12, selain dari itu Pelawan juga mengajukan saksi yang diperiksa dipersidangan yaitu saksi ITA SAFITRI, saksi ROHANI dan saksi LEONARDO ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Pelawan yaitu alat bukti surat P-1 berupa Fotocopy Akta Perjanjian Kredit Nomor 42 tanggal 21 Agustus 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Hj. Yulfita Rahim, SH, P-2 berupa Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 1280/Perawang Surat Ukur Nomor 93/PRW/2009 tanggal 27 Oktober 2009 luas 222 M² atas nama Delvia, P-3 berupa Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 226/2014 tanggal 2 September 2014, P-4 berupa Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1360/2014 tanggal 10 Nopember 2014, P-5 berupa Foto copy Surat Keterangan Ganti Kerugian, Reg Nomor : 650/SKGR-KT/V/2009 tanggal 30 Mei 2009 atas nama Delvia, P-6 berupa Fotocopy Print Out Buku Kompilasi Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia Cetakan Ke-3 Sekretariat Kepaniteraan Mahkamah Agung R.I Tahun 2018 halaman 85 Bab F Rumusan Hukum Kamar Pedata Tahun 2012 dengan Sub Kamar Perdata Umum VIII dan IX, P-7 berupa Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura dalam Perkara Perdata Gugatan No. 35/Pdt.G/2016/PN Sak, P-8 berupa Foto copy Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2960K/Pdt/2018 tanggal 30 November 2018, P-9 berupa Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 777/Perawang An. Iswandi yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Siak pada tanggal 07 Oktober 2004, P-10 berupa Foto copy Surat Keterangan Ganti Kerugian No. 6894/2007/17/97 tanggal 31 Desember 1997 atas nama Iswandi, P-11 berupa Foto copy Surat Keterangan Ganti Kerugian No. 4898/2007/05/97 tanggal 3 Mei 1997 atas nama Iswandi, P-12 berupa Foto copy Memori Banding Kantor Pertanahan Kabupaten Siak terhadap Putusan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura No. 35/Pdt.G/2016/PN Sak,

Saksi Ita Safitri yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi adalah anak dari H. Diman dan Sdr. Fatimah.;
- Bahwa orang tua saksi menjual tanah kepada H. Ayang sekira pada tahun 1987.;

Halaman 30 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lokasi tanah yang dijual oleh H. Diman kepada H. Ayang tersebut berada di Jalan SMA (sekarang A.R. Hakim) RT. 006 RW. 005 Kelurahan Perawang Kecamatan Tualang Kabupaten Siak;
- Bahwa luas tanah yang dijual oleh H. Diman kepada H. Ayang tersebut adalah 215 M x 160 M;
- Bahwa tanah yang dijual oleh H. Diman kepada H. Ayang tersebut berbentuk tanah kosong.;
- Bahwa sepengetahuan saksi, H. Diman hanya menjual tanah kepada H. Ayang dan tidak pernah menjual tanah kepada orang lain
- Bahwa saksi mengetahui jika tanah yang dijual oleh H. Diman tersebut adalah tanah yang menjadi Obyek sengketa.;
- Bahwa H. Ayang menjual tanahnya kepada Sdr. Delvia;
- Bahwa Sdr. Delvia hanya membeli sebagian tanah H. Ayang tersebut.;
- Bahwa Sdr. Delvia membangun ruko atas tanah yang dibeli dari H. Ayang tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika tanah yang dijual oleh H. Diman kepada H. Ayang tersebut menjadi jaminan atas kredit hutang di Bank DKI.;
- Bahwa yang menjadi batas tanah yang dijual oleh H. Diman kepada H. Ayang tersebut adalah dari pagar KPR I hingga SD dan pada zaman dahulu H. Diman menjual tanah kepada H. Ayang hanya dengan menggunakan batas rawa 1 ke rawa 2.

Saksi Rohani yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa orang tua saksi adalah H. Diman dan Sdr. Fatimah.;
- Bahwa saksi sudah tidak ingat lagi kapan orang tua saksi menjual tanah kepada Sdr. Ayang;
- Bahwa lokasi tanah yang dijual oleh H. Diman kepada H. Ayang tersebut berada di Jalan SMA (sekarang A.R. Hakim) RT. 006 RW. 005 Kelurahan Perawang Kecamatan Tualang Kabupaten Siak.;
- Bahwa saksi mengenal Sdr. Delvia karena Sdr. Delvia adalah seseorang yang pada saat ini menempati tanah H. Diman yang telah dijual kepada H. Ayang tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu berapakah luas tanah yang dijual oleh H. Diman kepada H. Ayang;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah yang dijual oleh H. Diman kepada H. Ayang tersebut disertai dengan surat-suratnya atau tidak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang adanya sengketa tanah antara Sdr. Delvia dengan Sdr. Iswandi.;

Halaman 31 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak

Disclaimer

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

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

Halaman 31



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan saksi Leonardo, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi telah membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan terhadap SHM No. 1280/Perawang tanggal 28 Oktober 2009 an. Delvia.;
- Bahwa saksi membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan tersebut pada tanggal 2 September 2009.;
- Bahwa adanya permohonan dari PT Bank DKI selaku pemegang kuasa terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1280/Perawang tanggal 28 Oktober 2009 Surat Ukur Nomor 93/PRW/2009 tanggal 27 Oktober 2009 seluas 222 M² tercatat atas nama Delvia yang dijadikan jaminan atas fasilitas kredit oleh Bank DKI. Kemudian, berdasarkan segi Hukum dan Prosedural, obyek tersebut sudah memenuhi criteria dan telah dilakukan pemeriksaan sertifikat terlebih dahulu yang menurut undang-undang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan setelah diproses oleh Badan Pertanahan Nasional maka keluarlah konfirmasi dalam bentuk tulisan bahwa “sesuai dengan daftar yang ada di buku tanah Badan Pertanahan Nasional”.;;
- Bahwa seingat saksi sudah melakukan checking terhadap Objek yang akan dijadikan Hak Tanggungan tersebut dan setelah melakukan pengecekan, kemudian diberikan stempel “sesuai dengan daftar yang ada di buku tanah Badan Pertanahan Nasional”, hal ini saksi lakukan karena itu merupakan Kewajiban dasar bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menerbitkan Akta.;
- Bahwa objek yang saksi buat Akta Pembebanan Hak Tanggungannya tersebut, termasuk dalam peringkat pertama.;
- Bahwa waktu yang dibutuhkan untuk menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan tersebut tidak dapat dipastikan karena itu merupakan kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional.;
- Bahwa Pengecekan dilakukan sebelum dibuatnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan karena itu merupakan dasar utama melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah dan wajib dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ketika akan membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan, hal ini dilakukan dengan cara memasukkan dokumen-dokumen dan data ke Badan Pertanahan Nasional dan hasilnya sesuai dengan peraturan Undang-Undang terhadap hak atas tanah tertera data yuridis “sesuai dengan daftar yang ada di buku tanah Badan Pertanahan Nasional” ;
- Bahwa saksi bukan merupakan rekanan dari PT bank DKI, namun PT Bank DKI datang kepada saksi dengan membawa Surat Kuasa untuk mendaftarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan;

Halaman 32 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Terlawan I telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-3;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Terlawan I yaitu alat bukti surat bukti T.1-1 berupa Foto copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura No. 35/Pdt.G/2016/PN Sak, T.1-2 berupa Foto copy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 257/PDT/2017/PT PBR tertanggal 22 Maret 2018, dan T.1-3 berupa Foto copy Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2960K/Pdt/2018 tanggal 30 November 2018.;

Menimbang, bahwa Terlawan I tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Turut Terlawan I telah mengajukan bukti berupa bukti TT.1-1 sampai dengan TT.1-5;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat bukti TT.1-1 berupa Foto copy Surat Keterangan tanggal 24 Oktober 2010 antara Imzarni dengan Delvia tentang ganti rugi, TT.1-2 berupa Foto copy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Bustami pada tanggal 15 Juni 2016, TT.1-3 berupa Foto copy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Toharuddin pada tanggal 23 April 2019, TT.1-4 berupa Foto copy Surat Pernyataan yang dibuat oleh H. Ayang pada tanggal 15 Juni 2016 dan TT.1-5 berupa Foto copy Surat Keterangan Nomor : 70/KP/IV/2019 yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Perawang pada tanggal 24 April 2019.;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan I tidak mengajukan saksi.;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan kebenaran dalil-dalil gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan di persidangan.;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dasar hukum Pelawan mengajukan perlawanan atas Putusan Mahkamah Agung RI No. 2960 K/Pdt/2018 tanggal 30 November 2018 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 257/PDT/2017/PT.PBR tanggal 22 Maret 2018 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura No. 35/Pdt.G/2016/PN.Sak tanggal 31 Oktober 2017 dalam perkara *aquo*.;

Menimbang, bahwa pada tanggal 21 Agustus 2014, PELAWAN telah memberikan fasilitas kredit kepada Sdr. Upjirwan selaku suami dari TURUT TERLAWAN I yang mana atas fasilitas kredit yang diterimanya TURUT TERLAWAN I menyerahkan jaminan berupa tanah berikut bangunan yang terletak di Jl. AR. Hakim, Kelurahan Perawang, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau sesuai Sertipikat Hak Milik No. 1280/Perawang tanggal 28 Oktober

Halaman 33 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2009, Surat Ukur Nomor 93/PRW/2009 tanggal 27 Oktober 2009 seluas 222 M2 tercatat atas nama Delvia *in casu* TURUT TERLAWAN I sebagaimana tertuang di dalam Perjanjian Kredit No. 42 Tanggal 21 Agustus 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Hj. Yulfita Rahim, SH. Sesuai kesepakatan dalam perjanjian kredit tersebut, jaminan yang diberikan kepada PELAWAN selanjutnya dibebankan/diikat Hak Tanggungan dengan nilai sebesar Rp 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) yang mana proses pengikatan tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan juga melibatkan pejabat yang berwenang yakni TERLAWAN II dan PPAT sehingga terbitlah Sertipikat Hak Tanggungan No. 1360/2014 sesuai Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Selama proses pembebanan Hak Tanggungan terhadap SHM No. 1280/Perawang tanggal 28 Oktober 2009 an. Delvia yang dilakukan oleh PPAT, tidak terdapat masalah apapun dari pihak manapun terhadap objek Hak Tanggungan sehingga TERLAWAN II menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1360/2014 tertanggal 10 Nopember 2014, oleh karenanya secara hukum sertipikat Hak Tanggungan No. 1360/2014 tertanggal 10 Nopember 2014 sah dan mengikat karena telah sesuai dengan apa yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT).

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Pelawan merupakan pihak dalam perkara putusan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura, Putusan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura No. 35/Pdt.G/2016/PN.Sak tanggal 31 Oktober 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 257/PDT/2017/PT.PBR tanggal 22 Maret 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2960 K/Pdt/2018 tanggal 30 November 2018 sehingga berhak sebagai pihak ketiga yang mengajukan perlawanan terhadap sita eksekusi atas obyek yang diakuinya dibawah kekuasaannya sebagai pemegang hak tanggungan.;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dan mencermati Putusan Mahkamah Agung RI No. 2960 K/Pdt/2018 tanggal 30 November 2018 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 257/PDT/2017/PT.PBR tanggal 22 Maret 2018 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura No. 35/Pdt.G/2016/PN.Sak tanggal 31 Oktober 2017 (bukti **P-7** dan **P-8** identik dengan bukti **T.1-1**, bukti **T.1-2** dan bukti **T.1-3**), ternyata yang menjadi pihak dalam perkara yang dinyatakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut adalah Iswandi dahulu sebagai Penggugat/ Terbanding I / Termohon Kasasi melawan 1. Delvia, 2. M Yazid Gidang alias H Yazid, 3. Yuda Adi Nugroho alias Yuda, 4. Badan Pertanahan Nasional

Halaman 34 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Siak semula disebut sebagai Tergugat I sampai dengan Tergugat IV / Pembanding I sampai dengan Pembanding IV / Terbanding II . Pemohon Kasasi I/Pemohon Kasasi II, yang berarti Pelawan tidak menjadi pihak dalam perkara yang dimohonkan eksekusi tersebut.;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum angka ke-I (satu), Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan petitum angka ke-II (dua) dan seterusnya dalam gugatan perlawanan Pelawan.;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka ke-II (dua) gugatan perlawanan Pelawan, yakni *"Menyatakan Pelawan memiliki hubungan hukum antara Turut Terlawan I dengan objek sengketa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No.42 tanggal 21 Agustus 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Hj. Yulfitra Rahim,S.H."*, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa didalam dalil gugatan perlawanannya, Pelawan menyatakan sebagaimana surat tertanggal 26 Juni 2019, Sdr. Upjirwan dan Sdr. Delvia menginformasikan kepada Pelawan bahwa terhadap tanah miliknya sesuai SHM No.1280/Perawang an Delvia yang dijadikan jaminan pada Pelawan telah digugat oleh Terlawan I di Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura yang tercatat dengan register perkara No.35/Pdt.G/2016/PN.Sak (vide **bukti P-7**) dan atas gugatan tersebut telah diputus hingga tingkat Kasasi sebagaimana putusan Mahkamah Agung RI No.2960 K/Pdt/2018 (vide bukti **P-8**), terhadap Putusan No.35/Pdt.G/2016/PN.Sak, Kantor Pertanahan Kabupaten Siak yang juga selaku Tergugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 23 November 2017 (vide **bukti P-12**);

Menimbang, bahwa didalam dalil gugatan perlawanannya, Pelawan juga menyatakan bahwa penerbitan Sertifikat an. Iswandi (Terlawan I) tidak sah dan terdapat cacat administrasi, dilihat dari penerbitan Sertifikat Hak Milik No.777 atas nama Iswandi yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Siak pada tanggal 07 Oktober 2004 (vide **bukti P-9**) didasarkan pada Surat Keterangan Ganti Kerugian No.6894/2007/12/97 tanggal 31 Desember 1997 atas nama Iswandi (vide **bukti P-10**) dan Surat Keterangan ganti Kerugian No. 4898/2007/05/97 tanggal 3 Mei 1997 atas nama Iswandi (vide **bukti P-11**), maka terhadap hal tersebut Pelawan menyatakan bahwa Pelawan sebagai pemegang hak tanggungan yang beriktikad baik sangatlah dirugikan, sebagaimana **bukti P-6** yaitu Buku Kompilasi Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia Cetakan Ke-3 Sekretariat Kepaniteraan Mahkamah Agung R.I Tahun 2018 halaman 85 Bab F Rumusan Hukum Kamar Pedata Tahun 2012 dengan Sub Kamar Perdata Umum VIII dan IX;

Halaman 35 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Pelawan, yakni PT. BANK DKI memiliki hubungan hukum antara Turut Terlawan I dengan objek sengketa;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permasalahan tersebut diatas, setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati **bukti P-1** berupa Akta Perjanjian Kredit Nomor 42 tanggal 21 Agustus 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Hj. Yulfita Rahim, SH, diketahui bahwa benar Pelawan telah melakukan perjanjian kredit dengan Sdr. Upjirwan yang disetujui oleh Turut Terlawan I (Delvia) selaku istri dari Sdr.Upjirwan dengan nilai pinjaman sebesar Rp.720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1280/Perawang Surat Ukur Nomor 93/PRW/2009 tanggal 27 Oktober 2009 seluas 222 M² (dua ratus dua puluh dua meter persegi) an.Delvia (vide **bukti P-2**);

Menimbang, bahwa telah dilakukan Pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa tersebut yang memang benar terletak di Jl. AR. Hakim RT.006 RW.005 Kelurahan Perawang Kecamatan Tualang Kabupaten Siak dan terdapat bangunan ruko berlantai 2 (dua) berukuran panjang 45 m (empat puluh lima meter) dan lebar 5 m (lima meter);

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan **bukti P-3** berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 226/2014 tanggal 2 September 2014 yang dibuat dihadapan di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Leonardo,S.H,M.Kn dan **bukti P-4** yaitu Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1360/2014 an. Delvia tanggal 10 Nopember 2014 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Indonesia, diketahui pula bahwa Pelawan telah mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut melalui pihak yang berwenang, PPAT ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Siak dan berdasarkan keterangan **saksi LEONARDO** yang menerangkan bahwa saksi LEONARDO yang telah membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan tersebut pada tanggal 2 September 2014 dan saksi LEONARDO membuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan tersebut karena adanya permohonan dari PT Bank DKI selaku pemegang kuasa terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1280/Perawang tanggal 28 Oktober 2009 Surat Ukur Nomor 93/PRW/2009 tanggal 27 Oktober 2009 seluas 222 M² tercatat atas nama Delvia yang dijadikan jaminan atas fasilitas kredit oleh Bank DKI. Kemudian, berdasarkan segi Hukum dan Prosedural, obyek tersebut sudah memenuhi kriteria dan telah dilakukan pemeriksaan sertifikat terlebih dahulu yang menurut undang-undang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan setelah diproses oleh Badan Pertanahan Nasional maka keluarlah konfirmasi dalam bentuk tulisan bahwa “sesuai dengan

Halaman 36 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

daftar yang ada di buku tanah Badan Pertanahan Nasional, dan menurut Saksi LEONARDO sertifikat hak atas tanah tersebut tidak ada hal-hal yang bertentangan dengan hukum atau tidak ada sengketa/permasalahan atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa Terlawan I dalam dalil perlawanannya menyatakan pada pokoknya bahwa Terlawan I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Pelawan karena dalil Pelawan mengada-ngada dan tidak berdasar sama sekali menurut hukum dalam pemeriksaan perkara di tingkat Pengadilan dan Terlawan I tetap patuh dan taat sesuai dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Nomor :35/PDT.G/2016/2016/PN. Sak tertanggal 31 Oktober 2017 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor: 257/PDT/2017/PT PBR tertanggal 22 Maret 2018 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2960 K/Pdt/2018 tertanggal 30 November 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti T-1** berupa salinan Putusan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura No. 35/Pdt.G/2016/PN Sak (vide **bukti P-7**), **bukti T-2** berupa Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 257/PDT/2017/PT PBR tertanggal 22 Maret 2018 dan **bukti T-3** berupa salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2960K/Pdt/2018 tanggal 30 November 2018 diketahui bahwa berdasarkan putusan-putusan tersebut Terlawan I merupakan pihak yang memiliki hak tanah sengketa;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan I dalam dalil perlawanannya menyatakan Turut Terlawan I merupakan pembeli yang beritikad baik karena membeli tanah dengan telah sesuai dengan prosedur dan melibatkan instansi resmi yaitu Kelurahan Perawang, Kecamatan Tualang, Kantor Pertanahan Kabupaten Siak dan juga Notaris, serta memohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan upaya eksekusi yang diajukan oleh Terlawan I mengingat dalam putusan perkara No.35/Pdt.G/2016/PN.Sak yang telah memiliki hukum tetap hanya menyatakan agar Turut Terlawan I mengosongkan tanah dan bangunan yang Turut Terlawan I tinggali sedangkan dalam putusan tersebut Majelis Hakim pada tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi maupun Kasasi tidak memerintahkan untuk membatalkan sertipikat Turut Terlawan I, sehingga dengan demikian Turut Terlawan I masih mempunyai hak terhadap tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1280/Perawang tanggal 28 Oktober 2009 milik Turut Terlawan I;

Menimbang, bahwa dengan adanya perjanjian kredit yang dilakukan oleh Pelawan dengan Turut Terlawan I berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 42 tanggal 21 Agustus 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Hj. Yulfita Rahim, SH (vide **bukti P-1**) dan dengan adanya jaminan berupa Sertifikat Hak

Halaman 37 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 1280/Perawang Surat Ukur Nomor 93/PRW/2009 tanggal 27 Oktober 2009 luas 222 M² atas nama Delvia (vide **bukti P-2**), diperkuat pula dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 226/2014 tanggal 2 September 2014 (vide **bukti P-3**) sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1360/2014 tanggal 10 Nopember 2014 (vide **bukti P-4**), dan perjanjian kredit tersebut dibenarkan pula oleh saksi LEORNARDO yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No.226/2014 tanggal 2 September 2014 sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa antara Pelawan (PT. Bank DKI) dan Turut Terlawan I (Sdr. Delvia) benar memiliki hubungan hukum berdasarkan perjanjian kredit Nomor 42 tanggal 21 Agustus 2014;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka petitum angka ke-II (dua) gugatan perlawanan Pelawan, dinilai beralasan dan berdasarkan hukum dan karenanya patut untuk **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka ke-III (tiga) gugatan perlawanan Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka ke-III (tiga) gugatan perlawanan Pelawan, yakni "Menyatakan PELAWAN adalah pemegang hak tanggungan yang beritikad baik", akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan sebelumnya diketahui bahwa Pelawan telah memberikan pinjaman terhadap Sdr. Delvia (Turut Terlawan I) dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No.1280/Perawang tanggal 20 Oktober 2009 an. Delvia (Turut Terlawan I) (**bukti P-2**), yang telah dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 226/2014 tanggal 2 September 2014 (**bukti P-3**) dan diikatkan dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1360/2014 tanggal 10 Nopember 2014 (**bukti P-4**) .;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Leonardo yang telah membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan terhadap SHM No. 1280/Perawang tanggal 28 Oktober 2009 an. Delvia atas adanya permohonan dari PT Bank DKI selaku pemegang kuasa terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1280/Perawang tanggal 28 Oktober 2009, Surat Ukur Nomor 93/PRW/2009 tanggal 27 Oktober 2009 seluas 222 M² tercatat atas nama Delvia yang dijadikan jaminan atas fasilitas kredit oleh Bank DKI. Kemudian, berdasarkan segi Hukum dan Prosedural, obyek tersebut sudah memenuhi kriteria dan telah dilakukan pemeriksaan sertifikat terlebih dahulu yang menurut undang-undang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan setelah diproses oleh Badan Pertanahan Nasional maka keluarlah konfirmasi dalam bentuk tulisan bahwa "sesuai dengan daftar yang ada di buku

Halaman 38 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah Badan Pertanahan Nasional” dan saksi Leonardo sudah melakukan *checking* terhadap Objek yang akan dijadikan Hak Tanggungan tersebut dan setelah melakukan pengecekan, kemudian diberikan stempel “sesuai dengan daftar yang ada di buku tanah Badan Pertanahan Nasional”, hal ini saksi Leonardo lakukan karena merupakan Kewajiban dasar bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menerbitkan Akta.;

Menimbang, bahwa itikad baik menurut Pasal 1963 KUHPerdata adalah kemauan baik atau kejujuran orang itu pada saat ia mulai menguasai barang, dimana ia mengira bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk mendapat hak atas barang itu telah dipenuhi. Itikad baik semacam ini dilindungi oleh hukum.

Menimbang, bahwa itikad baik menurut Pasal 1977 (1) KUHPerdata, terkait dengan cara pihak ketiga memperoleh suatu benda yang disebabkan ketidaktahuan mengenai cacat kepemilikan tersebut dapat dimaafkan, namun dengan syarat-syarat tertentu, dimana itikad baik tersebut diartikan dengan “tidak tahu dan tidak harus tahu”. Dan ketidaktahuan pihak ketiga mengenai cacat kepemilikan ini dapat dimaafkan menurut kepatutan dan kelayakan, sehingga itikad baik semacam ini juga dilindungi oleh hukum.;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 7 tahun 2012 jo nomor 5 tahun 2014 telah secara tegas mengatur : “ Pemegang hak tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak”

Menimbang, bahwa segala prosedur pemberian hak tanggungan telah dilalui dan dijalankan oleh Pelawan dengan mengikuti peraturan perundangan yang berlaku.;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka petitum angka ke-III (tiga) gugatan perlawanan Pelawan, dinilai beralasan dan berdasarkan hukum dan karenanya patut untuk **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka ke-IV (empat) gugatan perlawanan Pelawan;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka ke-IV (empat) gugatan perlawanan Pelawan yaitu, yakni “*Menyatakan TURUT TERLAWAN I, II dan III adalah pembeli yang beritikad baik*”, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pembeli beritikad baik sebagai seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu. Ia sama sekali tidak mengetahui bahwa ia membeli barang dari orang yang bukan pemiliknya. Ia adalah seorang pembeli yang jujur.

Halaman 39 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam persidangan diketahui pokok perkara *a quo* adalah perlawanan terhadap upaya eksekusi, dan didalam persidangan Majelis Hakim tidak mendapati pembuktian yang layak untuk mendapat penjelasan tentang jual beli yang dilakukan oleh TURUT TERLAWAN I, II dan III.;

Menimbang, bahwa Pelawan tidak mempunyai hak untuk memintakan pengakuan TURUT TERLAWAN I, II dan III sebagai pembeli yang baik karena Pelawan diketahui tidak mempunyai hubungan hukum dengan perbuatan jual beli tersebut.;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka petitum angka ke-IV (empat) gugatan perlawanan Pelawan, dinilai tak beralasan dan berdasarkan hukum dan karenanya patut untuk **ditolak**;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka ke-V (lima) gugatan perlawanan Pelawan yaitu, yakni "*Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 1280/Perawang tanggal 28 Oktober 2009 Surat Ukur Nomor 93/PRW/2009 tanggal 27 Oktober 2009 seluas 222 M² tercatat atas nama Turut Terlawan I (Delvia) adalah sah dan berharga*", akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mencermati bahwa sertifikat Hak Milik No. 1280/Perawang tanggal 28 Oktober 2009 untuk dimintakan agar dinyatakan sah dan berharga kiranya tidak tepat dalam gugatan perlawanan ini, dengan pertimbangan bahwa apa yang diajukan dalam gugatan ini adalah tentang perlawanan eksekusi atas sertifikat itu sendiri dan itu merupakan sengketa dalam perkara sebelumnya, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam petitum ini telah melewati kewenangan dalam memeriksa perkara *a quo*.;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka petitum angka ke-V (lima) gugatan perlawanan Pelawan, dinilai tak beralasan dan berdasarkan hukum dan karenanya patut untuk **ditolak**;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka ke-VI (enam) gugatan perlawanan Pelawan yaitu, yakni "*Menyatakan Sertipikat Hak Tanggungan 1360/2014 tanggal 2 September 2014 a.n. PELAWAN adalah sah dan berharga*", akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa perjanjian kredit yang dilakukan oleh Pelawan dengan Turut Terlawan I berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 42 tanggal 21 Agustus 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Hj. Yulfita Rahim, SH (vide **bukti P-1**) dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1280/Perawang Surat Ukur Nomor 93/PRW/2009 tanggal 27 Oktober 2009 luas 222 M² atas nama Delvia (vide **bukti P-2**), diperkuat pula dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor

Halaman 40 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

226/2014 tanggal 2 September 2014 (vide **bukti P-3**) dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1360/2014 tanggal 10 Nopember 2014 (vide **bukti P-4**), dan perjanjian kredit tersebut dibenarkan pula oleh saksi LEORNARDO yang telah menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.226/2014 tanggal 2 September 2014 sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa antara Pelawan (PT. Bank DKI) dan Turut Terlawan I (Sdr. Delvia) benar memiliki hubungan hukum berdasarkan perjanjian kredit Nomor 42 tanggal 21 Agustus 2014;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang dihadirkan oleh pihak pelawan dan saksi yang menguatkannya diketahui Sertifikat Hak Tanggungan 1360/2014 tersebut diberikan atas proses pemberian kredit hingga pembebanan hak tanggungan terhadap Objek Sengketa, tidak hanya dilakukan oleh PELAWAN, akan tetapi proses tersebut melibatkan pula pihak yang berwenang, baik dari Appraisal Independen, Notaris dan/atau PPAT, serta oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Siak.;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka petitum angka ke-VI (enam) gugatan perlawanan Pelawan, dinilai beralasan dan berdasarkan hukum dan karenanya patut untuk **dikabulkan**.;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka ke-VII (tujuh) gugatan perlawanan Pelawan yaitu, yakni "*Menyatakan Putusan perkara perdata nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak jo. 257/PDT/2017/PT.PBR jo. 2960/K/Pdt/2018 tidak memiliki kekuatan eksekutorial*", akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Putusan yang dimaksud dalam petitum ini diketahui telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan telah dimintakan eksekusi oleh pihak Terlawan I sebagai pemenang dalam perkara tersebut, dan Majelis Hakim dalam perkara *a quo* tidak mempunyai kekuasaan untuk menyatakan bahwa sebuah putusan tidak memiliki kekuatan eksekutorial karena Majelis Hakim hanya memeriksa pokok gugatan Pelawan mengenai perlawanan terhadap eksekusi .;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka petitum angka ke-VII (tujuh) gugatan perlawanan Pelawan, dinilai tak beralasan dan berdasarkan hukum dan karenanya patut untuk **ditolak**.;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka ke-VIII (delapan) gugatan perlawanan Pelawan yaitu, yakni "*Menyatakan bahwa upaya eksekusi yang dimohonkan oleh TERLAWAN I adalah melawan hukum*", akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tentang perbuatan melawan hukum telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata:

Halaman 41 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Tiap perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Selanjutnya Pasal 1366 KUHPerdara menyebutkan:

“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya”.

Menimbang, bahwa Perbuatan yang melawan hukum, menurut yurisprudensi, doktrin dan ilmu hukum, menggariskan unsur-unsur perbuatan yang melawan hukum adalah:

- Melanggar undang-undang;
- Melanggar hak subyektif orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan kepatutan dan kepantasan yang hidup dalam masyarakat

Menimbang, bahwa permohonan eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan I berdasar kepada Putusan perkara perdata nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak jo. 257/PDT/2017/PT.PBR jo. 2960 K/Pdt/2018 yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga perbuatan Terlawan I memintakan eksekusi bukanlah Perbuatan Melawan Hukum karena merupakan hak dari Terlawan I sebagai pihak yang dimenangkan hak nya dalam perkara tersebut.;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka petitum angka ke-VIII (delapan) gugatan perlawanan Pelawan, dinilai tak beralasan dan berdasarkan hukum dan karenanya patut untuk **ditolak**;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka ke-IX (sembilan) gugatan perlawanan Pelawan yaitu, “*Menghentikan atau setidaknya menangguhkan pelaksanaan isi putusan perdata nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak. jo. 257/PDT/2017/PT.PBR jo. 2960/K/Pdt/2018 sepanjang mengenai pengosongan atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh TURUT TERLAWAN I, II dan III*”, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa diketahui tanah yang menjadi sengketa telah dimintakan eksekusi oleh Terlawan I dengan dasar Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, akan tetapi diketahui pula dalam tanah tersebut ada hak tanggungan yang diberikan kepada Pelawan atas perjanjian kredit kepada Turut Terlawan I.;

Halaman 42 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pelawan diatas telah dinyatakan sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik maka dipandang perlu untuk melindungi hak-haknya.;

Menimbang, bahwa diketahui perjanjian kredit antara Pelawan dengan Terlawan I akan berakhir pada 21 Agustus 2024.;

Menimbang, bahwa oleh karena Hak Tanggungan tersebut berakhir pada tanggal 21 Agustus 2024 maka sepantasnya untuk menunda pelaksanaan isi Putusan Mahkamah Agung RI No. 2960 K/Pdt/2018 tanggal 30 November 2018 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 257/PDT/2017/PT.PBR tanggal 22 Maret 2018 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura No. 35/Pdt.G/2016/PN.Sak tanggal 31 Oktober 2017 sepanjang mengenai pengosongan atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh Turut Terlawan I sampai dengan berakhirnya Hak Tanggungan tersebut yaitu pada tanggal 21 Agustus 2024.;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka petitum angka ke-IX (sembilan) gugatan perlawanan Pelawan, dinilai beralasan dan berdasarkan hukum dan karenanya patut untuk **dikabulkan dengan perbaikan.;**

Menimbang bahwa terhadap petitum angka ke-X (sepuluh) gugatan perlawanan Pelawan yaitu, yakni "*Memerintahkan TURUT TERMOHON I, II, III, IV dan V untuk tunduk dan patuh pada seluruh isi Putusan dalam perkara a quo*" akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Putusan yang diberikan oleh Pengadilan yang mengadili suatu perkara mengikat bagi para pihak yang berperkara didalamnya, maka tidak relevan apabila harus dipilah siapa saja yang akan tunduk dan patuh.;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka petitum angka ke- X (sepuluh) gugatan perlawanan Pelawan, dinilai beralasan dan berdasarkan hukum dan karenanya patut untuk **dikabulkan dengan perbaikan.;**

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka ke-XI (sebelas) gugatan Perlawanan Pelawan, yakni "*Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, kasasi maupun peninjauan kembali (uitvoebaar bij voorraad)*", akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada SEMA nomor 3 tahun 2000 yang menentukan bahwa tidak boleh ada Putusan Serta Merta tanpa adanya jaminan yang sama nilainya dengan nilai barang dan ketentuan dalam pasal 191 ayat (1) RBg dan diketahui dalam perkara ini tidak memenuhi syarat –syarat sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum tersebut diatas.;

Halaman 43 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka petitum angka ke- XI (sebelas) gugatan perlawanan Pelawan, dinilai tidak beralasan dan berdasarkan hukum dan karenanya patut untuk **ditolak**;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 1 (satu) Gugatan Perlawanan ini, Majelis Hakim berpendapat, oleh karena petitum angka 2, angka 3, angka 6, angka 9 dan angka 10 Gugatan Perlawanan dikabulkan, sedangkan petitum angka 4, angka 5, angka 7, angka 8, angka 11 ditolak maka Majelis Hakim berpendapat perlawanan dapat dikabulkan sebagian dan menolak gugatan perlawanan selain dan selebihnya.;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan dikabulkan sebagian, dan pihak Terlawan dan Turut Terlawan berada di pihak yang kalah maka sesuai ketentuan Pasal 192 RBg: *"Barang siapa yang dikalahkan dengan Putusan hakim dihukum pula membayar ongkos perkara"* sehingga dengan dikabulkannya perlawanan Pelawan Sebagian, maka Para Terlawan (dan Turut Terlawan) dinyatakan sebagai pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana dalam amar putusan.;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka petitum angka ke- XII (dua belas) gugatan perlawanan Pelawan, dinilai beralasan dan berdasarkan hukum dan karenanya patut untuk **dikabulkan dengan perbaikan**.;

Memperhatikan, ketentuan-ketentuan dalam Pasal 206 ayat (6) RBg / 195 ayat (6) HIR, Pasal 378 Rv dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi.;

Menolak eksepsi Terlawan I seluruhnya

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan sebagian;
2. Menyatakan Pelawan memiliki hubungan hukum antara Turut Terlawan I dengan Objek Sengketa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 42 tanggal 21 Agustus 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Hj. Yulfita Rahim S.H.;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemegang hak tanggungan yang beritikad baik;

Halaman 44 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Sertipikat Hak Tanggungan nomor 1360/2014 tanggal 2 September 2014 a.n. Pelawan adalah sah dan berharga;
5. Menangguhkan pelaksanaan isi putusan perdata nomor 35/Pdt.G/2016/PN.Sak. jo. 257/PDT/2017/PT.PBR jo. 2960/K/Pdt/2018 sepanjang mengenai pengosongan atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh Turut Terlawan I sampai berakhirnya Hak Tanggungan tersebut pada tanggal 21 Agustus 2024;
6. Memerintahkan semua pihak dalam perkara ini untuk tunduk dan patuh pada seluruh isi Putusan dalam perkara *a quo*;
7. Menolak gugatan Pelawan selain dan selebihnya;
8. Menghukum kepada Para Terlawan dan Para Turut Terlawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sejumlah Rp.7.676.000,- (tujuh juta enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura, pada hari Selasa, tanggal 18 Agustus 2020, oleh kami, Rozza El Afrina, S.H., K.N., M.H., sebagai Hakim Ketua, Selo Tantular, S.H. dan Dewi Hesti Indria, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak tanggal 23 Oktober 2019 yang dirubah dengan penetapan tertanggal 22 Juni 2020, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin, tanggal 7 September 2020 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Niana Tri Julianingsih, S.H, sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan I, tanpa dihadiri Terlawan II, Turut Terlawan I Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan IV dan Turut Terlawan V.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Selo Tantular, S.H.,

Rozza El Afrina, S.H., K.N., M.H.,

Dewi Hesti Indria, S.H.,M.H.,

Panitera pengganti

Halaman 45 dari 46 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Sak



Niana Tri Julianingsih.SH

Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran	Rp 30.000,00
2. ATK	Rp 50.000,00
3. Relas panggilan	Rp6.080.000,00
4. PNPB panggilan	Rp 80.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp1.410.000,00
6. PNPB PS	Rp. 10.000,00
7. Materai	Rp 6.000,00
8. Redaksi	<u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah	Rp.7.676.000,-

(tujuh juta enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah).