



PUTUSAN
Nomor 2415 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- 1. KEPALA DINAS TENAGA KERJA TRANSMIGRASI DAN KEPENDUDUKAN PROVINSI RIAU**, diwakili oleh H. Arsy Adjuliandi Rachman, selaku Plt Gubernur Riau, berkedudukan di Jalan Cut Nyak Dien No mor 57/59, Sukajadi, Kota Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Eddy Kusdarwanto, dan kawan-kawan, Asisten Administrasi Umum Setda Privinsi Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 April 2016;

Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat II/Pembanding I;

- 2. NOTARIS ASMAN YUNUS, S.H.**, berkantor di Kantor Notaris Megawati, S.H., M.Kn., Jalan Nenas/Utama No mor 12 A, Sukajadi, Kota Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Firdaus Ajis, S.H., M.H., Advokat, ber kantor di Jalan Hangtuah Ujung Nomor 247, Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 April 2016;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat I/Pembanding II/ Turut Terbanding;

Lawan:

- 1. H. DJUFRI HASAN BASRI;**
- 2. Ny. FRIDA FAUZIA**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Garuda Sakti Nomor 38 Labuh Baru Timur, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Abdul Hakim Harahap, S.H., M.H, dan kawan-kawan, Para Advokat, bekantor di Jalan Todak III, RT 03/RW 05 Tangkerang Barat, Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2015

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding

Dan:

- 1. PEMERINTAH PRO VINSI RIAU cq KEPALA BADAN PENANGGULANGAN BENCANA DAERAH,**

Halaman 1 dari 34 hal. Put. Nomor 2415 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkedudukan di Jalan Sudirman Nomor 438, Kota
Pekanbaru;

2. GUBERNUR PRO VINSI RIAU, berkedudukan di Jalan
Sudirman Nomor 460, Kota Pekanbaru;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III, IV/Para
Pembanding I;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Para
Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Terbanding telah
mengajukan keberatan terhadap sekarang Pemohon Kasasi I, II dahulu sebagai
Tergugat I, II/Pembanding I, II dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai
Tergugat III, IV/Para Pembanding I di muka persidangan Pengadilan Negeri
Pekanbaru pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa hubungan antara Penggugat I dan Penggugat II adalah hubungan suami istri yang sah;
2. Bahwa Penggugat I selaku Direktur PT Cipta Sarana Usaha mendapatkan kontrak pengerjaan penyiapan lahan transmigrasi di Lokasi Bangkinang XB dan Lokasi Lipat Kain XI b/c, Kabupaten Kampar Riau, dari Kantor Wilayah Transmigrasi Pro vinsi Riau, yang sekarang telah berubah menjadi Dinas Tenaga Kerja, Transmigrasi dan Kependudukan Pro vinsi Riau dengan nilai Rp1.628.890.000,00 dengan Kontrak Induk Multi Years No mor KU.03.04.05/21 tanggal 27 Maret 1982, dengan *addendum* kontrak 2 kali, karena pekerjaan tambah kurang, dan pada saat itu perusahaan PT Cipta Sarana Usaha menerima uang muka sebesar Rp320.082.950, 00 dengan memberikan jaminan uang muka dari Asuransi Jasa Raharja;
3. Bahwa selanjutnya dari berita acara hasil penilaian terhadap pelaksanaan pekerjaan penyiapan lahan transmigrasi di Lipat Kain XI b/c, Kabupaten Kampar Riau No mor B.A.17/DT-OD.2/VIII/85 tanggal 21 Agustus 1985, dinyatakan perusahaan PT Cipta Sarana Usaha masih mempunyai hutang uang muka (tersisa) sebesar Rp61.762.874,00;
4. Bahwa sejak tahun 1985 sampai pada tahun n 1992, Penggugat I tidak pernah ditagih tentang pelunasan hutang tersebut dan barulah pada tahun 1992 pihak Penggugat I selaku direktur PT Cipta Sarana Usaha dipanggil oleh Kejaksaan Tinggi Riau selaku pengacara negara, dan pada saat itu Penggugat I merasa sudah tidak ada masalah hutang lagi karena sudah ada jaminan Asuransi dari Jasa Raharja, akan tetapi karena desakan dari

Halaman 2 dari 34 hal. Put. Nomor 2415 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kejaksaan Tinggi Riau selaku Pengacara Negara, maka Penggugat memberikan jaminan berupa surat tanah atas nama Penggugat I, yaitu Surat Akta Jual Beli Nomor 3328/SH/1988 tanggal 13 Mei 1988 yang dikeluarkan oleh Camat Siak Hulu, dengan lokasi tanah dahulunya di Desa Kulim Atas, Kecamatan Siak Hulu, sekarang di Jalan Lintas Timur Km 16, RT 004/RW 008, Kelurahan Kulim, Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru seluas lebih kurang 20.000 m²;

5. Bahwa tahun 1994 dibuatlah Akta Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 dengan judul Akta Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah dan Kuasa, yang dibuat oleh Notaris Asman Yunus, S.H., Notaris di Pekanbaru (selaku Tergugat I);
6. Bahwa dalam akta notaris tersebut selaku pihak pertama adalah Haji Djufri Hasan Basri Master Bisnis of Administration selaku Direktur Utama PT Cipta Sarana Usaha (Penggugat I) dan juga Nyonya Frida Fauzia selaku istri dari Haji Djufri Hasan Basri, dan menyetujui perbuatan hukum suaminya, dan pihak kedua adalah Kepala Kantor Wilayah Transmigrasi Provinsi Riau yang dalam hal ini diwakili kepalanya yang bernama Insinyur Iskandar Hoesin (Tergugat II);
7. Bahwa isi dari Akta Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 dengan judul Akta Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah dan Kuasa, yang dibuat oleh Notaris Asman Yunus, S.H., Notaris di Pekanbaru tersebut adalah akta notaris yang isinya bertentangan dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku;
8. Bahwa dalam isi akta notaris tersebut dinyatakan bahwa pihak pertama mempunyai hutang kepada negara c.q Departemen Transmigrasi sebesar Rp63.522.024,00 berasal dari penerimaan uang muka kontraktor berdasarkan kontrak kerja proyek penyiapan lahan-lahan pemukiman transmigrasi antara Departemen Pekerjaan Umum dengan PT Cipta Sarana Usaha Nomor KU.03.04.05/21,01/csu/k/III/19882 tanggal 27 Maret 1982, dan telah diangsur pada tahun 1993 sebesar Rp1.000.000,00 dan sisa hutang Rp62.522.024,00; Padahal Para Penggugat atau pihak pertama dalam akta tersebut mempunyai hutang adalah sebesar Rp61.762.874,00 dan juga tidak pernah melakukan pengangsuran sebagaimana bunyi akta tersebut;
9. Bahwa selanjutnya dalam akta tersebut dibunyikan:
 - Bahwa pihak pertama telah menyerahkan sebagai jaminan penyelesaian hutang atas pelaksanaan kontrak kerja kepada pihak kedua:

Halaman 3 dari 34 hal. Put. Nomor 2415 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah kepunyaan Tuan H. Djufri Hasan Basri, M.BA., yang status hak tanahnya belum ditegaskan/belum diperoleh sertifikat hak tanahnya dari Badan Pertanahan Nasional, seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) dengan ketentuan batas-batas tanahnya sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah, jalan berukuran 111 meter (seratus sebelas meter);
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Muhammad Yar, berukuran 191 meter (seratus sembilan puluh satu meter);
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Basri, berukuran 100 meter (seratus meter);
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah dagang berukuran 191 meter (seratus sembilan puluh satu meter);
- Terletak di Provinsi Riau, Kabupaten Kampar (dahulunya) Kotamadya Pekanbaru (sekarang), Kecamatan Siak Hulu (dahulunya) Kecamatan Bukit Raya (sekarang), Kelurahan/Desa Kulim Atas, haknya diperdapat oleh Tuan H. Djufri Hasan Basri karena pembelian dari pemilik terdahulu Tuan Tolil, umur 49 tahun Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Pekanbaru, Rukun Tetangga 4, Rukun Kampung I, Desa Kulim Atas;
- Asli akta jual beli mana diperlihatkan kepada saya notaris, dan aslinya menurut penghadap berada pada penghadap;
- Demikian berikut segala yang sekarang telah ada, maupun yang dikemudian hari didirikan, ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut, yang karena sifat guna peruntukannya, atau menurut penetapan undang-undang dianggap sebagai bagian yang tak terpisahkan dari tanah tersebut;
- Selanjutnya objek tanah tersebut disebut persil;
- Selanjutnya para penghadap telah menerima baik apa yang diuraikan di atas dan karenanya para pihak menerangkan bahwa kedua belah pihak telah sama-sama setuju dan semupakat menetapkan hubungan hukum dan status hukum atas hutang pihak pertama dan persil tanah jaminan tersebut dengan ketentuan-ketentuan pelaksanaan lebih lanjut dan aturan-aturan serta syarat-syarat sebagai berikut:

Pasal 1
- Pihak pertama mengakui dan menyatakan bahwa pihak pertama berkewajiban dan dengan ini mengikatkan diri untuk melunasi

Halaman 4 dari 34 hal. Put. Nomor 2415 K/Pdt/2016



hutangnya tersebut selambat-lambatnya pada tanggal 6 (enam)
Desember 1994 (seribu sembilan ratus sembilan puluh empat),

sehingga dengan demikian akan berakhir pada tanggal 6 (enam)
Desember 1994 (seribu sembilan ratus sembilan puluh empat);

Bahwa dari bunyi akta tersebut jelas dinyatakan tanah milik pihak
pertama (Para Penggugat) adalah sebagai jaminan hutang bukan
sebagai pembayar hutang kepada pihak kedua (Tergugat II);

10. Bahwa selanjutnya pada Pasal 5 (lima) dalam akta ini mengenai kuasa
mutlak yang jelas bertentangan dengan hukum, lengkapnya bunyi pasal
tersebut sebagai berikut:

Pasal 5

- Selanjutnya pihak pertama (Tuan Djufri Hasan Basri , M.BA., dan Nyonya Frida Fauzia) dalam kedudukannya sebagaimana tersebut dalam bagian komparisi akta ini (dan selanjutnya dalam akta ini disebut pemberi kuasa) dengan ini menerangkan memberi kuasa kepada:
- Pihak kedua (tuan Iskandar Hoesin, dalam kedudukannya sebagaimana tersebut dalam bagian komparisi akta ini (dan selanjutnya dalam akta ini disebut penerima kuasa);

Khusus

- Untuk mewakili pemberi kuasa dalam hal penjualan ataupun memindahkan hak atas persil kepada pihak ketiga atau pihak lain sesuai dengan ketentuan peraturan pelaksana yang khusus berlaku untuk itu;
- Selanjutnya penerima kuasa berhak untuk:
 - a. Menandatangani akta jual beli yang dimaksud dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang dengan syarat-syarat, aturan-aturan serta jumlah harga jual beli yang dianggap cukup oleh penerima kuasa, satu dan lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku, untuk itu penerima kuasa, dikuasakan menghadap dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang untuk itu;
 - b. Mengurus permohonan balik nama untuk dan keatas nama penerima kuasa dibadan pertanahan yang berwajib berwenang untuk itu dan selanjutnya mengambil dan menerima sertifikat persil tersebut dari badan pertanahan tersebut;
 - c. Melakukan segala tindakan baik tindakan pemilikan/atau tindakan pengurusan atas tanah dan bangunannya yang mana pemberi kuasa selaku pemilik berhak dan berwenang melakukannya tanpa ada suatu tindakanpun yang dikecualikan;



- Untuk itu menghadap dimana perlu, memberikan keterangan, membuat dan suruh membuat dan menandatangani segala surat dan akta selanjutnya melakukan segala sesuatu untuk dan guna mencapai maksud tersebut tanpa ada yang dikecualikan;
 - Kuasa-kuasa sebagaimana yang diberikan dalam akta ini adalah merupakan bagian yang terpenting dan merupakan syarat mutlak yang tidak terpisahkan dari pernyataan ini karena tanpa adanya kuasa tersebut akta pernyataan-pernyataan ini tidak akan dibuat dan sebagai demikian kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali, tidak akan berakhir sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan berakhirnya suatu kuasa;
 - Kuasa ini diberikan dengan ketentuan bahwa penerima kuasa ini berhak memindahkan kepada pihak lain (substitusi) baik sebagian maupun seluruhnya;
 - Bahwa jelas bunyi kuasa ini adalah kuasa mutlak yang jelas bertentangan dengan undang-undang dan peraturan sebagaimana diatur dalam:
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) Pasal 1813 sampai Pasal 1816;
Bahwa dalam Pasal 1813 sampai 1816 KUHPdata tersebut jelas dinyatakan setiap surat kuasa dapat dicabut atau berakhir dan tidak ada kuasa mutlak;
 - b. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah;
11. Bahwa dari isi akta tersebut khususnya Pasal 5 tentang kuasa, merupakan suatu perbuatan yang jelas bertentangan dengan hukum, karena akta kuasa tersebut bersifat mutlak, maka secara Hukum Akta Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 dengan judul Akta Pernyataan Pemindahan Dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah Dan Kuasa, yang dibuat oleh Notaris Asman Yunus, S.H., Notaris di Pekanbaru tersebut adalah batal demi hukum. Dan sangat beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan Akta Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 dengan judul Akta Pernyataan Pemindahan Dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah Dan Kuasa, yang dibuat oleh Notaris Asman Yunus, S.H., Notaris di Pekanbaru tersebut batal demi hukum. Dan sangat beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan bahwa akta tersebut tidak sah dan batal demi hukum;



12. Bahwa Akta Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 dengan judul Akta Pernyataan Pemindahan Dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah Dan Kuasa, yang dibuat oleh Notaris Asman Yunus, S.H., Notaris di Pekanbaru tersebut, adalah akta yang tidak bersifat grosse akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial, karena kepala akta tersebut tidak dimulai dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, oleh karena itu isi dalam akta tersebut tidak dengan serta merta dapat dilakukan atau dijalankan, akan tetapi sesuai dengan hukum haruslah melalui upaya hukum dengan mengajukan gugatan/permohonan ke pengadilan negeri agar akta tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial;
13. Bahwa yang lebih aneh lagi Akta Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 dengan judul Akta Pernyataan Pemindahan Dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah Dan Kuasa, yang dibuat oleh Notaris Asman Yunus, S .H., Notaris di Pekanbaru tersebut, salinan aslinya tidak pernah diberikan kepada Para Penggugat, sehingga Para Penggugat mendapatkan photocopy salinan akta tersebut dari pihak lain;
14. Bahwa Tergugat II dengan melawan hukum telah menyerahkan tanah milik Para Penggugat (padahal tanah tersebut adalah jaminan hutang dari Para Penggugat kepada Tergugat II) kepada Tergugat III dan Tergugat III dengan melawan hukum telah membangun gedung atau gudang di atas tanah Para Penggugat pada tahun 2013;
15. Bahwa atas tindakan Tergugat II yang menguasai dan membangun gedung atau gudang di atas tanah milik Para Penggugat, maka Penggugat I telah menyurati Gubernur Riau, selaku Kepala Pemerintahan Tertinggi di Riau dan juga selaku atasan dari Tergugat II dan Tergugat III, agar masalah ini diselesaikan dan dicarikan solusinya secara baik, akan tetapi Gubernur Provinsi Riau (Tergugat IV) tidak ada merespon atau menanggapi surat Penggugat I;
16. Bahwa dasar Tergugat II menyerahkan tanah milik Para Penggugat kepada Tergugat III adalah berdasarkan Akta Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 dengan judul Akta Pernyataan Pemindahan Dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah Dan Kuasa, yang dibuat oleh Notaris Asman Yunus, S .H., Notaris di Pekanbaru tersebut, padahal akta notaris ini bertentangan dengan hukum;
17. Bahwa walaupun dasar penyerahan tanah milik Para Penggugat diserahkan Tergugat II kepada Tergugat III, jelas telah bertentangan dengan isi akta itu sendiri khususnya Pasal 5 tentang Kuasa, huruf c, yang jelas dinyatakan



yang dapat menjual atau memindahkan hak atas tanah tersebut dan menandatangani adalah Para Penggugat (pemberi kuasa) dan bukan penerima kuasa;

18. Bahwa walaupun sesuai dengan tenggang waktu yang telah dibuat dalam akta tersebut batas waktu pelunasan hutang tidak dilakukan oleh Para Penggugat, maka seharusnya tanah yang menjadi jaminan hutang haruslah dilelang melalui panitia lelang resmi dan hal ini sangat beralasan hukum, karena nilai tanah jaminan hutang jauh lebih tinggi dari nilai hutang itu sendiri, karena pada saat dibuat akta notaris tersebut, nilai tanah Para Penggugat sudah mencapai 1 (satu) meter persegi seharga Rp25.000,00 dikalikan dengan 20.000 m² = Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sementara hutang Para Penggugat tidak sampai sebanyak itu, maka secara hukum tindakan Tergugat II menyerahkan tanah jaminan hutang milik Para Penggugat kepada Tergugat III tidak adil dan sangat merugikan Para Penggugat;
19. Bahwa tindakan Tergugat IV selaku Gubernur Riau yang merupakan kepala pemerintahan tertinggi di Provinsi Riau yang telah menyetujui pembangunan gedung atau gudang milik Tergugat III di atas tanah milik Para Penggugat adalah juga tindakan yang bertentangan dengan hukum (perbuatan melawan hukum);
20. Bahwa sangat beralasan hukum tanah jaminan hutang yang ada dalam Akta Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 dengan judul Akta Pernyataan Pemindahan Dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah Dan Kuasa, yang dibuat oleh Notaris Asman Yunus, S.H., Notaris di Pekanbaru tersebut, adalah tetap milik sah dari Para Penggugat, yaitu tanah seluas 20.000 m², sesuai dengan Surat Akta Jual Beli Nomor 3328/SH/1988, tanggal 13 Mei 1988 yang dikeluarkan Camat Siak Hulu, yang dahulu terletak di Desa Kulim Atas, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar dan sekarang terletak di Jalan Lintas Timur KM 16, RT 04/RW 08, Kelurahan Kulim, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru dengan ukuran dan sempadan sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah, jalan berukuran 111 meter (seratus sebelas meter);
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah M. Yar, berukuran 191 meter (seratus sembilan puluh satu meter);
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Basry, berukuran 100 meter (seratus meter);



- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Dagang berukuran 191 meter (seratus sembilan puluh satu meter);

Adalah milik sah Para Penggugat;

21. Bahwa sangat beralasan hukum agar Tergugat III atau pihak manapun yang menguasai tanah milik Para Penggugat sesuai dengan Surat Akta Jual Beli Nomor 3328/SH/1988, tanggal 13 Mei 1988 yang dikeluarkan Camat Siak Hulu, yang dahulu terletak di Desa Kulim Atas, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar dan sekarang terletak di Jalan Lintas Timur KM 16 RT 04/RW 08, Kelurahan Kulim, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru dengan ukuran dan sempadan sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah, jalan berukuran 111 meter (seratus sebelas meter);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah M. Yar, berukuran 191 meter (seratus sembilan puluh satu meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Basry, berukuran 100 meter (seratus meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Dagang berukuran 191 meter (seratus sembilan puluh satu meter);

Agar menyerahkan tanah tersebut secara baik dan utuh kepada Para Penggugat dan kalau perlu dengan bantuan aparat hukum;

22. Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan Para Tergugat, yaitu tindakan Tergugat I yang menerbitkan Akta Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994, yang bertentangan dengan hukum, tindakan Tergugat II yang menguasai tanah jaminan milik Para Penggugat dan menyerahkannya atau mengalihkannya kepada Tergugat III dan Tindakan Tergugat III yang menguasai dan membangun gedung atau gudang di atas tanah milik Para Penggugat dan juga tindakan Tergugat IV selaku Gubernur Riau dan Kepala Pemerintahan tertinggi di Riau dan sekaligus sebagai atasan Tergugat II dan Tergugat III, yang menyetujui pembangunan gedung atau gudang tersebut, di atas tanah milik Para Penggugat adalah sangat merugikan Para Penggugat;

23. Bahwa sangat beralasan hukum kalau kerugian Para Penggugat selama ini yang tak dapat menikmati hasil tanah (jaminan hutang kepada Tergugat II) yang telah dikuasai dengan melawan hukum oleh Tergugat II dan Tergugat III dan juga Tergugat IV, maka sangat beralasan hukum kalau Tergugat II, III dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar atau mengganti kerugian Para Penggugat dengan perincian kalau tanah Para Penggugat



disewakan, maka minimal Para Penggugat memperoleh hasil sewa dari tanah tersebut pertahun sebesar Rp25.000.000, 00 dikalikan selama 20 tahun, maka total kerugian Para Penggugat selama ini adalah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

24. Bahwa sangat beralasan hukum agar Asli Surat Tanah Milik Para Penggugat yaitu Surat Akta Jual Beli Nomor 3328/SH/1988, tanggal 13 Mei 1988, agar diserahkan Para Tergugat atau siapapun yang memegang atau menguasai surat tanah tersebut kepada Para Penggugat secara baik;

25. Bahwa tentang hutang Para Penggugat kepada Tergugat II, maka Para Penggugat akan tetap bersedia melunasinya beserta nilai bunganya sesuai dengan undang-undang;

26. Bahwa untuk terjaminnya bila perkara ini dikabulkan, maka sangat beralasan hukum Para Penggugat bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru agar meletakkan sita jaminan di atas tanah jaminan milik Para Penggugat sesuai dengan Surat Akta Jual Beli Nomor 3328/SH/1988, tanggal 13 Mei 1988 yang dikeluarkan Camat Siak Hulu, yang dahulu terletak di Desa Kulim Atas, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar dan sekarang terletak di Jalan Lintas Timur KM 16, RT 04/RW 08, Kelurahan Kulim, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru dengan ukuran dan sempadan sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah, jalan berukuran 111 meter (seratus sebelas meter);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah M. Yar, berukuran 191 meter (seratus sembilan puluh satu meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Basry, berukuran 100 meter (seratus meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Dagang berukuran 191 meter (seratus sembilan puluh satu meter);

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 dengan judul akta Pernyataan Pemindahan Dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah Dan Kuasa, yang dibuat oleh Notaris Asman Yunus, S .H., Notaris di Pekanbaru tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan batal demi hukum;
3. Menyatakan tindakan Tergugat I menerbitkan atau membuat Akta Notaris



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 dengan judul akta Pernyataan Pemindahan Dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah Dan Kuasa, adalah perbuatan melawan hukum;

4. Menyatakan tindakan Tergugat II menguasai dan mengalihkan tanah milik Para Penggugat selaku jaminan hutang kepada pihak Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan tindakan Tergugat III menguasai dan membangun gedung atau gudang di atas tanah milik Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan tindakan Tergugat IV selaku Gubernur Riau dan Kepala Pemerintahan tertinggi di Provinsi Riau, yang menyetujui pembangunan gedung atau gudang badan penanggulangan bencana daerah di atas tanah milik Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan tanah sesuai dengan Surat Akta Jual Beli Nomor 3328/SH/1988, tanggal 13 Mei 1988 yang dikeluarkan Camat Siak Hulu, yang dahulu terletak di Desa Kulim Atas, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar dan sekarang terletak di Jalan Lintas Timur KM 16 , RT 04/RW 08, Kelurahan Kulim , Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru dengan ukuran dan sempadan sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah, jalan berukuran 111 meter (seratus sebelas meter);
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah M. Yar, berukuran 191 meter (seratus sembilan puluh satu meter);
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Basry, berukuran 100 meter (seratus meter);
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Dagang berukuran 191 meter (seratus sembilan puluh satu meter);Adalah milik sah dari Para Penggugat;
8. Menghukum Tergugat III atau pihak manapun yang menguasai tanah milik Para Penggugat sesuai dengan Surat Akta Jual Beli Nomor 3328/SH/1988, tanggal 13 Mei 1988 yang dikeluarkan Camat Siak Hulu, yang dahulu terletak di Desa Kulim Atas, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar dan sekarang terletak di Jalan Lintas Timur KM 16 , RT 04/RW 08, Kelurahan Kulim, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru dengan ukuran dan sempadan sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah, jalan berukuran 111 meter (seratus sebelas meter);

Halaman 11 dari 34 hal. Put. Nomor 2415 K/Pdt/2016



- Sebelah Timur berbatas dengan tanah M. Yar, berukuran 191 meter (seratus sembilan puluh satu meter);
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Basry, berukuran 100 meter (seratus meter);
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Dagang berukuran 191 meter (seratus sembilan puluh satu meter);

Agar menyerahkan seluruh tanah tersebut secara baik dan utuh kepada Para Penggugat dan bila perlu dengan bantuan aparat hukum;

9. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang menyimpan dan menguasai Surat Akta Jual Beli Nomor 3328/SH/1988, tanggal 13 Mei 1988 yang dikeluarkan Camat Siak Hulu atas nama Djufri Hasan Basri untuk menyerahkannya kepada Para Penggugat secara utuh dan baik;
10. Menghukum Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Para Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika;
11. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan di atas tanah objek perkara adalah berlaku dan berharga;
12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh ongkos perkara;

Bahwa bila yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru cq Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Ter gugat I, II, III, IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

1. Gugatan *error in persona*;
 - Bahwa gugatan perkara ini adalah *error in persona*, oleh karena bila dibaca dalil gugatan ternyata tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, yang ada hanyalah hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, III dan IV karena adanya hubungan kontrak pengerjaan penyiapan lahan transmigrasi di lokasi Bangkinang XB dan lokasi Lipat Kain XI b/c, Kabupaten Kampar Riau dari Tergugat II;
 - Bahwa walaupun kemudian Penggugat bersama -sama datang ke kantor Tergugat I, untuk menindaklanjuti hubungan hukum mereka, maka Tergugat I hanyalah bertindak karena jabatan (*ex officio*) selaku notaris menuangkan kemauan antara Penggugat dengan Tergugat II berupa



menerbitkan akta (*in casu* akta pernyataan pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah dan kuasa), sehingga meskipun Penggugat pada dasarnya berhak menentukan pihak yang digugatnya akan tetapi hak Penggugat tersebut dibatasi oleh asas hukum acara dimana untuk mengajukan tuntutan dan siapa yang dituntut haruslah didasarkan kepada adanya suatu kepentingan hukum yang cukup (*point d'action, point d'interest*);

- Bahwa oleh karena Tergugat I hanyalah pihak yang bertindak karena jabatan (*ex officio*) dan hanya menampung dan menuangkan kemauan Penggugat dengan Tergugat II dalam suatu akta otentik maka gugatan ini telah salah mengenai orangnya (*error in persona*), sehingga seharusnya Tergugat I bukanlah pihak yang harus mempertanggungjawabkan hubungan hukum diantara Penggugat dengan Tergugat II, akan tetapi hanya menyaksikan adanya hubungan hukum mereka dan karenanya walaupun disebut sebagai pihak hanyalah sebagai Turut Tergugat yang berperan menerangkan tentang akta yang telah dibuat;
- Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Tergugat I mohon dengan hormat sudilah kiranya Bapak Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan bahwa gugatan tersebut salah mengenai orangnya (*error in persona*) dan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*;

Eksepsi Tergugat II, III, IV:

1. Bahwa Tergugat berketetapan kepada dalil-dalil dan segala alasan yang dikemukakan dalam eksepsi atas gugatan Penggugat secara *mutatis mutandis* menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan segala sesuatu yang akan diuraikan dalam eksepsi dan jawaban ini tanpa ada yang dikecualikan;
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas semua dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo*, kecuali yang secara tertulis diakui dengan tegas kebenarannya;
3. Bahwa Tergugat menganggap gugatan *a quo* kurang pihak (*plurium litis consortium*), karena Penggugat tidak mengikutsertakan Kementerian Transmigrasi RI, pada saat penandatanganan Akta Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 Ir. Iskandar Hoesin selaku Kepala Kantor Wilayah Departemen Transmigrasi Provinsi Riau yang merupakan perpanjangan tangan pemerintah pusat di daerah dan pihak yang menandatangani Akta Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 di Kantor Notaris Asman



Yunus, S.H., dengan judul akta "Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah dan Kuasa " berdasarkan Undang Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Otonomi Daerah Kementerian Kantor Wilayah Departemen Transmigrasi Provinsi Riau diotonomkan menjadi Dinas Tenaga Kerja, Transmigrasi dan Kependudukan Provinsi Riau (Pemerintah Daerah) (*vide* T-1). Oleh karena itu seharusnya Penggugat mengikutsertakan pemerintah pusat sebagai para pihak Tergugat, dengan demikian gugatan *a quo* sudah semestinya patut dinyatakan kabur (*obscuur libel*) karena kurang pihak, yang berakibat gugatan *a quo* menjadi tidak cermat, tidak jelas dan tidak lengkap, dengan demikian gugatan *a quo* harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

4. Bahwa gugatan Penggugat salah mengenai orang (*error in persona*), dalil gugatan Penggugat pada poin 6 menyatakan pihak kedua adalah Kepala Kantor Wilayah Transmigrasi Provinsi Riau yang dalam hal ini diwakili oleh kepalanya yang bernama Ir. Iskandar Husin pada saat penandatanganan Akta Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 di Kantor Notaris Asman Yunus, S.H., sebagai pihak Tergugat II adalah keliru, bahwa berdasarkan Undang Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Otonomi Daerah Kementerian Kantor Wilayah Departemen Transmigrasi Provinsi Riau diotonomkan menjadi Dinas Tenaga Kerja, Transmigrasi dan Kependudukan Provinsi Riau (Pemerintah Daerah), pada saat penandatanganan Akta Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 di Kantor Notaris Asman Yunus, S.H., adalah Ir. Iskandar Hoesin selaku Kepala Kantor Wilayah Departemen Transmigrasi Provinsi Riau yang merupakan perpanjangan tangan pemerintah pusat di daerah (pemerintah pusat) dan bukan Kepala Dinas Tenaga Kerja, Transmigrasi dan Kependudukan Provinsi Riau, oleh gugatan Penggugat salah mengenai orang (*error in persona*) haruslah ditolak (*niet ontvankelijk verklaard*);
5. Bahwa gugatan *a quo* kabur (*obscuur libel*) dimana Penggugat dalam gugatannya telah mengakui adanya Akta Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 di Kantor Notaris Asman Yunus, S.H., dengan judul akta Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah dan Kuasa, disini jelas bahwa akta tersebut menyatakan pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah dan kuasa bukan sebagai jaminan penyelesaian hutang atas pelaksanaan kontrak kerja pada pihak kedua yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya, oleh karena itu berimplikasi yuridis kepada gugatan *a quo* menjadi



kabur (*obscuur libel*) atas dasar tidak cermat, tidak jelas dan tidak lengkap, sehingga gugatan *a quo* sudah selayaknya harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*et ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memberikan Putusan No mor 64/Pdt.G/2015/PN Pbr., tanggal 24 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Akta Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 dengan judul akta Pernyataan Pemindahan Dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah Dan Kuasa, yang dibuat dihadapan Notaris Asman Yunus, S .H., Notaris di Pekanbaru tersebut batal demi hukum;
3. Menyatakan Tergugat I menerbitkan atau membuat Akta Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 dengan judul akta Pernyataan Pemindahan Dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah Dan Kuasa, adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Tergugat II menguasai dan mengalihkan tanah milik Para Penggugat selaku jaminan hutang kepada pihak Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Tergugat III menguasai dan membangun gedung atau gudang di atas tanah milik Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan Tergugat IV selaku Gubernur Riau dan Kepala Pemerintahan tertinggi di Provinsi Riau, yang menyetujui pembangunan gedung atau gudang badan penanggulangan bencana daerah di atas tanah milik Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan tanah sesuai dengan Surat Akta Jual Beli Nomor 3328/SH/1988, tanggal 13 Mei 1988 yang dikeluarkan Camat Siak Hulu, yang dahulu terletak di Desa Kulim Atas, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar dan sekarang terletak di Jalan Lintas Timur KM 16 RT 04/RW 08 Kelurahan Kulim, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru dengan ukuran dan sempadan sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah, jalan berukuran 111 meter (seratus sebelas meter);
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah M. Yar, berukuran 191 meter (seratus sembilan puluh satu meter);
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Basry, berukuran 100 meter (seratus meter);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Dagang berukuran 191 meter (seratus sembilan puluh satu meter) adalah milik sah dari Para Penggugat;

8. Menghukum Tergugat III atau pihak manapun yang menguasai tanah milik Para Penggugat sesuai dengan Surat Akta Jual Beli Nomor 3328/SH/1988, tanggal 13 Mei 1988 yang dikeluarkan Camat Siak Hulu, yang dahulu terletak di Desa Kulim Atas, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar dan sekarang terletak di Jalan Lintas Timur KM 16, RT 04/RW 08, Kelurahan Kulim, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru dengan ukuran dan sempadan sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah, jalan berukuran 111 meter (seratus sebelas meter);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah M. Yar, berukuran 191 meter (seratus sembilan puluh satu meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Basry, berukuran 100 meter (seratus meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Dagang berukuran 191 meter (seratus sembilan puluh satu meter);

Agar menyerahkan seluruh tanah tersebut secara baik dan utuh kepada Para Penggugat dan bila perlu dengan bantuan aparat hukum;

9. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang menyimpan dan menguasai Surat Akta Jual Beli Nomor 3328/SH/1988, tanggal 13 Mei 1988 yang dikeluarkan Camat Siak Hulu, atas nama Djufri Hasan Basri, untuk menyerahkannya kepada Para Penggugat secara utuh dan baik;

10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh ongkos perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp1.966.000,00 (satu juta sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

11. Menolak gugatan Para Penggugat selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II/Pembanding I, II putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan No mor 31/PDT/2016/PT PBR., tanggal 21 Maret 2016, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding I semula Para Tergugat II, III dan IV dan Pembanding II semula Tergugat I;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 64/Pdt.G/2015/PN Pbr., tanggal 24 November 2015 sekedar pencantuman dalam eksepsi, sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Halaman 16 dari 34 hal. Put. Nomor 2415 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan eksepsi Tergugat II, III dan IV;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Akta Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 dengan judul Akta Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan Hak Milik atas Tanah dan Kuasa, yang dibuat di hadapan Notaris Asman Yunus, S.H., Notaris di Pekanbaru tersebut, batal demi hukum;
3. Menyatakan Tergugat I menerbitkan atau membuat Akta Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 dengan judul Akta Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan Hak Milik atas Tanah dan Kuasa, adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Tergugat II meng uasai dan mengalihkan tanah milik Para Penggugat selaku jaminan hutang kepada pihak Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Tergugat III menguasai dan membangun gedung atau gudang di atas tanah milik Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan Tergugat IV selaku Gubernur Riau dan Kepala Pemerintahan Tertinggi di Provinsi Riau, yang menyetujui pembangunan gedung atau gudang badan penanggulangan bencana daerah di atas tanah milik Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan tanah sesuai dengan Surat Akta Jual Beli Nomor 3328/SH/1988, tanggal 13 Mei 1988 yang dikeluarkan Camat Siak Hulu, yang dahulu terletak di Desa Kulim Atas, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar dan sekarang terletak di Jalan Lintas Timur KM 16 , RT 04/RW 08, Kelurahan Kulim , Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru dengan ukuran dan sempadan sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah jalan berukuran 111 meter (seratus sebelas meter);
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah M. Yar, berukuran 191 meter (seratus sembilan puluh satu meter);
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Basry, berukuran 100 meter (seratus meter);
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Dagang berukuran 191 meter (seratus sembilan puluh satu meter) adalah milik sah dari Para Penggugat;

Halaman 17 dari 34 hal. Put. Nomor 2415 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



8. Menghukum Tergugat III atau pihak manapun yang menguasai tanah milik Para Penggugat sesuai dengan Surat Akta Jual Beli Nomor 3328/SH/1988, tanggal 13 Mei 1988 yang dikeluarkan Camat Siak Hulu, yang dahulu terletak di Desa Kulim Atas, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, dan sekarang terletak di Jalan Lintas Timur KM 16, RT 04/RW 08, Kelurahan Kulim, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru dengan ukuran dan sempadan sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah jalan berukuran 111 meter (seratus sebelas meter);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah M. Yar, berukuran 191 meter (seratus sembilan puluh satu meter);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Basry, berukuran 100 meter (seratus meter);
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Dagang berukuran 191 meter (seratus sembilan puluh satu meter);

Agar menyerahkan seluruh tanah tersebut secara baik dan utuh kepada Para Penggugat dan bila perlu dengan bantuan aparat hukum;

9. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang menyimpan dan menguasai Surat Akta Jual Beli Nomor 3328/SH/1988, tanggal 13 Mei 1988 yang dikeluarkan Camat Siak Hulu, atas nama Djufri Hasan Basri, untuk menyerahkannya kepada Para Penggugat secara utuh dan baik;

10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh ongkos perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp1.966.000,00 (satu juta sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

11. Menolak gugatan Para Penggugat selebihnya;

12. Menghukum Pembanding I semula Tergugat I dan Para Pembanding II semula Tergugat II, III dan IV untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II/Pembanding I, II, pada tanggal 11 April 2016 dan tanggal 13 April 2016, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II/Pembanding I, II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 8 April 2016 dan tanggal 26 April 2016 diajukan permohonan kasasi secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru masing-masing pada tanggal 21 April 2016 dan tanggal 27 April 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 64/ Pdt.G/2015/PN Pbr., juncto Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31/PDT/2016/PT PBR., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 2 Mei 2016 dan tanggal 11 Mei 2016

Bahwa setelah itu oleh Para Penggugat/Para Terbanding masing-masing pada tanggal 19 Mei 2016 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I, II/Pembanding I, II, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru masing-masing pada tanggal 26 Mei 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I, II/Tergugat I, II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Memori Kasasi Pemohon Kasasi I:

Bahwa setelah meneliti dan mempelajari kembali dengan saksama segala sesuatu yang berkenaan dengan perkara tersebut, baik Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 64/Pdt.G/2015/PN Pekanbaru., tanggal 24 November 2015, berita acara persidangan dan surat-surat bukti serta memori banding dan kontra memori banding yang terlampir dalam berkas perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru berpendapat bahwa Pengadilan Tinggi Pekanbaru. Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari berkas perkara berikut turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 64 /Pdt.G/2015/PN Pekanbaru., tanggal 24 November 2015, serta memori banding dari Pembanding dahulu Tergugat II, III dan IV maupun kontra memori banding dari Terbanding dahulu Penggugat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, menurut hemat Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II, III dan IV pertimbangan hukum Hakim pada tingkat banding keliru yang mana telah memuat dan menguraikan dengan tidak tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar putusan tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding sangat tidak adil dengan mengeyampingkan keabsahan Akta Otentik Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 di Kantor Notaris Asman Yunus, S.H., dengan judul akta "Pernyataan pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah dan kuasa" yang telah ditandatangani oleh Termohon Kasasi dan sangat jelas dalam Akta Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 di Kantor Notaris

Halaman 19 dari 34 hal. Put. Nomor 2415 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asman Yunus, S.H., dengan judul akta "Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah dan Kuasa" dan bahwa akta notaris tersebut dibuat berdasarkan kesepakatan antara para pihak dan menghadap ke Notaris Asman Yunus, S.H., yang mana akta tersebut telah ditandatangani oleh kedua belah pihak, Majelis Hakim Tingkat Banding juga tidak mempertimbangkan dan tidak cermat melihat akta autentik perjanjian tersebut terutama pada Pasal 3 mempertegas kembali bahwa yang terjadi adalah proses pernyataan pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah dan kuasa bukan sebagai jaminan penyelesaian hutang atas pelaksanaan kontrak kerja yang mana Pasal 3 tersebut berbunyi "Pihak Pertama (Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi) menerangkan dengan akta ini berlaku sebagai bukti tertulis dan bukti pengakuan tentang bahwa pihak pertama telah lalai atau tidak dapat memenuhi/melaksanakan kewajibannya sebagaimana tersebut pada Pasal 1 di atas maka pihak pertama diizinkan dan berhak untuk melaksanakan pemindahan dan penyerahan hak atas persil tersebut menurut dan sesuai dengan ketentuan pemindahan dan peralihan hak atas tanah" (*vide* T-2), bahwa sangat tidak benar Penggugat menyatakan tanah milik Penggugat adalah sebagai jaminan utang, jelas berdasarkan Akta Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 di Kantor Notaris Asman Yunus, S.H., menyatakan pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah dan kuasa;

Bahwa pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Banding sangat keliru dengan sama sekali tidak mempertimbangkan keabsahan Akta Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 di Kantor Notaris Asman Yunus, S.H., menyatakan pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah dan kuasa, yang mana telah jelas dikemukakan dalam persidangan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam agenda pembuktian oleh Tergugat I (Notaris Asman Yunus, S.H) Akta Autentik Asli Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 di Kantor Notaris Asman Yunus, S.H., menyatakan pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah dan kuasa yang ditandatangani basah oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, dengan demikian sangat jelas Majelis Hakim Tingkat Pengadilan Negeri Pekanbaru dan Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Pekanbaru tidak mempertimbangkan dan menghiraukan keberadaan hukum perjanjian pada Pasal 1313 KUHPerdara perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih, dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak;

Halaman 20 dari 34 hal. Put. Nomor 2415 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya pada Pasal 1339 KUHPerdata menyatakan suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang;

Selanjutnya pada Pasal 1340 KUHPerdata menyatakan bahwa persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga dan persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317. (KUHPerdata 1178, 1523, 1815, 1818, 1857; F.152.) *vide* T-7;

Bahwa sangat jelas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Pekanbaru dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Pekanbaru tidak sama sekali mempertimbangkan telah terjadinya hubungan hukum perdata perikatan yang tertuang dalam Akta Autentik Asli Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 di Kantor Notaris Asman Yunus, S.H., menyatakan pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah dan kuasa yang ditandatangani ani basah oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, oleh karenanya Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II, III dan IV memohon kepada Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara *a quo* dapat mempertimbangkan kembali hal-hal tentang keabsahan Akta Autentik Asli Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 di Kantor Notaris Asman Yunus, S.H., menyatakan pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah dan kuasa yang ditandatangani ani basah oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding sangat keliru, yang menyatakan bahwa memori banding Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II, III dan IV hanya pengulangan saja dari apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan tidak ada hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga memori banding tersebut secara hukum haruslah dikesampingkan adalah pertimbangan yang tidak adil, Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II, III dan IV memohon untuk dipertimbangkan kembali kepada Majelis Hakim Agung Tingkat Kasasi, karena disini telah terjadi kekeliruan yang mendasar, dimana telah terjadinya suatu hukum perikatan yang dituangkan didalam Akta Autentik Asli Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 di Kantor Notaris Asman Yunus, S.H., menyatakan pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah dan kuasa yang ditandatangani basah oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, bahwa Kejaksaan Tinggi Riau selaku pengusaha negara mengambil tindakan berdasarkan temuan oleh Badan

Halaman 21 dari 34 hal. Put. Nomor 2415 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemeriksa Keuangan telah terjadi kerugian negara akibat belum dikembalikannya keuangan negara dari kelebihan bayar pekerjaan yang dikerjakan oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi berdasarkan berita acara hasil penilaian terhadap pelaksanaan pekerjaan penyiapan lahan transmigrasi di Lipat Kain XI b/c, Kabupaten Kampar Riau Nomor B.A.17/DT-OD.2/VIII/85 tanggal 21 Agustus 1985 dinyatakan perusahaan PT Cipta Sarana Usaha, masih mempunyai utang uang muka sebesar Rp61.762.874, 00 oleh karena Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak melaksanakan kewajibannya mengembalikan keuangan negara maka terjadilah kesepakatan antara kedua belah pihak untuk menghadap ke notaris dengan Nomor Akta 10 tanggal 7 Desember 1994 di Kantor Notaris Asman Yunus, S.H., dengan judul Akta Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah dan Kuasa, akan tetapi hal tersebut tidak dipertimbangkan sama sekali oleh Majelis Hakim Tingkat Banding yang mana telah terjadi kerugian negara terhadap hal tersebut, perlu Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II, III dan IV sampaikan disini kepada Majelis Hakim Agung Republik Indonesia yang memeriksa perkara *a quo* bahwa di dalam Akta Autentik Asli Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 pada Pasal 3 mempertegas kembali bahwa yang terjadi adalah proses pernyataan pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah dan kuasa bukan sebagai jaminan penyelesaian utang atas pelaksanaan kontrak kerja yang mana Pasal 3 tersebut berbunyi "Pihak pertama (Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi) menerangkan dengan akta ini berlaku sebagai bukti tertulis dan bukti pengakuan tentang bahwa pihak pertama telah lalai atau tidak dapat memenuhi/melaksanakan kewajibannya sebagaimana tersebut pada Pasal 1 di atas maka pihak pertama diizinkan dan berhak untuk melaksanakan pemindahan dan penyerahan hak atas persil tersebut menurut dan sesuai dengan ketentuan pemindahan dan peralihan hak atas tanah" (*vide* T-2);

Bahwa isi yang terkandung di dalam Akta Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 di Kantor Notaris Asman Yunus, S.H., menyatakan pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah dan kuasa jelas telah terjadi peralihan hak dari Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi kepada pemerintah pusat yaitu Departemen Tenaga Kerja Republik Indonesia, klausul mengenai kuasa mutlak dalam Pasal 5 dalam Akta Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 bukan merupakan suatu kuasa mutlak, penggunaan kuasa yang tidak termasuk sebagai kuasa mutlak karena suatu kuasa mutlak harus berdiri sendiri bukan merupakan bagian dari suatu perjanjian, yang dilarang sebagai dimaksud dalam intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 adalah:

Halaman 22 dari 34 hal. Put. Nomor 2415 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Penggunaan kuasa penuh yang dimaksud dalam Pasal 3, blangko akta jual beli yang bentuk aktanya ditetapkan oleh Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961;
- b. Penggunaan kuasa penuh sebagai dicantumkan dalam perjanjian ikatan jual beli yang aktanya dibuat oleh seorang notaris;
- c. Penggunaan kuasa untuk memasang hipotik yang aktanya dibuat oleh seorang notaris dan penggunaan kuasa-kuasa lainnya yang bukan dimaksudkan sebagai pemindahan hak atas tanah (*vide* T-3);

Menurut pendapat Notaris Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, S.H., M.H., M.M., menjelaskan bahwa pelarangan tersebut dalam Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 adalah dalam hal surat kuasa mutlak tersebut berdiri sendiri, dikatakan surat kuasa mutlak tersebut berdiri sendiri adalah bilamana kuasa mutlak tersebut bukan bagian dari suatu perjanjian pokok, surat kuasa mutlak yang dibuat berdiri sendiri dalam pengalihan hak atas tanah berpotensi terjadi penyimpangan dan adanya iktikad tidak baik dalam pemberian kuasa tersebut, oleh karenanya dikeluarkan larangan tersebut dan menurut beliau hal ini bukanlah pelanggaran dari asas kebebasan berkontrak (akta perjanjian *vide* T-4);

Menurut pendapat Notaris Suyanto, S.H., mengungkapkan bahwa pada prinsipnya memang larangan penggunaan kuasa mutlak notariil melanggar asas kebebasan berkontrak, akan tetapi lebih lanjut dijelaskan bahwa tidak selamanya pelanggaran terhadap asas kebebasan berkontrak mengandung sifat negatif akan tetapi adakalanya pelanggaran asas kebebasan berkontrak juga mengandung sifat positif (*vide* T-5);

Bahwa kuasa mutlak itu sendiri tidak ada peraturan khusus yang mengaturnya akan tetapi timbul akibat dari Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, suatu perjanjian harus dilakukan dengan iktikad baik, pasal ini lebih dikenal sebagai dasar dari kebebasan membuat perjanjian atau kebebasan berkontrak (*vide* T-6);

Berdasarkan hal tersebut di atas jelas bahwa objek gugatan *a quo* bukanlah suatu kuasa mutlak dikarenakan masuk dalam suatu bentuk perjanjian yang tertuang di dalam Akta Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 di Kantor Notaris Asman Yunus, S.H., dengan judul Akta Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah dan Kuasa, dalam hukum perjanjian dikenal dengan apa yang disebut cacat kehendak, yang merupakan suatu hal dalam

Halaman 23 dari 34 hal. Put. Nomor 2415 K/Pdt/2016



suatu perjanjian dimana adanya kedudukan yang tidak seimbang antara para pihak yang membuat perjanjian, cacat kehendak ini meliputi:

- a. Kekhilafan, yang terbagi atas dua yaitu subjeknya (*error in personal*), objeknya (*error in substansial*) Pasal 1322 KUHPerduta;
- b. Paksaan, yang terbagi atas fisik (bersifat mutlak atau absolute), psikis (bersifat relatif) Pasal 1323 sampai dengan Pasal 1327 KUHPerduta;
- c. Penipuan, yang terdiri dari muslihat, tipu daya yang digunakan sehingga terjadi perjanjian, Pasal 1328 KUHPerduta (*vide* T-8);

Berdasarkan hal tersebut di atas antara pihak Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dan pihak Kanwil Departemen Transmigrasi Provinsi Riau yang melakukan perjanjian yang dituangkan di dalam Akta Notaris Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 di Kantor Notaris Asman Yunus, S.H., dengan judul akta pernyataan pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah dan kuasa tidak cacat kehendak dikarenakan kedua belah pihak sepakat dan menandatangani akta notaris tersebut;

Memori Kasasi Pemohon Kasasi II:

1. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku;

Bahwa *Judex Facti* (putusan pengadilan negeri yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi) telah salah menerapkan hukum yaitu melanggar ketentuan Pasal 118 ayat 1 HIR (Pasal 142 ayat 1 Rbg) yang menentukan "Tuntutan hak atau tuntutan perdata (*burgerlijke vordering*) tidak lain adalah tuntutan hak yang mengandung sengketa dan lazimnya disebut gugatan, yang mensyaratkan dimana tuntutan hak tersebut harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup (*vide* Putusan Mahkamah Agung Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971);

- a. Bahwa bila diperhatikan pertimbangan Majelis Hakim Tinggi dalam perkara ini pada halaman 33 menguraikan pengadilan tinggi berpendapat pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama sebagaimana terurai dalam putusan adalah sudah tepat dan benar oleh karenanya pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh pengadilan tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding, namun perlu memperbaiki dengan pencantuman dalam eksepsi pada amar putusan tersebut, dimana pengadilan tingkat pertama telah mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat (lihat putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada halaman 36 sampai dengan halaman 39) dengan menolak eksepsi Para Tergugat;



- b. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* mengenai eksepsi ini merupakan pertimbangan yang keliru dengan menyatakan pada halaman 37 alinea 3, dimana menurut Majelis Hakim gugatan Para Penggugat dengan menarik Tergugat I yaitu tuan Asman Yunus, S .H., selaku notaris sudah tepat dan benar, dikarenakan adanya hubungan hukum langsung dalam pembuatan Tergugat I selaku notaris dalam peralihan hak milik dengan membuat Akta Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah dan Kuasa Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 dalam pembuatan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat II, hal tersebut sesuai dengan hukum perdata mengenai siapa yang patut digugat adalah hak dari Penggugat. Selain itu putusan badan peradilan hanyalah mengikat dan sebagai undang-undang bagi para pihaknya dan tidak mengikat pihak -pihak diluar para pihak yang bersengketa, oleh karenanya eksepsi dari Tergugat I haruslah ditolak;
- c. Bahwa Tergugat I sebagai pejabat umum yang karena jabatannya (*ex officio*) berwenang membuat dan dihadapannya segala perikatan (*acta jure imperii*) dalam bentuk autentik yang sebelumnya telah disepakati oleh para pihak (*acta jure imperii* Tergugat II dengan Penggugat), sehingga posisi Tergugat I disini hanyalah sebagai corong atau penyambung lidah dari para pihak tersebut;
- d. Berdasarkan Bukti T.1 berupa minuta Akta Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah dan Kuasa Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994, ternyata tidak ada satu kalimat atau kata apapun yang menyebutkan adanya hubungan hukum berupa hak dan kewajiban dari Tergugat I dengan Penggugat maupun dengan Tergugat II, sehingga Tergugat I sama sekali tidak mempunyai kepentingan hukum apapun terhadap perjanjian yang dibuat dihadapan Tergugat I ini;
- e. Bahwa selain dari alasan yang disebutkan di atas, tidak ada suatu bukti apapun yang diajukan oleh Penggugat yang menerangkan Tergugat I memiliki hubungan hukum dengan Penggugat dan Tergugat II sehubungan dengan Akta Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah dan Kuasa Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994, sehingga dimasukkannya Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini adalah keliru dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 118 ayat 1 HIR;
- f. Bahwa berdasarkan alasan -alasan di atas Pemohon Kasasi memohon kepada Yang Mulia Majelis Kasasi untuk membatalkan putusan *Judex Facti* dan mengadakan sendiri serta memutuskan agar menerima eksepsi



dari Tergugat I dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku;
 - a. Bahwa *Judex Facti* (putusan pengadilan negeri yang dikuatkan oleh pengadilan tinggi) halaman 43 alin ea 1-3 dan halaman 45 alin ea 2 dan halaman 46 alin ea ke 1, telah salah menerapkan hukum yaitu melanggar ketentuan hukum yaitu dengan menyatakan Akta Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah dan Kuasa Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 sebagai suatu perjanjian jaminan yang memuat klausula persyaratan, bahwa harta (tanah) yang menjadi *borg* atau jaminan akan menjadi atau berpindah menjadi hak milik dari berpiutang (kreditur) dengan perkataan lain “apabila pihak yang berhutang tidak melakukan pembayaran pada tanggal yang diperjanjikan dengan sendirinya tanah yang menjadi jaminan akan berpindah menjadi hak milik dari yang berpiutang;
 - b. Bahwa dengan pertimbangan tersebut di atas, *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum sehingga salah dalam memberikan putusan dalam perkara *a quo*, oleh karena Akta Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah dan Kuasa Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 merupakan pelaksanaan dari perjanjian jaminan yang dipilih oleh kedua belah pihak yang telah dilakukan sebelum adanya akta tersebut. *de Bukti* T.1 pada bagian pengantar akta yang menyebutkan: “ Para penghadap terlebih dahulu menerangkan berdasarkan “berita acara negosiasi/perdamaian” yang dibuat oleh pihak ketua tim pelaksana bantuan/kepastian hukum pemutusan hubungan kerja antara Departemen Transmigrasi dan Kontraktor di wilayah Departemen Transmigrasi Provinsi Riau dan Direktur PT Cipta Sarana Usaha, tanggal 28 (dua puluh delapan) Juni 1992 dan dilegalisir pada notaris pembuat akta ini pada tanggal itu juga di bawah Nomor 50 a/L/1992, yang mengakui Penggugat masih mempunyai hutang kepadanegara dengan jumlah Rp63.522.0240 (enam puluh tiga juta lima ratus dua puluh dua ribu dua puluh empat rupiah) dengan jaminan sebidang tanah sebagaimana disebut dalam Surat Akta Jual Beli Nomor 3328/SH/1988, tanggal 13 Mei 1988 yang dikeluarkan Camat Siak Hulu);
 - c. Bahwa berdasarkan uraian pada poin b di atas dapat disimpulkan dimana sebelum adanya Akta Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan



- Hak Milik Atas Tanah dan Kuasa Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat I, telah ada suatu perjanjian/perdamaian tersendiri antara Penggugat dengan Tergugat II, dan hanya sekedar perjanjian jaminan belaka, dengan ketentuan harus dilunasi sampai dengan tanggal 6 Desember 1994;
- d. Bahwa pada tanggal 7 Desember 1994, bersamaan dengan berakhirnya tenggang waktu pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat II tersebut, pihak Penggugat dan Tergugat II ketika datang ke kantor Tergugat I berhak memilih perjanjian apapun yang mereka sepakati untuk dibuatkan akta oleh dan dihadapan Tergugat I misalnya perjanjian pengakuan hutang, perjanjian jual beli, hibah dan lain sebagainya atau membatalkan perjanjian yang sudah mereka sepakati sama sekali;
- e. Bahwa akan tetapi pada tanggal 7 Desember 1994, pihak Penggugat dan Tergugat II ketika datang menghadap Tergugat I untuk dibuatkan akta sebagaimana dimaksud dalam Akta Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan Hak Milik atas Tanah dan Kuasa Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994, kemudian akta tersebut dibacakan kepada para pihak mengenai kesepakatan yang mereka sepakati, dalam bentuk pemindahan dan penyerahan hak atas sebidang tanah sebagaimana disebut dalam Surat Akta Jual Beli Nomor 3328/SH/1988, tanggal 13 Mei 1988 yang dikeluarkan Camat Siak Hulu, sehingga pada saat itu sesuai perjanjian berpindahlah hak kepemilikan dari Penggugat kepada Tergugat II secara hukum;
- f. Bahwa pada saat itu hanya saja, administrasi pemindahan secara aturan pertanahan belum dilakukan dari Penggugat kepada Tergugat II, sehingga kedua belah pihak sepakat, karena hak kepemilikan telah berpindah sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata, maka untuk memenuhi syarat transaksi yang berkenaan dengan tanah yang dikuasai oleh ketentuan UUPA maka dibutuhkan suatu kuasa untuk menindaklanjuti perjanjian pokok pemindahan dan penyerahan hak atas objek perjanjian tersebut;
- g. Bahwa oleh karena itu *Judex Facti* sangatlah keliru dan salah dalam menerapkan hukum dengan mengkonstitir Akta Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan Hak Milik atas Tanah dan Kuasa Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 sebagai suatu perjanjian jaminan dengan syarat, padahal perjanjian ini sebenarnya adalah perjanjian penyerahan



hak sebagai tindak lanjut dari perjanjian yang telah ada sebelumnya yaitu perjanjian yang dibuat antara pihak ketua tim pelaksana bantuan/kepastian hukum pemutusan hubungan kerja antara Departemen Transmigrasi dan Kontraktor di wilayah Departemen Transmigrasi Provinsi Riau dengan Direktur PT Cipta Sarana Usaha, tanggal 28 (dua puluh delapan) Juni 1992 dan dilegalisir pada notaris pembuat akta ini pada tanggal itu juga di bawah Nomor 50 a/L/1992 sehingga putusan *Judex Facti* sudah tidak dapat dipertahankan lagi dan haruslah dibatalkan;

3. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku;
 - a. Bahwa *Judex Facti* (putusan pengadilan negeri yang dikuatkan oleh pengadilan tinggi) halaman 44 alinea telah salah menerapkan hukum yaitu melanggar ketentuan hukum yang berlaku yaitu dengan menyatakan Akta Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan Hak Milik atas Tanah dan Kuasa Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 tersirat klausula syarat mutlak dan pemberian kuasa memuat klausula yang tidak dapat dicabut kembali oleh si pemberi kuasa dan bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dan Pasal 1320 ke 4 KUHPerdara, dikarenakan penggunaan kuasa yang tersirat sebagai kuasa mutlak sebagai syarat untuk mengadakan pemindahan hak atas tanah yang dalam prakteknya berada di luar jangkauan pengawasan pemerintah, sehingga penggunaan kuasa mutlak seringkali terjadi yang mengakibatkan timbulnya ekseseks negatif dari pemberian kuasa mutlak;
 - b. Bahwa jauh hari sebelum para pihak datang kepada Tergugat I untuk melaksanakan maksudnya sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan Hak Milik atas Tanah dan Kuasa Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 diantara Penggugat dengan Tergugat II telah terikat dengan suatu perjanjian jaminan sebagaimana diuraikan dalam pengantar perjanjian pemindahan dan penyerahan sebagaimana disebut Bukti T.1 yang menyebutkan: Para penghadap terlebih dahulu menerangkan berdasarkan “Berita Acara Negosiasi/Perdamaian” yang dibuat oleh pihak ketua tim pelaksana bantuan/kepastian hukum pemutusan hubungan kerja antara Departemen Transmigrasi dan Kontraktor di Wilayah Departemen Transmigrasi Provinsi Riau dan Direktur PT Cipta Sarana Usaha,

Halaman 28 dari 34 hal. Put. Nomor 2415 K/Pdt/2016



tanggal 28 (dua puluh delapan) Juni 1992 dan dilegalisir pada notaris pembuat akta ini pada tanggal itu juga dibawah Nomor 50 a/L/1992, yang mengakui Penggugat masih mempunyai hutang kepada negara dengan jumlah Rp63.522.024, 00 (enam puluh tiga juta lima ratus dua puluh dua ribu dua puluh empat rupiah) dengan jaminan sebidang tanah sebagaimana disebut dalam Surat Akta Jual Beli Nomor 3328/SH/1988, tanggal 13 Mei 1988 yang dikeluarkan Camat Siak Hulu”;

- c. Bahwa pada tanggal 7 Desember 1994, bersamaan dengan berakhirnya tenggang waktu pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat II tersebut, pihak Penggugat dan Tergugat II ketika datang ke kantor Tergugat I berhak memilih perjanjian apapun yang mereka sepakati untuk dibuatkan akta oleh dan dihadapan Tergugat I misalnya perjanjian pengakuan hutang, perjanjian jual beli, hibah dan lain sebagainya atau membatalkan perjanjian yang sudah mereka sepakati sama sekali;
- d. Bahwa akan tetapi pada tanggal 7 Desember 1994, pihak Penggugat dan Tergugat II ketika datang menghadap Tergugat I untuk dibuatkan akta sebagaimana dimaksud dalam Akta Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan Hak Milik atas Tanah dan Kuasa Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994, kemudian akta tersebut dibacakan kepada para pihak mengenai kesepakatan yang mereka sepakati, dalam bentuk pemindahan dan penyerahan hak atas sebidang tanah sebagaimana disebut dalam Surat Akta Jual Beli Nomor 3328/SH/1988, tanggal 13 Mei 1988 yang dikeluarkan Camat Siak Hulu, sehingga pada saat itu sesuai perjanjian berpindahlah hak kepemilikan dari Penggugat kepada Tergugat II secara hukum;
- e. Bahwa pada saat itu hanya saja, administrasi pemindahan secara aturan pertanahan belum dilakukan dari Penggugat kepada Tergugat II, sehingga kedua belah pihak sepakat, karena hak kepemilikan telah berpindah sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, maka untuk memenuhi syarat transaksi yang berkenaan dengan tanah yang dikuasai oleh ketentuan UUPA maka dibutuhkan suatu kuasa untuk menindaklanjuti perjanjian pokok pemindahan dan penyerahan hak atas objek perjanjian tersebut;
- f. Bahwa oleh karena itu *Judex Facti* sangatlah keliru dan salah dalam menerapkan hukum dengan mengkonstitir Akta Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan Hak Milik atas Tanah dan Kuasa Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 sebagai suatu perjanjian jaminan dengan



syarat, padahal perjanjian ini sebenarnya adalah perjanjian penyerahan hak sebagai tindak lanjut dari perjanjian yang telah ada sebelumnya yaitu perjanjian yang dibuat antara pihak ketua tim pelaksana bantuan/kepastian hukum pemutusan hubungan kerja antara Departemen Transmigrasi dan Kontraktor di Wilayah Departemen Transmigrasi Provinsi Riau dengan Direktur PT Cipta Sarana Usaha, tanggal 28 (dua puluh delapan) Juni 1992 dan dilegalisir pada notaris pembuat akta ini pada tanggal itu juga di bawah Nomor 50 a/L/1992 sehingga putusan *Judex Facti* sudah tidak dapat dipertahankan lagi dan haruslah dibatalkan;

4. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku;
 - a. Bahwa *Judex Facti* (putusan pengadilan negeri yang dikuatkan oleh pengadilan tinggi) halaman 46 alin ea 2 telah salah menerapkan hukum yaitu melanggar ketentuan hukum yang berlaku yaitu dengan menyatakan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama ternyata harga tanah pada lokasi sengketa lebih mahal daripada hutang Penggugat kepada Tergugat II, sehingga peralihan objek sengketa yang hanya berlaku sebagai jaminan tanpa mekanisme lelang eksekusi merupakan tindakan yang melawan hukum dan tanah tersebut hanya berlaku sebagai jaminan dan karenanya sah milik Penggugat;
 - b. Bahwa pertimbangan tersebut merupakan pertimbangan yang keliru dan bertentangan dengan hukum oleh karena jauh hari sebelum para pihak datang kepada Tergugat I untuk melaksanakan maksudnya sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan Pindahan dan Penyerahan Hak Milik atas Tanah dan Kuasa Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 diantara Penggugat dengan Tergugat II telah terikat dengan suatu perjanjian jaminan sebagaimana diuraikan dalam pengantar perjanjian pindahan dan penyerahan sebagaimana disebut Bukti T.1 yang menyebutkan: “ Para penghadap terlebih dahulu menerangkan berdasarkan “Berita Acara Negosiasi/Perdamaian ” yang dibuat oleh pihak ketua tim pelaksana bantuan/kepastian hukum pemutusan hubungan kerja antara Departemen Transmigrasi dan Kontraktor di Wilayah Departemen Transmigrasi Provinsi Riau dan Direktur PT Cipta Sarana Usaha, tanggal 28 (dua puluh delapan) Juni 1992 dan dilegalisir pada notaris pembuat akta ini pada tanggal itu juga



dibawah Nomor 50 a/L/1992, yang mengakui Penggugat masih mempunyai hutang kepada negara dengan jumlah Rp63.522.024, 00 (enam puluh tiga juta lima ratus dua puluh dua ribu dua puluh empat rupiah) dengan jaminan sebidang tanah sebagaimana disebut dalam Surat Akta Jual Beli Nomor 3328/SH/1988, tanggal 13 Mei 1988 yang dikeluarkan Camat Siak Hulu”;

- c. Bahwa pada tanggal 7 Desember 1994, bersamaan dengan berakhirnya tenggang waktu pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat II tersebut, pihak Penggugat dan Tergugat II ketika datang ke kantor Tergugat I berhak memilih perjanjian apapun yang mereka sepakati untuk dibuatkan akta oleh dan dihadapan Tergugat I misalnya perjanjian pengakuan hutang, perjanjian jual beli, hibah dan lain sebagainya atau membatalkan perjanjian yang sudah mereka sepakati sama sekali;
- d. Bahwa akan tetapi pada tanggal 7 Desember 1994, pihak Penggugat dan Tergugat II ketika datang menghadap Tergugat I untuk dibuatkan akta sebagaimana dimaksud dalam Akta Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan Hak Milik atas Tanah dan Kuasa Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994, kemudian akta tersebut dibacakan kepada para pihak mengenai kesepakatan yang mereka sepakati, dalam bentuk pemindahan dan penyerahan hak atas sebidang tanah sebagaimana disebut dalam Surat Akta Jual Beli Nomor 3328/SH/1988, tanggal 13 Mei 1988 yang dikeluarkan Camat Siak Hulu, sehingga pada saat itu sesuai perjanjian berpindahlah hak kepemilikan dari Penggugat kepada Tergugat II secara hukum;
- e. Bahwa pada saat itu hanya saja, administrasi pemindahan secara aturan pertanahan belum dilakukan dari Penggugat kepada Tergugat II, sehingga kedua belah pihak sepakat, karena hak kepemilikan telah berpindah sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, maka untuk memenuhi syarat transaksi yang berkenaan dengan tanah yang dikuasai oleh ketentuan UUPA maka dibutuhkan suatu kuasa untuk menindaklanjuti perjanjian pokok pemindahan dan penyerahan hak atas objek perjanjian tersebut;
- f. Bahwa oleh karena itu *Judex Facti* sangatlah keliru dan salah dalam menerapkan hukum dengan mengkonstitir Akta Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan Hak Milik atas Tanah dan Kuasa Nomor 10 tanggal 7 Desember 1994 sebagai jual beli yang merugikan Penggugat karena harga sekarang jauh lebih tinggi dari nilai hutang,



padahal sebaliknya perjanjian -perjanjian ini sebenarnya adalah perjanjian penyerahan hak sebagai tindak lanjut dari perjanjian yang telah ada sebelumnya yaitu perjanjian yang dibuat antara pihak ketua tim pelaksana bantuan/kepastian hukum pemutusan hubungan kerja antara Departemen Transmigrasi dan Kontraktor di Wilayah Departemen Transmigrasi Provinsi Riau dengan Direktur PT Cipta Sarana Usaha, tanggal 28 (dua puluh delapan) Juni 1992 dan dilegalisir pada notaris pembuat akta ini pada tanggal itu juga dibawah Nomor 50 a/L/1992 yang telah terjadi sejak tahun 1992, sehingga harga yang disepakati haruslah diukur sesuai kejadian pada tahun 1992 yang pada tahun 1994 Penggugat telah sepakat harganya adalah sama dengan nilai hutang sehingga terbitlah perjanjian pemindahan dan penyerahan hak tersebut yang sesuai dengan kesepakatan dan berlaku sebagai undang -undang bagi kedua belah pihak;

- g. Bahwa terlebih dari itu perjanjian yang menjadi objek sengketa telah terjadi sejak tahun 1994 (berlangsung kurang lebih 22 tahun lalu), dengan mana pihak Penggugat tidak pernah melakukan upaya hukum pembatalan atas objek perjanjian sehingga dengan demikian gugatan ini telah daluarsa dengan berlalunya waktu tersebut sehingga putusan *Judex Facti* sudah tidak dapat dipertahankan lagi dan haruslah dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi I dan II dapat dibenarkan oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa hubungan hukum yang terjadi dalam perkara *a quo* adalah antara PT Cipta Sarana Usaha (disaat itu tahun 1982, Penggugat I selaku Direktur) dengan Dinas Tenaga Kerja Transmigrasi dan Kependudukan Provinsi Riau dalam kontrak pengerjaan penyiapan lahan transmigrasi, ternyata dalam perkara tidak ditegaskan kapasitas Penggugat I apakah sebagai Direktur PT Cipta Sarana Usaha atau Penggugat I bertindak untuk dan atas nama PT Cipta Sarana Usaha, sehingga gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi I KEPALA DINAS TENAGA KERJA TRANSMIGRASI DAN KEPENDUDUKAN PROVINSI RIAU, dan Pemohon Kasasi II NOTARIS ASMAN YUNUS, S.H., dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 31/PDT/2016/PT PBR., tanggal 21 Maret 2016 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 64/Pdt.G/2015/PN Pbr., tanggal 24 November 2015, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi/Para Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Para Termohon Kasasi/Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan

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

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I **KEPALA DINAS TENAGA KERJA TRANSMIGRASI DAN KEPENDUDUKAN PROVINSI RIAU**, dan Pemohon Kasasi II **NOTARIS ASMAN YUNUS, S.H.**, tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 31/PDT/2016/PT PBR., tanggal 21 Maret 2016 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 64/Pdt.G/2015/PN Pbr., tanggal 24 November 2015;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat I, II, III dan IV tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*);
- Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 25 November 2016, oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota

Halaman 33 dari 34 hal. Put. Nomor 2415 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dan Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak

Hakim-Hakim Anggota:

ttd/. I Gusti Agung Sumanatha S.H., M.H ttd/. Prof. Dr. Takdir Rahmadi S.H.,

LL.M

ttd/. Sudrajad Dimiyati S.H., M.H

Ketua Majelis,

Panitera Pengganti,

ttd/. Victor Togi Rumahorbo S.H., M.H

Biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H

Nip. 19610313 198803 1 003