



**PUTUSAN**  
**Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bangkinang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**RUSLI RASYID**, bertempat tinggal di Lurah Parik Kampuang Lambah, Desa Koto Dalam Kec. Padang Sago Kab. Padang Pariaman-Sumatera Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MUHAMMAD AMIN, S.H** beralamat di Jalan Sudirman No.125 Lantai III Kel. Tangkerang Selatan Kec. Bukit Raya Kota Pekanbaru berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Juni 2023 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang tanggal 19 Juni 2023 dibawah register Nomor 257/SK/2023/PN Bkn, sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

1. **SYAFIARNI**, bertempat tinggal di Perum Graha Gemilang Lestari Blok. S 10, Desa Kualu, Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar-Riau, Kualu, Tambang, Kabupaten Kampar, Riau, sebagai **TERGUGAT-I**;
2. **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK, CABANG PEKANBARU**, beralamat di Jl. Jenderal Sudirman Nomor 393, Simpang Empat Kota Pekanbaru-Riau, sebagai **TERGUGAT-II**;
3. **LENI GUSPIDAWATI, S.H.** Notaris di Pekanbaru, bertempat tinggal di Jalan KH. Ahmad Dahlan Nomor.159 A Pekanbaru-Riau, sebagai **TERGUGAT-III**;
4. **KEPALA KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN) KABUPATEN KAMPAR**, bertempat tinggal di Jl. Letnan Boyak No.18, Langgini, Kec. Bangkinang, Kabupaten Kampar-Riau, sebagai **TERGUGAT-IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

*Halaman 1 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang pada tanggal 20 Juni 2023 dalam Register Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat ada membeli sebidang tanah serta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen di atasnya seluas 180 M<sup>2</sup> yang berada di Desa Kualu Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor : 06984/Kualu/2011 tanggal 26 April 2011 atas nama Tergugat I (SYAFIARNI) melalui Peralihan Hak dari Tergugat I kepada Penggugat dengan secara "CESSIE" dari Tergugat II yaitu PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru, akan tetapi antara Tergugat I dengan Tergugat II yaitu PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru telah terjadi KREDIT MACET sehingga sebidang tanah berikut perumahan tersebut disita oleh pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru ;

Bahwa atas kredit macet tersebut atas kelalaian Tergugat I telah melanggar kesepakatan Tergugat I dengan Tergugat II yaitu dengan pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru, akhirnya Tergugat II yaitu PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru mengeluarkan Surat Peringatan I (SP I) tanggal 02 Agustus 2015 Nomor : 01/PBR. 1/AMD/SPI/VIII/ 2015, Surat Peringatan II (SP II) tanggal 20 2015 Nomor: 02/PBRI/AMD/SPII/ VIII/2015 dan Surat Peringatan III (SP III) tanggal 08 September 2015 Nomor : 03/ PBRNAMD/SPIII/X/2015, namun pada saat itu Tergugat I selalu tidak merespon adanya Surat Peringatan dari Tergugat II dimaksud ;

Bahwa akibat dari keterlambatan Tergugat I membayar cicilan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) disebabkan karena masalah keuangan sebagai nasabah. Meski telah diberikan kelonggaran waktu untuk membayar cicilan KPR, ada batas tunggakan ke Tergugat II selaku Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), Karena dari Tergugat II yaitu PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru Pembayaran dengan cara cicilan kredit telah memberikan

*Halaman 2 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudahan bagi Tergugat I termasuk dalam hal ini cicilan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Namun Tergugat I telah lalai membayar kewajiban ke Tergugat II hingga batas waktu yang harus dipenuhi, sehingga Tergugat I telah menerima konsekuensi baik dengan adanya Surat Peringatan maupun mengalihkan 1 (satu) unit bangunan rumah permanen di atasnya seluas 180 M<sup>2</sup> yang berada di Desa Kualu Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011 secara Cessie kepada Penggugat ;

Bahwa pada awalnya 1 (Satu) bidang tanah beserta 1 (satu) Unit bangunan Permanen aquo yang dibeli oleh Tergugat I dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebelum terjadi Kredit Macet sesungguhnya sudah menjadi kewajiban Tergugat I karena pembelian rumah yang terletak di Desa Kualu Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar dengan sebidang tanah untuk perumahan seluas 180 M<sup>2</sup> sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 6711/ Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor : 06984/ Kualu/2011 tanggal 26 April 2011 atas nama Tergugat I (SYAFIARNI) dilakukan dengan cara meminjam kepada Tergugat II, Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai bukti kepemilikan rumah ditahan oleh Tergugat II sebagai jaminan pada waktu itu; Namun pada waktu itu Tergugat I (SYAFIARNI) Sebagai debitur seharusnya membayar cicilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tepat waktu. Sebab Tunggakan Kredit Pemilikan Rumah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru oleh Tergugat I harus dibayar. Lalu karena Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya, oleh Tergugat II selaku PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru telah menyita dan menjual rumah tersebut kepada Penggugat untuk membayar utang yang menunggak. Tunggakan angsuran bulanan Tergugat I tidak dipenuhi oleh Penanggung Utang sampai dengan akhir Jatuh Tempo atau sampai dengan kredit dinyatakan MACET ;

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang difasilitasi untuk Tergugat I merupakan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, maka untuk tanah, hanya dapat dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan (HT). Sesuai dengan ketentuan yang tertera dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria Jo. Undang Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak

*Halaman 3 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*

#### 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)



Tanggungans Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), Dengan berlandaskan Undang Undang tersebut, batas tunggakan KPR. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru adalah sampai akhir setiap bulannya. Artinya Tergugat II memiliki hak untuk meminta debitur melunasi cicilannya sampai akhir bulan yang bersangkutan, atau sampai dengan kredit dinyatakan macet. Oleh karena Tergugat I tidak ada menanggapi atas Kredit Macet tersebut akhirnya Tergugat II /Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru berhak menguasai aset tanah, rumah Tergugat I selaku debitur tak membayar kewajiban kreditnya. Bahkan telah memberikan tenggang waktu kepada Tergugat I dengan tenggat waktu batas tunggakan KPR BTN tiga bulan sampai rumah debitur benar-benar disita ; Bahwa sangat jelas dalam perjanjian akad kredit dijelaskan oleh Tergugat II selaku Pihak Bank mengenai peraturan dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemohon kredit atau debitur. Jika dilanggar, maka Tergugat II dapat bertindak sesuai aturan yang sudah disepakati, Bahwa sebagai Tergugat I sudah memahami sesuai dengan perjanjian akad kredit, dijelaskan oleh Tergugat II mengenai peraturan dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Tergugat I sebagai pemohon kredit atau debitur. Jika dilanggar, maka Tergugat II bertindak sesuai aturan yang sudah disepakati ;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa apa apa yang telah Penggugat uraikan pada Duduk Soal diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan satu kesatuan di Dalam Pokok Perkara sebagaimana berikut :

1. II yaitu PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru telah bertindak kepada Tergugat I sebagaimana telah menyampaikan Surat I, II dan Surat Peringatan yang Ke III kepada Tergugat I (SYAFIARNI). Sebab Tergugat II secara hukum sudah tiga kali mengirim surat peringatan (SP). Kepada Tergugat I atas keterlambatan yang telah melewati batas tunggakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ;

*Halaman 4 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



2. Yang jelas Tergugat I tidak berusaha untuk melakukan upaya bernegosiasi dengan Tergugat II dengan langkah Rescheduling untuk Penjadwalan ulang pembayaran KPR Penjadwalan yang mencakup perpanjangan periode kredit (tenor) dan masa tenggang pembayaran cicilan. Disamping itu Tergugat I juga tidak melakukan Reconditioning yang tidak hanya jadwal pembayaran yang bisa ditata kembali. Suku bunga bisa diatur lagi. Begitu juga Restructuring, sehingga Tergugat I dinyatakan melanggar kesepakatan yang telah ditandatangani ;
3. Sehingga berdasarkan uraian diatas sangat beralasan hukum Peralihan Hak 1 (satu) bidang tanah beserta 1 (satu) Unit bangunan Permanen aquo yang dibeli oleh Penggugat dengan cara Cessie melalui Tergugat II sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 6711/ Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor : 06984/ Kualu/2011 tanggal 26 April 2011 atas nama Tergugat I (Syafiarni) setelah terjadi Kredit Macet sesungguhnya sudah menjadi milik Penggugat yang mana seharusnya secara hukum menjadi kewajiban Tergugat I menyerahkannya, karena pembelian rumah yang terletak di Desa Kualu Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar dengan sebidang tanah untuk perumahan seluas 180 M2 sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 6711/ Kualu tanggal 10 Mei 2011, atas nama Tergugat I (Syafiarni) dengan cara "Cessie" adalah sah secara hukum dengan segala akibat hukumnya, sehingga Tergugat IV harus diberikan izin kepada Penggugat untuk membalik namakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor : 06984/Kualu/2011 tanggal 26 April 2011 atas nama Tergugat I (Syafiarni) ke atas nama Penggugat (Rusli Rasyid) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar selaku Tergugat IV "
4. Bahwa jaminan hukum terhadap pengalihan hak dari kontrak atau piutang yang disebut dengan "CESSIE" secara Yuridis Normatif dapat disimpulkan Jaminan hukum terhadap pengalihan hak dari kontrak atau piutang Cessie adalah sah secara hukum apabila penyerahan piutang-piutang atas nama dan kebendaan, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, di mana hak-hak kebendaan itu dilimpahkan

*Halaman 5 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



kepada Penggugat dimaksud, karena Penyerahan hak tersebut bagi si berhutang/ Tergugat I tidak ada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakui. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat CESSIE ;

5. Bahwa Penyerahan piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan Endosemen Yaitu pengalihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor :06984/ Kualu/2011 tanggal 26 April 2011 atas nama Tergugat I (SYAFIARNI) ke atas nama Penggugat (RUSLI RASYID) ;
6. Bahwa oleh karena itu Piutang Tergugat I yang telah beralih maka pihak kreditur yaitu Penggugat juga berganti dari kreditur lama kepada kreditur baru, sehingga bila dilihat dari segi bergantinya kreditur maka Peralihan Hak secara CAESSIE termasuk dalam hukum kontrak. Artinya secara hukum Sertipikat Hak Milik Nomor : 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor : 06984/ Kualu/2011 tanggal 26 April 2011 adalah kepemilikan sah atas nama Penggugat yaitu RUSLI RASYID;
7. Bahwa setelah terjadi Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) antara Penggugat dengan Tergugat II pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru, Penggugat seharusnya telah menerima Sertipikat Hak Milik Nomor : 6711/ Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor : 06984/Kualu/2011 tanggal 26 April 2011 dari Tergugat I (SYAFIARNI) meskipun Penggugat telah memperoleh sebidang tanah untuk perumahan tersebut dengan dasar Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) antara Penggugat dengan Tergugat II pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru, akan tetapi Tergugat I masih tetap bertahan di rumah tersebut meskipun Penggugat telah berupaya menjelaskan serta mengupayakan penyelesaian secara damai dengan Tergugat I mengenai peralihan sebidang tanah untuk perumahan tersebut akan tetapi tidak tercapai perdamaian;
8. Bahwa peralihan Hak secara Cessie dari Tergugat I kepada Penggugat dapat dibuktikan adanya Penyetoran ke Giro Bank BTN dengan Nomor

*Halaman 6 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



Rekening : 00039-01-39-000496-9 atas nama Investor Gathering BTN KC. Pekanbaru tanggal 23 November 2015, uang sejumlah Rp. 49.000.000,- (Empat puluh sembilan juta rupiah) Penyetor adalah atas nama Rusli Rasyid. dan Bukti Surat Nomor: 31/M/ PBR.I/ AMD/XI/2015, Tanggal 18 November 2015 Perihal Persetujuan Penawaran Cessie dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pekanbaru , Sehingga Penggugat berhak secara hukum membalik namakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor : 06984/ Kualu/2011 tanggal 26 April 2011 dari atas nama Tergugat I (Syafiarni) tersebut menjadi atas nama Penggugat (Rusli Rasyid) karena secara Hukum Peralihan Hak Secara Cessie dengan diajukan Bukti surat Aquo dimana Penggugat telah melakukan Penyetoran ke Giro Bank BTN dengan Nomor Rekening : 00039-01-39-000496-9 atas nama Investor Gathering BTN KC. Pekanbaru tanggal 23 November 2015, uang sejumlah Rp.49.000.000,- (Empat puluh sembilan juta rupiah) untuk Pembelian/ Peralihan Hak secara CESSIE dimaksud, Oleh karenanya dimohonkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang untuk mempertim bangkannya ;

9. Bahwa oleh karena dengan adanya sikap Tergugat I yang hingga Gugatan ini diajukan masih tetap bertahan dan menduduki di atas sebidang tanah /rumahan tersebut, sehingga Penggugat berharap agar Tergugat I diperintahkan keluar dari rumah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 6711/ Kualu tanggal 10 Mei 2011 tersebut dan Mohon dipertimbangkan didalam putusan Pengadilan Negeri Bangkinang apabila Tergugat I tidak bersedia keluar dari rumah yang terletak di Desa Kualu Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar diatas sebidang tanah seluas 180 M2 sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 6711/ Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor : 06984/ Kualu/2011 tanggal 26 April 2011 mohon dipertimbangkan perlu dibantu dengan pihak yang berwajib ;
10. Bahwa sangat beralasan hukum diajukannya Surat Gugatan ini oleh Penggugat karena menyadari betapa pentingnya sertipikat tanah yang telah Penggugat perdatap dengan cara Jual Beli Piutang dan Pengalihan

*Halaman 7 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



Hak Atas Tagihan (CESSIE) antara Penggugat dengan Tergugat II selaku pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru, serta guna melindungi hak Penggugat yang beritikad baik, maka dengan Surat Gugatan ini memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang dan/ atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini, kiranya berkenan menyatakan sebidang tanah tersebut adalah sah milik Penggugat serta memberikan izin untuk membalik namakan sertipikat sebidang tanah tersebut kepada nama RUSLI RASYID sebagai Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar dengan Pertimbangan Hukum Menyatakan sah Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) antara Penggugat dengan Tergugat II selaku pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru atas sebidang tanah untuk perumahan seluas 180 M2 yang berada di Desa Kualu Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 6711/kualu tanggal 10 Mei 2011. Surat Ukur Nomor : 06984/ Kualu/2011 tanggal 26 April 2011 atas nama Tergugat I (SYAFIARNI) ;

11. Bahwa awal dari uraian diatas Tergugat I terhadap Objek Sengketa sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen diatasnya yang terletak di Desa Kualu Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar dengan seluas 180 M2 sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 6711/ Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor : 06984/ Kualu/2011 tanggal 26 April 2011 tidak ada hubungan adanya kerja sama dalam artian berkolusi Penggugat dengan Pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru dalam melakukan Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) dengan cara tidak memberitahukan kepada Tergugat I mengenai pengalihan piutang tersebut, hingga Desember 2015, namun Tergugat II yaitu PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru memberikan surat Pemberitahuan No. 1/M/PBR-II/AMD/XH/2015 Perihal Penjualan Cessie dan pembelinya adalah Penggugat yang merupakan Paman dari Tergugat I yang berambisi menguasai PAUD (Lembaga Pendidikan Sejahtera Nurussalam) yang dikelola Tergugat I, yang jelas

*Halaman 8 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



Fakta Hukum yang terbukti dimana Tergugat I telah terbukti Kredit Macet dalam melunasi angsuran Pembelian Unit sebidang tanah yang terletak di Desa Kualu Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar a quo secara hukum merupakan Fakta Tergugat I tidak mampu melunasi Hutang Kredit kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru ;

12. Bahwa ketidak mampuan membayar Hutang Kredit tersebut lalu Tergugat II PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru, untuk menutupi tunggakan tersebut melakukan upaya Pengalihan Hak secara CESSIE, sebab semua prosedur hukum tentang CESSIE dilalui dengan ketentuan yang berlaku, artinya Pengalihan Hak secara CESSIE kepada Penggugat RUSLI RASYID melalui beberapa tahapan memperingatkan kepada Tergugat I dimaksud, artinya tidak ada pemberlakuan secara melawan hukum yang dilakukan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru ;
13. Bahwa dengan Surat Gugatan ini Tergugat I tidak memahami secara runtut peristiwa hukum terjadinya hingga adanya Cessie tentang peralihan hak kepada Penggugat, formulasi gugatan Penggugat ini sangat jelas dan Penggugat telah mendalilkan dasar hukum (rechtsgrond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan serta unsur penting telah dipenuhi sehingga Tergugat II yaitu PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru tersebut haruslah turut serta dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan ini ;
14. Bahwa diikut sertakan LENI GUSPIDAWATI , SH Notaris Di Pekanbaru selaku Tergugat III dikarenakan Tergugat III adalah Notaris di Pekanbaru yang membuat Akta Perjanjian Jual Beli Hutang Nomor 14 tanggal 02 Desember 2015 antara Tergugat II selaku PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru dengan Penggugat (RUSLI RASYID) yang mana debiturnya atas nama Tergugat I (SYAFIARNI);
15. Bahwa diajukannya Surat Gugatan ini atas dasar Akta Perjanjian Jual Beli Hutang Nomor 14 tanggal 02 Desember 2015 antara Tergugat II selaku PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru terhadap sengketa Aquo kaitannya dengan Sertipikat Hak Milik. Nomor : 6711/ Kualu tanggal

*Halaman 9 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor : 06984/ Kualu/2011 tanggal 26 April 2011 atas nama Tergugat I (SYAFIARNI) Tersebut dengan dasar Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) antara Penggugat dengan Tergugat II yaitu PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru setelah terjadi Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) antara Penggugat dengan Tergugat II yaitu PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru, yang jelas dengan Fakta Hukumnya Penggugat telah menerima Sertipikat Hak Milik Nomor : 6711/ Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor : 06984/ Kualu/2011 tanggal 26 April 2011 atas nama Tergugat I (SYAFIARNI);

16. Bahwa dengan adanya Fakta Hukum Bukti Surat Penyetoran ke Giro Bank BTN dengan Nomor Rekening : 00039-01-39-000496-9 atas nama Investor Gathering BTN KC. Pekanbaru tanggal 23 November 2015, uang sejumlah Rp. 49.000.000,- (Empat puluh sembilan juta rupiah) Penyetor adalah atas nama RUSLI RASYID dan Bukti Surat Baru, Surat Nomor: 31/M/PBR.II/AMD/XI/2015, Tanggal 18 November 2015 Perihal Persetujuan Penawaran Cessie dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pekanbaru dengan dalil gugatan ini menambah memperkuat argumentasi alasan Surat Gugatan, sebab Bukti Surat Penyetoran ke Giro Bank BTN dengan Nomor Rekening : 00039-01-39-000496-9 dan Bukti Surat Nomor: 31/M/ PBR.I/ AMD/XI/ 2015, Tanggal 18 November 2015 Perihal Persetujuan Penawaran Cessie dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pekanbaru dimaksud terhadap pengalihan hak dengan Cessie secara Yuridis Normatif dapat disimpulkan secara hukum penyerahan piutang atas nama dan kebendaan dengan telah dibuatkannya dengan akta otentik atau di bawah tangan, di mana hak-hak kebendaan itu dilimpahkan kepada Penggugat penyerahan hak tersebut bagi si berhutang tidak ada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan secara tertulis disetujui dan diakui. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu suatu piutang beralih, maka pihak kreditur juga berganti dari kreditur lama kepada kreditur baru sehingga bila dilihat dari segi bergantinya kreditur

*Halaman 10 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



maka CESSIE dalam perkara aquo juga termasuk dalam hukum kontrak adalah sah Secara hukum ;

17. Bahwa Pengalihan hak piutang dengan cara cessie dimaksud diatur dan dibenarkan KUH Perdata, khususnya pada Pasal 613 KUH Perdata. Akan tetapi, terhadap hak yang terbit dari suatu perbuatan melawan hukum oleh orang lain dalam hal ini telah terbukti Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum Karena Tergugat I sesungguhnya dengan sengaja tidak membayar Tunggalan Kredit nya sehingga Fakta Hukum yang terbukti Tergugat II yaitu Pihak Bank BTN mengeluarkan Surat Peringatan I (SP I) tanggal 02 Agustus 2015 Nomor : 01/PBR. 1/AMD/SPI/VIII/2015, Surat Peringatan II (SP II) tanggal 20 Agustus 2015 Nomor: 02/PBRI/AMD/SPII/VIII/2015 dan Surat Peringatan III (SP III) tanggal 08 September 2015 Nomor : 03/ PBRNAMD/ SPIII/X/ 2015 terhadap diri Tergugat I selanjutnya terjadilah Peralihan Hak secara CESSIE ;
18. Bahwa Penggugat dalam memahami Perspektivitas Cessie, kecuali memberlakukan Cessie apabila ada bertentangan dengan ketertiban umum bertentangan dengan undang-undang secara signifikan dapat mengubah kewajiban dari pihak debitur, sebab secara Keperdataan Peralihan secara Cessie tersebut antara Penggugat dengan Tergugat II yaitu Bank BTN telah mengandung unsur Pacta Sunt Servanda yang mempunyai arti bahwa CESSIE antara Penggugat dengan Bank BTN telah mengikat, disamping itu dari Aspek Hukum cara pembuatannya Cessie telah bersifat formal. Di dalam KUH Perdata atau yang disebut dengan Burgerlijtfe Wetboek mulai berlaku sejak tahun 1848 berdasarkan asas konkordansi. Adapun yang merupakan prinsip-prinsip utama dari hukum Kontrak menurut KUH Perdata adalah : Kebebasan Berkontrak, Prinsip Konsensual, Prinsip Obligatoir, dan Prinsip Pacta Sunt Servanda. Dalam pembuatan suatu kontrak sebagai Cessie terkadang karena adanya masalah tertentu dalam pelaksanaan suatu pekerjaan atau prestasi seperti yang disebutkan dalam kontrak, maka pihak-pihak yang membuat kontrak/Cessie tersebut bersepakat untuk mengalihkan kepada

*Halaman 11 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



pihak-pihak lain, hal inilah dalam pemahaman hukum yang disebutkan pada Surat Gugatan ini sebagai CESSIE ;

19. Sehingga apa yang telah Penggugat uraikan tentang CESSIE sebagai suatu Peralihan Hak yang menjadi jaminan banyak digunakan oleh pihak Perbankan, sebab Cessie merupakan cara pengalihan hak milik melalui kontrak, namun oleh pihak Bank bukan untuk dimiliki, tetapi digunakan untuk menjamin bahwa debitur akan membayar. Dari hasil tagihan kepada CESSUS tersebut dengan kata lain adanya pengalihan hak dari, atau piutang satu pihak kepada pihak lain atau yang sering disebut dengan istilah cessie tersebut dapat dibenarkan secara hukum dalam pelaksanaannya. Mengingat pentingnya pengalihan hak dari piutang atau yang sering disebut dengan istilah cessie Pengalihan Hak Tagih secara cessie adalah suatu cara pengalihan piutang atau tagihan, dan hak yang timbul dari suatu perjanjian dalam bentuk akta otentik atau dibawah tangan yang telah dibuat oleh Tergugat II yaitu Bank BTN dapat dialihkan kepada Penggugat. Sehingga pengalihan hak dari piutang atau yang sering disebut dengan istilah cessie diatur dan dibenarkan oleh KUH Perdata dan diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata. Akan tetapi, terhadap hak yang terbit dari suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana yang telah dilakukan oleh Tergugat I ;
20. Bahwa terkait hukum dengan Cessie diatas terhadap sebidang tanah untuk perumahan tersebut tidak dan atau belum pernah di sita berdasarkan putusan Pengadilan Negeri. Bahwa atas dalil Penggugat yang menyatakan adanya kredit macet dan oleh pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru telah mengeluarkan surat peringatan maka perlu kami tegaskan, setiap akan jatuh tempo pembayaran serta apabila Tergugat I belum memiliki pembayaran penuh maka Tergugat I senantiasa mendatangi dan menemui petugas bagian penagihan pembayaran ke Tergugat II sebagai Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru dan menyerahkan pembayaran angsuran yang dimiliki Tergugat, meskipun Tergugat II PT. BTN tidak menerima dana yang akan dibayarkan oleh Tergugat I ;

*Halaman 12 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



21. Adapun Petugas Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru yang ditemui Tergugat I adalah Sdr. Taslim serta Tergugat I sudah membuat surat perjanjian akan melunasi tunggakan pembayaran ke Tergugat II yaitu Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru tersebut akan tetapi Tergugat I tidak menyanggupi dan atau tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat I sehingga Penggugat yang telah menerima Sertifikat Hak Milik Nomor: 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011 dari Tergugat II PT. Bank Tabungan Negara (Persero) atas nama Tergugat I dan penyerahan sertifikat tersebut tanpa ijin dari Tergugat I ;
22. Bahwa terhadap sebidang tanah di atasnya rumah seluas 180 M2 yang berada di Desa Kualu Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor : 06984/Kualu/ 2011 tanggal 26 April 2011 atas nama Tergugat I (SYAFIARNI) secara hukum adalah sah menjadi kepemilikan Penggugat yang diperoleh dengan dasar Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) antara Penggugat dengan Tergugat II PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru berupa Perjanjian Jual Beli Piutang, dengan Akta Jual Beli No. 996 / 2012, serta adanya Pengakuan Hutang Dan Kuasa Menjual, dan dari Salinan Rekening Koran KPR, artinya Penggugat telah menggunakan nama Tergugat I dalam hal akad kredit perumahan tersebut dan Penggugat telah mengirimkan uang kepada Tergugat I yang dipergunakan untuk membayar angsuran kredit perumahan tersebut, namun oleh karena Tergugat I tidak melakukan pembayaran kepada pihak Bank sehingga terjadi kredit macet yang kemudian Penggugat mengambil alih sebidang tanah untuk perumahan seluas 180 M2 yang berada di Desa Kualu Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar dengan cara cessie;
23. Disamping itu dasar Penggugat mendapatkan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) antara Penggugat dengan Tergugat II PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru terkait hukum dengan Lembaga Yayasan/PKBM Nurussalam Kampar dihubungkan dengan Akta Pendirian Lembaga sejahtera Nurussalam Nomor 8 tanggal 09 Mei

*Halaman 13 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



2013, dan Keputusan Kepala Dinas Pendidikan Dan Kebudayaan Kabupaten Kampar Nomor 421/ DINAS P&K-PAUDNI// 0882 Tentang Izin Pendirian Dan Penyelenggaraan Kelompok Bermain Nurus Salam Kecamatan Tambang, sedangkan Yayasan dimaksud Penggugat sebagai Ketua karena Penggugat yang mendirikanannya sedangkan kelanjutannya Tergugat I selaku Ketua Yayasan / PKBM Nurus Salam Kampar yang menunjukkannya adalah Penggugat untuk mengurus Yayasan dimaksud, oleh karenanya Penggugat berhak atas sebidang tanah/perumahan seluas 180 M2 yang berada di Desa Kualu Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor : 06984/Kualu/2011 tanggal 26 April 2011 atas nama Tergugat I (Syafiarni);

24. Bahwa oleh karena Penggugat berhak atas sebidang tanah dengan luas 180 M2 yang berada di Desa Kualu Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor : 06984/Kualu/2011 tanggal 26 April 2011, sementara secara fisik Tergugat I sesuai fakta terhadap Tergugat I Tanpa Hak dan Melawan Hukum menguasai tanah obyek perkara, maka sesungguhnya Tergugat I lah yang sesungguhnya telah melakukan perbuatan melawan hukum ; .

Bahwa dari uraian Surat Gugatan diatas dengan ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang yang memeriksa, Mengadili Perkara Aquo mohon kiranya memberikan amar putusan sebagaimana berikut :

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Premeir :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Bukti Surat Penyetoran ke Giro Bank BTN dengan Nomor Rekening : 00039-01-39-000496-9 atas nama Investor Gathering BTN KC. Pekanbaru tanggal 23 November 2015, uang sejumlah Rp. 49.000.000,-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Empat puluh sembilan juta rupiah) Penyetor adalah atas nama Rusli Rasyid adalah sah menurut Hukum dengan segala akibat hukumnya ;

4. Menyatakan Bukti Surat Nomor: 31/M/PBR.II/AMD/XI/ 2015, Tanggal 18 November 2015 Perihal PERSETUJUAN PENAWARAN CESSIE dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pekanbaru Adalah sah secara hukum dengan segala akibat hukumnya ;
5. Menyatakan Peralihan Hak dari Tergugat I kepada Penggugat dengan cara "CESSIE" dari Tergugat II yaitu PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru adalah sah secara hukum dengan segala akibat hukumnya ;
6. Menyatakan Akta Notaris Nomor 14 tanggal 02 Desember 2015 Tentang Perjanjian Jual Beli Piutang adalah Sah menurut hukum dengan segala akibat hukumnya ;
7. Memerintah kepada Tergugat IV untuk melakukan proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor : 06984/Kualu/2011 tanggal 26 April 2011 semula atas nama Syafiarni selaku Tergugat I menjadi atas nama Rusli Rasyid selaku Penggugat ;
8. Menghukum Tergugat I agar menyerahkan sebidang tanah di atasnya rumah seluas 180 M2 yang berada di Desa Kualu Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor : 06984/Kualu/ 2011 tanggal 26 April 2011 kepada Penggugat secara sekaligus ;
9. Menghukum Tergugat I agar membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini ;

Subsidiar.

*Eq Aequo Et Bono :*

Jika Ketua/ Majelis Hakim berpendapat lain dalam memeriksa, mengadili perkara ini, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasanya, Tergugat I hadir Kuasanya Hanafi, S.H, Heriyanto, S.H, C.P.L, Suhardi, S.H, Nurviyani, S.H, dan Alvizt Vega Desra Saragih, S.H,

*Halaman 15 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*

#### 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

Para Advokad/Penasehat Hukum pada Organisasi Bantuan Hukum Yayasan Harapan Riau Sejahtera (OBH YHRS), yang beralamat di Jalan Marsan Sejahtera No.4 (Komplek Ruko Kumon), Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tuah Madani-Kota Pekanbaru-Riau berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor. 18/SKK-PN/YHRS/VII/2023 tanggal 17 Juli 2023 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas 1 B Bangkinang Reg.Nomor: 294/SK/2023/PN Bkn tertanggal 18 Juli 2023, Tergugat IV hadir Kuasanya Senti Silitonga, S.H., M.Si., Adi Perwira, S.H., M.H., Khairul Salam, S.H., Ika Ria Wijayanti, S.H., Aryani, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juli 2023 dan telah didaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 296/SK/2023/PN Bkn tanggal 18 Juli 2023 sedangkan Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu;

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 Andy Graha, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bangkinang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat IV masing-masing memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I :

**1. DALAM EKSEPSI:**

**1. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

Bahwa didalam gugatannya Penggugat menyatakan telah membeli tanah serta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen di atasnya

*Halaman 16 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



seluas 180M<sup>2</sup> yang berada di Desa Kualu, Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 6711/ Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 06984/Kualu/ 2011 tanggal 26 April atas nama Syafiarni / Tergugat I, melalui Peralihan Hak dari Tergugat I kepada Penggugat dengan secara "CESSIE" dari Tergugat II yaitu PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Pekanbaru. Bahwa didalam dalil tersebut terdapat keanehan dan ketidakjelasan, Penggugat sepertinya tidak memahami apa yang dimaksud sebagai CESSIE. Disatu sisi Penggugat menyatakan telah membeli tanah dan bangunan, tetapi proses yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II bukanlah jula beli tanah dan rumah, karena jelas apa yang dimaksud dengan CESSIE adalah **Pengalihan Piutang** dari orang/pihak yang memiliki piutang kepada pihak lain yang ingin mengambil alih hak piutang tersebut, hal tersebut sesuai dengan apa yang termuat didalam Pasal 613 Ayat (1) KUHPerdara dan Pendapat Prof Subekti. Tindakan Pengambil alihan Piutang tersebut tidak membatalkan perjanjian yang mengikat antara Kreditur dan Debitur, karena hanya memindahkan Hak Piutang dari Kreditur Lama kepada Kreditur Baru, lalu dimana letak jual beli tanah dan bangunannya ? karena yang berpindah hanyalah hak piutang, yang dalam bahasa mudahnya atau Bahasa orang awamnya, Penggugat hanya mengambil alih hak menerima pembayaran hutang yang sebelumnya diterima oleh Tergugat II, setelah dilakukan CESSIE hak penerimaan pembayaran hutang tersebut berpindah kepada Penggugat selaku penerima hak.

Bahwa dari uraian argument sederhana Tergugat I diatas, terbukti argumen gugatan yang digunakan oleh Penggugat adalah dalil yang tidak jelas dan kabur, karena tidak dapat menguraikan dengan jelas apa dimaksud dengan CESSIE dan bagaimana hubungannya bisa dianggap sebagai jual beli tanah dan bangunan, padahal antara CESSIE dan Jual beli adalah dua hal sangat jauh berbeda. sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan **ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima.**

*Halaman 17 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



## 2. GUGATAN PENGGUGAT NEBIS IN IDEM

Bahwa pada Tahun 2016 Penggugat telah pernah menggugat Tergugat I pada Pengadilan Negeri Bangkinang dalam Perkara Nomor. 06/Pdt.G/2016/PN.Bkn yang telah diputus pada tanggal 01 September 2016, terhadap Perkara tersebut telah diperkuat dengan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor. 13/PDT/2017/PT.PBR tanggal 03 Mei 2017 dengan Ammar Putusan :

**Pengadilan Negeri Bangkinang :**

### MENGADILI

#### 1. DALAM KONVENSI

##### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

##### Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bukti-bukti yang diajukan Penggugat dalam Perkara ini adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan sah dan Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) antara Penggugat dengan pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru atas sebidang tanah untuk perumahan seluas 180M<sup>2</sup> yang berada di Desa Kualu, Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 06984/Kualu/2011 tanggal 26 April atas nama Tergugat (Syafiarni);
4. Menyatakan sebidang tanah untuk permahan seluas 180M<sup>2</sup> yang berada di Desa Kualu, Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 06984/Kualu/2011 tanggal 26 April atas nama Tergugat (Syafiarni), adalah sah hak milik Penggugat;
5. Memerintahkan Tergugat untuk keluar dari rumah yang berdiri diatas sebidang tanah untuk perumahan sebagaimana Sertifikat

*Halaman 18 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



Hak Milik Nomor: 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011 tersebut dan apabila perlu dibantu dengan pihak yang berwajib;

6. Memberi izin kepada Penggugat untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 06984/Kualu/2011 tanggal 26 April atas nama Tergugat (SYAFIARNI) ke atas nama Penggugat (RUSLI RASYID) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar;

## **2. DALAM REKONVENSİ**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;

## **3. DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ**

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga sekarang berjumlah Rp. 2.456.000,- (dua juta empat ratus lima puluh enam ribu rupiah);

## **Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru :**

### **MENGADILI**

1. Menerima Permohonan banding dari Tergugat/Pembanding tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bangkinang tanggal 5 September 2016 Nomor 6/Pdt.G/2016/PN.Bkn yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bangkinang yang telah diperkuat oleh Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru, telah nyatanya dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 2061 K/Pdt/2018 tanggal 18 September 2018 yang dimohonkan Kasasi Oleh Tergugat I, dengan Ammar Putusan sebagai Berikut :

*Halaman 19 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



**MENGADILI :**

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Syafiarni tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor. 13/PDT/2017/PT.PBR tanggal 3 Mei 2017 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 06/Pdt.G/2016/PN.Bkn tanggal 5 September 2016;

**MENGADILI SENDIRI :**

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Varkeljik Verklaard*);
2. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)

Bahwa dengan keluarnya Putusan Mahkamah Agung tersebut, maka perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap, setelah memperhatikan apa yang didalilkan oleh Penggugat pada perkara A quo merupakan pengulangan apa yang telah diajukan dalam Perkara Nomor. 06/Pdt.G/2016/PN.Bkn tanggal 01 September 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor. 13/PDT/2017/PT.PBR tanggal 03 Mei 2017 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor. 2061 K/Pdt/2018 tanggal 18 September 2018, yang telah berkekuatan hukum tetap.

Bahwa jika memperhatikan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi

*“Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula”.*

*Halaman 20 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



Artinya bahwa suatu perkara yang telah diputus oleh hakim terdahulu dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap tidak dapat digugat kembali dengan subyek dan objek yang sama, dan yang lebih luas daripada itu jika gugatan diajukan didasarkan atas alasan yang sama dan tuntutan yang sama pula.

Bahwa jika memperhatikan isi dari gugatan Perkara A quo dengan membandingkan apa yang dijadikan dalil gugatan pada Perkara Nomor. 06/Pdt.G/2016/PN.Bkn tanggal 01 September 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor. 13/PDT/2017/PT.PBR tanggal 03 Mei 2017 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor. 2061 K/Pdt/2018 tanggal 18 September 2018, alasan yang dibuat dan tuntutan yang diajukan Pengugat adalah sama persis dengan apa yang diuraikan dalam perkara A quo, sehingga sudah seharusnya gugatan perkara A quo dinyatakan Nebis In Idem, dan dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa jika mentelaah lebih dalam, apa yang menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Kasasi pada Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 2061 K/Pdt/2018, halaman 5 paragraf 6 mempertimbangkan sebagai berikut:

*“bahwa disamping itu Judex Factie juga telah salah menerapkan hukum karena seolah-olah Pengalihan Hak Tagih tersebut disamakan dengan jual beli atas Rumah dan Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 6711/Kuala, sehingga langsung menjadi milik Penggugat, sedangkan seharusnya proses tagih piutang haruslah melalui eksekusi Ketika debitur wanprestasi dan tidak dapat langsung mengambil barang jaminan.”*

Bahwa dari uraian pertimbangan hukum Mahkamah Agung tersebut, terlihat jelas bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Judex Factie yang menerima Dalil Penggugat menyatakan telah membeli tanah dan rumah berdasarkan CESSIE adalah sebuah kesalahan, karena CESSIE bukanlah jual beli barang jaminan, tapi Peralihan atas Piutang, sehingga tidak bisa seketika barang jaminan menjadi milik Penggugat sebagaimana yang termuat

*Halaman 21 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



didalam gugatannya pada Perkara Nomor. 06/Pdt.G/2016/ PN.Bkn tanggal 01 September 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor. 13/PDT/2017/PT.PBR tanggal 03 Mei 2017.

Bahwa pertimbangan hukum majelis Hakim Mahkamah Agung tersebut, secara tegas menyatakan bahwa Cessie yang dilakukan oleh Penggugat bukanlah jual beli tanah dan rumah atau tidak boleh disamakan seolah-olah adalah jual beli, sehingga dengan sendirinya apa yang didalilkan oleh Penggugat menyatakan sebagai pemilik tanah untuk perumahan seluas 180M<sup>2</sup> yang berada di Desa Kualu, Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 06984/Kualu/2011 tanggal 26 April atas nama Tergugat (Syafiarni), berdasarkan jual beli haruslah dinyatakan di Tolak, karena yang dilakukan oleh Penggugat faktanya bukanlah Jual beli tanah dan bangunan tetapi Peralihan Hak atas Piutang.

Bahwa menimbang apa yang didalilkan oleh Penggugat pada perkara A quo berkaitan dengan menyatakan telah membeli tanah dan bangunan, adalah pengulangan dalil yang sama sebagaimana termuat dalam Perkara Nomor. 06/Pdt.G/2016/PN.Bkn tanggal 01 September 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor. 13/PDT/2017/PT.PBR tanggal 03 Mei 2017 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor. 2061 K/Pdt/2018 tanggal 18 September 2018, dan secara tegas Majelis Hakim Kasasi telah menyatakan **CESSIE yang dilakukan oleh Penggugat bukanlah Tindakan Jual beli tanah dan Bangunan**, sehingga dengan sendirinya dalil tersebut telah mendapatkan ketetapan hukum atasnya sehingga sudah seharusnya dalil yang menyatakan Penggugat telah melakukan pembelian tanah dan bangunan tersebut dinyatakan sebagai *NEBIS IN IDEM*. Hal tersebut selain telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, juga telah mendapatkan Yurisprudensi melalui Putusan Kasasi Nomor. 647/K/sip/1973 yang menyatakan :

*"Ada atau tidaknya asas nebis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa objek sengketa*

*Halaman 22 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



*sudah diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap.”*

Bahwa oleh karena status CESSIE sudah diberikan status oleh Mahkamah Agung tidak bisa disamakan sebagai jual beli, maka Tindakan Penggugat yang kembali mendalilkan seolah-olah telah melakukan pembelian tanah dan bangunan dengan CESSIE telah nyata masuk kualifikasi NEBIS IN IDEM karena telah ditentukan status hukumnya Mahkamah Agung dalam putusan Perkara Nomor. 2061 K/Pdt/2018 tanggal 18 September 2018, sehingga kami mohon agar Majelis Hakim Perkara A quo untuk **menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya menyatakan Tidak dapat diterima.**

**2. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi dianggap diulangi lagi dan menjadi satu kesatuan dalam dalil-dalil pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat kecuali dalam hal secara tegas Tergugat I mengakui kebenarannya;
3. Bahwa dengan tegas Tergugat I Menolak dalil Penggugat yang termuat pada Point 1 dan 2, sesuai dengan jawaban yang sebelumnya telah Tergugat I berikan pada Perkara Nomor. 06/Pdt.G/ 2016/PN.Bkn tanggal 01 September 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor. 13/PDT/2017/PT.PBR tanggal 03 Mei 2017 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor. 2061 K/Pdt/2018 tanggal 18 September 2018, Tergugat I telah berulang kali menjumpai pihak Tergugat II untuk mendapatkan solusi berkaitan kondisi keuangan Tergugat I yang sedang tertimpa musibah sehingga mengalami kesulitan untuk membayar tepat waktu pada setiap bulannya, tetapi tidak mendapatkan kepastian berkaitan solusi yang harus dilakukan, termasuk saat menerima Surat Peringatan, Tergugat langsung menemui pihak Tergugat II dengan membawa sejumlah uang agar dapat mencicil keterlambatan pembayarannya, tetapi malah ditolak oleh Tergugat II, lalu tiba-tiba Tergugat II didatangi Penggugat dengan menyatakan Tanah dan Bangunan yang dimiliki Tergugat I telah

*Halaman 23 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



menjadi Milik Pengugat melalui pembelian CESSIE kepada pihak Tergugat II;

4. Bahwa kondisi tersebutlah yang membuat Tergugat I menduga adanya persekongkolan antara Penggugat dan Tergugat II, karena Tergugat I telah berulang kali meminta solusi terhadap masalahnya dan mencoba mencicil tunggakan pembayaran tapi selalu ditolak, tetapi tiba-tiba malah Paman Tergugat I yang merupakan Perkara A quo yang mengambil alih Piutangnya melalui CESSIE, dan tiba-tiba datang ke tempat tinggal Tergugat I dan menyuruh Tergugat I dan keluarga pergi keluar dari rumah tersebut, karena menurut Penggugat tanah dan rumah Tergugat I sudah menjadi milik Penggugat;
5. Bahwa karena keanehan hal tersebut, ditambah lagi tanah dan bangunan yang dimiliki Tergugat I tersebut telah berdiri Yayasan Pendidikan yang beberapa bulan sebelum adanya pengakuan Penggugat menjadi miliknya, Penggugat sudah beberapa kali datang menemui Tergugat I dan berusaha mengambil alih Kepengurusan Yayasan Pendidikan tersebut, sehingga Tergugat menyimpulkan proses CESSIE ini berkaitan erat dengan usaha Penggugat mengambil alih Yayasan Pendidikan milik Tergugat I;
6. Bahwa terkait dalil yang termuat dalam point 3 sampai dengan point 24 yang mendalilkan telah membeli tanah dan bangunan seluas 180M<sup>2</sup> yang berada di Desa Kualu, Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 6711/ Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 06984/Kualu/2011 tanggal 26 April atas nama Tergugat (SYAFIARNI), adalah dalil pengulangan sebagaimana termuat dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada tahun 2016, telah diputus dengan putusan Perkara Nomor. 06/Pdt.G/2016/PN.Bkn tanggal 01 September 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor. 13/PDT/2017/ PT.PBR tanggal 03 Mei 2017 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor. 2061 K/Pdt/2018 tanggal 18 September 2018, telah berkekuatan hukum tetap;

*Halaman 24 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



7. Bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi

*"Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula".*

Bahwa artinya suatu perkara yang telah diputus oleh hakim terdahulu dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap tidak dapat digugat kembali dengan subyek dan objek yang sama, dan yang lebih luas daripada itu jika gugatan diajukan didasarkan atas alasan yang sama dan tuntutan yang sama pula, karena telah masuk dalam kualifikasi NEBIS IN IDEM;

8. Bahwa setelah memperhatikan dengan seksama isi Gugatan Perkara A quo dengan dalil gugatan yang menjadi alasan pengajuan Gugatan Perkara Nomor 06/Pdt.G/2016/PN.Bkn tanggal 01 September 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor. 13/PDT/2017/PT.PBR tanggal 03 Mei 2017 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor. 2061 K/Pdt/2018 tanggal 18 September 2018, merupakan dalil yang sama dan telah mendapatkan status hukum yang jelas berkaitan apa yang didalilkan;

9. Bahwa berpedoman dengan Yurisprudensi melalui Putusan Kasai Nomor. 647/K/sip/1973 yang menyatakan :

*"Ada atau tidaknya asas nebis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa **objek sengketa sudah diberi status tertentu** oleh Keputusan Pengadilan yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap."*

Bahwa jelas melalui Yurisprudensi ini, terhadap Dalil yang menjadai alasan yang diajukan Penggugat pada Perkara Nomor. 06/Pdt.G/2016/ PN.Bkn tanggal 01 September 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor. 13/PDT/2017/PT.PBR tanggal 03 Mei 2017

*Halaman 25 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor. 2061 K/Pdt/2018 tanggal 18 September 2018 telah mendapatkan hukum tertentu oleh Majelis Hakim tingkat Kasasi berkaitan dengan Ketentuan CESSIE yang tidak bisa disamakan dengan Jual beli atau disamakan seolah-olah merupakan jual-beli, sehingga dalil tersebut tidak bisa diajukan kembali dan jika hal tersebut diajukan kembali maka masuk Kualifikasi NEBIS IN IDEM;

10. Bahwa baik dalam Gugatan Perkara A quo maupun Dalil Gugatan Perkara Nomor 06/Pdt.G/2016/PN.Bkn tanggal 01 September 2016 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor. 13/PDT/2017/ PT.PBR tanggal 03 Mei 2017 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor. 2061 K/Pdt/2018 tanggal 18 September 2018, terlihat jelas Penggugat tidak memahami apa yang dimaksud dengan CESSIE. Penggugat masih menganggap CESSIE adalah proses jual beli tanah dan bangunan milik Tergugat I melalui pihak Tergugat II, padahal secara hukum berdasarkan ketentuan Pasal 613 KUHPerdata dan Pendapat Prof. Subekti, yang dimaksud CESSIE adalah Pemindahan Hak Piutang, yang berarti pemindahan Hak untuk menerima pembayaran Hutang oleh Debitur, sehingga yang beralih hak bukanlah berkaitan kepemilikan objek jaminannya tetapi status pemegang hak piutangnya;
11. Bahwa adalah berdasar hukum bagi Tergugat III untuk menolak proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 06984/Kualu/2011 tanggal 26 April atas nama Tergugat (SYAFIARNI) yang diajukan oleh Pengugat, karena faktanya antara Penggugat dan Tergugat I tidak pernah melakukan kesepakatan Jual Beli terhadap Tanah dan Bangunan diatas Sertifikat Hakm Milik Tergugat I tersebut, karena faktanya yang terjadi adalah jual beli Hak Piutang antara Penggugat dan Tergugat II, bukanlah Jual beli Tanah;
12. Bahwa karena dalil berkaitan dengan pengakuan pembelian tanah dan bangunan diatas Sertifikat Hak Milik Nomor: 6711/Kualu tanggal

*Halaman 26 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 06984/Kualu/2011 tanggal 26 April atas nama Tergugat (SYAFIARNI) tidak terbukti dan faktanya memang tidak pernah terjadi, maka jelaslah Tindakan Tergugat I tidak menyerahkan dan tetap tinggal diatas tanah dan bangunan tersebut bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

13. Bahwa secara hukum, Tergugat I menganggap Penggugat telah salah memahami aturan berkenaan dengan CESSIE khususnya dalam ketentuan Pasal 613 KHUPerdata, hal tersebut diduga berkaitan erat dengan itikad tidak baik Penggugat yang telah dibutakan oleh keinginannya menguasai dan mengambil alih Yayasan Pendidikan Milik Tergugat I;
14. Bahwa secara kekeluargaan, Penggugat adalah Paman dari Tergugat I, sehingga Tergugat I sudah berupaya sebaik mungkin untuk mencari Upaya penyelesaian secara kekeluargaan termasuk dengan membantu Penggugat jika ingin membuka Yayasan Pendidikan sendiri ditempat tinggalnya di Provinsi Sumatera Barat sana, tapi sayangnya Penggugat tidak menanggapi baik niat dari Tergugat I tersebut;
15. Bahwa kami menegaskan kembali berdasarkan Pertimbangan Hukum Putusan Perkara Nomor. Nomor. 2061 K/Pdt/2018 tanggal 18 September 2018, Majelis Hakim Tingkat Kasasi dengan Tegas telah menyatakan :

*“bahwa disamping itu Judex Factie juga telah salah menerapkan hukum karena seolah-olah Pengalihan Hak Tagih tersebut disamakan dengan jual beli atas Rumah dan Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 6711/Kuala, sehingga langsung menjadi milik Penggugat, sedangkan seharusnya proses tagih piutang haruslah melalui eksekusi Ketika debitur wanprestasi dan tidak dapat langsung mengambil barang jaminan.”*

Bahwa berdasarkan penetapan ketentuan hukum tersebut, jelaslah dalil Penggugat yang menyatakan memiliki hak sebagai pemilik tanah dan bangunan diatas Sertifikat Hak Milik Nomor: 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 06984/Kualu/2011 tanggal 26 April

*Halaman 27 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



atas nama Tergugat (SYAFIARNI), haruslah ditolak karena CESSIE tidak bisa disamakan dengan Jual beli atau dinyatakan seolah-olah merupakan jual beli.

16. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut juga, menegaskan jika memang Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran hutangnya, maka secara hukum Tindakan yang diambil adalah melalui proses penagihan hutang dan apabila terhadap hutang tersebut memiliki barang jaminan, harus terlebih dahulu melakukan Upaya hukum eksekusi, karena barang jaminan tidak bisa langsung menjadi milik Kreditur tanpa adanya putusan pengadilan berkaitan dengan hal itu;
17. Bahwa sejalan dengan hal tersebut diatas, menjawab secara langsung kebohongan dalil penggugat yang menyatakan berkait dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 06984/Kualu/2011 tanggal 26 April atas nama Tergugat (SYAFIARNI) telah dilakukan penyitaan, karena jelas didalam Putusan Perkara Nomor. 06/Pdt.G/2016/PN.Bkn tanggal 01 September 2016, dalam pertimbangan hukumnya Majelelis Hakim halaman 18 paragraf 5 Menyatakan terhadap Objek Perkara yang sama dengan objek Perkara A quo, majelis hakim menyatakan tidak dan atau belum pernah ada dilakukan penyitaan berdasarkan putusan pengadilan;
18. Bahwa berdasayarkan dalil-dalil dalam pokok perkara diatas, nyatalah apa yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya adalah dalil yang mengada-ada dan penuh kebohongan, sehingga sangat berdasar hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk **memutuskan Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.**

### 3. DALAM REKONVENS

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Konvensi dianggap diulangi lagi dan menjadi alasan dalam dalil-dalil Gugatan Rekonvensi dibawah ini.

*Halaman 28 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



2. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah Pemilik Tanah dan Bangunan diatas Sertifikat Hak Milik Nomor: 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 06984/Kualu/2011 tanggal 26 April atas nama Tergugat (SYAFIARNI), yang dibeli Penggugat Rekonvensi secara kredit kepada PT. Bank Tabungan Negera (Persero) Tbk. Pekanbaru;
3. Bahwa pembelian tanah dan bangunan diatas Sertifikat Hak Milik Nomor: 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 06984/Kualu/2011 tanggal 26 April atas nama Tergugat (SYAFIARNI), awalnya hanya seluas 120 M<sup>2</sup> tetapi karena Penggugat Rekonvensi bermaksud mendirikan Yayasan Pendidikan bagi Masyarakat tidak mampu dilingkungan sekitar tempat tinggal Penggugat Rekonvensi, akhirnya Penggugat Rekonvensi membeli sisa tanah sudut di dekat tanah Penggugat Rekonvensi tersebut, hingga keseluruhan luas tanah Penggugat Rekonvensi menjadi seluas 180 M<sup>2</sup>;
4. Bahwa tujuan Penggugat Rekonvensi mendirikan Yayasan Pendidikan Nurus Salam adalah untuk membantu Masyarakat sekitar yang ingin anaknya tetap bisa sekolah dengan keterbasan ekonomi, Yayasan Pendidikan Nurus salam yang didirikan dan dikelola Penggugat Rekonvensi telah mendapatkan kepercayaan Masyarakat dan telah juga mendapat kepercayaan Pemerintah Kabupaten Kampar dengan memberikan bantuan dana pembuatan Ruang kelas dan bantuan lainnya;
5. Bahwa pada perkiraan tahun 2014, tiba-tiba Tergugat Rekonvensi datang dan menyatakan ingin mengambil alih Yayasan Pendidikan Nurus Salam, dan mengklaim sebagai pemilik Yayasan Pendidikan Nurus Salam tersebut, tetapi dengan tegas ditolak oleh Penggugat Rekonvensi;
6. Bahwa pada tahun 2015 juga Penggugat Rekonvensi mengalami musibah sehingga tidak bisa tepat waktu melalukan kewajiban pembayaran kredit tanah dan rumah milik Penggugat Rekonvensi tersebut, sehingga mendapat surat peringatan dari Pihak PT. Bank Tabungan Negera (Persero) Tbk Pekanbaru, tetapi Penggugat

*Halaman 29 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



Rekonvensi tetap mengupayakan penyelesaian dengan menemui pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Pekanbaru dengan membawa uang semampu Penggugat Rekonvensi dengan harapan bisa menutupi tunggakan cicilan yang ada;

7. Bahwa saat kondisi tersebut, Tergugat Rekonvensi tak juga berhenti berupaya mengambil alih Yayasan Pendidikan Nurus Salam milik Penggugat Rekonvensi, malah semakin jadi menyebarkan informasi bohong dan fitnah terhadap diri Penggugat Rekonvensi, sehingga pada saat penerimaan siswa baru, banyak Masyarakat yang termakan informasi bohong dan fitnah tersebut dan tidak mau menyekolahkan anaknya di Yayasan Pendidikan Nurus Salam milik Penggugat Rekonvensi tersebut;
8. Bahwa perkiraan akhir tahun 2015, Penggugat dikejutkan dengan kedatangan Tergugat Rekonvensi yang datang dan menyatakan Tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi telah menjadi milik Tergugat Rekonvensi melalui pembelian Cessie kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru, Tergugat Rekonvensi memerintahkan Penggugat Rekonvensi untuk pergi dan keluar dari rumah milik Penggugat Rekonvensi tersebut, tetapi dengan tegas Penggugat Rekonvensi menolak karena merasa tidak pernah diberitahu dan dilibatkan, apalagi Penggugat Rekonvensi masih terus berusaha mengumpulkan uang untuk membayar tunggakan pembayaran kredit rumah tersebut;
9. Bahwa Penggugat Rekonvensi tetap memperhatikan rumah dan bangunan diatas Sertifikat Hak Milik Nomor: 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 06984/Kualu/2011 tanggal 26 April atas nama Penggugat Rekonvensi (SYAFIARNI), karena secara hukum belum ada putusan hukum yang menyatakan Penggugat Rekonvensi telah kehilangan hak atas kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut;
10. Bahwa berkaitan dengan Tindakan penyebaran info bohong dan fitnah, serta Upaya mengusir dan mengeluarkan Penggugat

*Halaman 30 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



Rekonvensi dari tanah dan bangunan diatas Sertifikat Hak Milik Nomor: 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 06984/Kualu/2011 tanggal 26 April atas nama Penggugat Rekonvensi, yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi adalah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

11. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sudah seharusnya diberikan hukum untuk membayar dan menyerahkan ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi berupa:

1. Kerugian Materil Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
2. Kerugian Inmateril Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Bahwa karena Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonvensi Tergugat I tersebut diatas, berdasarkan argument hukum logis berdasarkan fakta yang sebenarnya dengan didukung bukti-bukti yang kuat, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara A quo, agar memberikan Putusan yang Ammarnya sebagai berikut :

**Dalam Konvensi**

**Dalam Eksepsi**

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaar);

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara A quo.

**Dalam Rekonvensi**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

*Halaman 31 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi berupa :
4. Kerugian Moril Sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah)
5. Kerugian Materil Sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah)
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara A quo.

## **SUBSIDAIR.**

Atau Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Jawaban Tergugat IV :

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat IV selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang diberikan kewenangan untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah, senantiasa menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Bahwa berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, Sertipikat Hak Milik Nomor 6711 tertanggal 10 Mei 2011 diterbitkan pertama kali atas nama Muhammad Tamrin Taher dengan Surat Ukur Nomor 06984/Kualu/2011 tanggal 26 April 2011, luas 180 M<sup>2</sup>. Selanjutnya terhadap Sertipikat Hak Milik No.1589 telah terjadi peralihan hak dari Muhammad Tamrin Taher kepada Syafiarni pada tanggal 13 Februari 2013 berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Ali Arben,S.H., Nomor 996/2012 tanggal 13 Nopember 2012;
3. Bahwa sampai dengan didaftarkannya gugatan perkara aquo oleh Penggugat tertanggal 19 Juni 2023 pada Pengadilan Negeri Bangkinang, tidak ada pencatatan Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 6711/Desa Kualu tanggal 10 Mei 2011 atas nama Syafiarni;
4. Bahwa sesungguhnya permohonan Penggugat untuk dapat melakukan peralihan hak milik atas objek jaminan merupakan suatu hal yang dilarang sesuai dengan ketentuan Pasal 1154 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagaimana diatur berikut :

*Halaman 32 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



*"Dalam hal debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajiban, kreditur tidak diperkenankan mengalihkan barang yang digadaikan itu menjadi miliknya. Segala persyaratan perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan ini adalah batal"*

Peraturan tersebut diatas melarang suatu pihak (kreditur) untuk memiliki benda jaminan seseorang (debitur) secara otomatis, dimana larangan tersebut merupakan implementasi dari asas larangan milik *beding*;

5. Bahwa oleh karena Akta Cessie antara Rusli Rasyid dengan Bank BTN maka saat ini kedudukan hukum dari Rusli Rasyid (Penggugat) adalah Kreditur yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Seorang kreditur tidak dapat mengalihkan barang jaminan menjai hak miliknya, sehingga Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menolak permohonan Penggugat sebagai berikut :

- Petitum poin 7 yang pada pokoknya Penggugat memohon agar Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat IV melakukan proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor 06984/Kualu/2011 tanggal 26 April 2011 beralih atas nama Syafiarni (Tergugat I) menjadi Rusli Raysid (Penggugat);

Petitum sebagaimana tersebut diatas sangat patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim karena telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Maka berdasarkan segala uraian yang telah kami sampaikan diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, berkenan untuk memutuskan :

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkaa *aquo*;

Atau

Ex aequo et bono ex merito justiate;

Jika Majelis Hakim berpendapat berbeda maka demi keadilan kami memohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya;

*Halaman 33 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat I dan Tergugat IV tersebut Kuasa Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis tanggal 04 September 2023 dan atas Replik Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat IV masing-masing tanggal 11 September 2023 telah mengajukan Duplik secara tertulis yang semuanya termuat dalam Berita Acara Persidangan dan untuk menyingkat putusan dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari putusan ini.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu berupa :

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama RUSLI RASYID, bermeterai cukup diberi tanda P-1;
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 6711 Luas 180 m2 Desa Kualu Tanggal 11 Mei 2011 Terdaftar atas nama SYAFIARNI, bermeterai cukup diberi tanda P-2;
3. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 996/2012 tanggal 13 Nopember 2012 antara Muhammad Tamrin Taher dengan Syafiarni, bermeterai cukup diberi tanda P-3;
4. Foto copy Pengakuan Hutang dan Kuasa menjual Nomor 48 tanggal 13 Nopember 2013 yang dibuat di Notaris H. ALI ARBEN, SH, MH, MKn, bermeterai cukup diberi tanda P-4;
5. Foto copy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 49 tanggal 13 Nopember 2012 yang dibuat di Notaris H. Ali Arben, SH, bermeterai cukup diberi tanda P-5;
6. Foto copy Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Dan Syafiarni No. 0003920121009000012 tanggal 13 Nopember 2012, bermeterai cukup diberi tanda P-6;
7. Foto copy Memo No. 140/Pbr-/AMD/VIII/2015 tanggal 24 Agustus 2015 Perihal : Permohonan Peminjaman Dokumen, bermeterai cukup diberi tanda P-7;
8. Foto copy SALINAN REKENING KORAN KPR atas nama SYAFIARNI dan Surat Peringatan I,II, III, bermeterai cukup diberi tanda P-8;

*Halaman 34 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



9. Foto copy Penawaran Cessie dari Rusli Rasyid kepada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Kantor Cabang Pekanbaru. tanggal 29 Oktober 2015, bermeterai cukup diberi tanda P-9;
10. Foto copy Persetujuan Penawaran Cessie oleh Bank BTN tanggal 18 Nopember 2015, bermeterai cukup diberi tanda P-10;
11. Foto copy Kwitansi Pembayaran Cessie dari Ruli Rasyid kepada Investor Ghatering BTN KC Pekanbaru sebese Rp. 49.000.000 (empat puluh sembilan juta rupiah) tanggal 23 Nopember 2015, bermeterai cukup diberi tanda P-11;
12. Foto copy SURAT PERINGATAN I, II, III ( SP I,II,III ) dari Rusli Rasyid kepada sdr. Syafiarni, bermeterai cukup diberi tanda P-12;
13. Foto copy Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 14 Eko Budi Hartono ( Bank Tabungan Negara) dengan Rusli Rasyid yg dibuat diNotaris Lenny Guspidadwati, SH, tanggal 02 Desember 2015, bermeterai cukup diberi tanda P-13;
14. Foto copy PENGALIHAN HAK ATAS TAGIHAN (CESSEI) Nomor 15, yang dibuat di Notaris LENNY GUSPIDAWATI, SH. Tanggal 02 Desember 2015, bermeterai cukup diberi tanda P-14;
15. Foto copy Akta Pendirian Pusat Kegiatan Belajar Masyarakat ( PKBM ) Nurussallam Padang Nomor ; 35 tanggal 30 Agustus 2010, yg dibuat di Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah JA'AFAR, SH, antara Syafri Nelawati dengan Rusli Rasyid Sirath, bermeterai cukup diberi tanda P-15;
16. Foto copy SURAT KUASA dari Rusli Rasyid kepada Syafiarni Tanggal 5 Agustus 2011, bermeterai cukup diberi tanda P-16;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat berupa fotokopi dari Penggugat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya, akan tetapi terhadap bukti P-16 tidak dapat disesuaikan dengan aslinya sehingga bukti tersebut fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi untuk didengar keterangannya dipersidangan ;

1. **Rasyidin**, di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

*Halaman 35 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



- Bahwa saksi mengetahui yang membeli sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Desa Kualu, Kecamatan Tambang-Kabupaten Kampar adalah Penggugat ;
- Bahwa pembelian sebidang tanah berikut bangunan di atasnya diceritakan oleh Penggugat langsung kepada saksi dibeli oleh Penggugat pada tahun 2010/ 2011, namun diketahui tanah dan rumah tersebut terjadi sengketa dengan Tergugat I;
- Bahwa pembelian bidang tanah berikut rumah di atasnya dilunasi Penggugat ke pihak Bank ;
- Bahwa tidak tahu sebesar berapa jumlah pelunasan hutang tersebut yang jelas bidang tanah dan rumah di atasnya setahu saksi adalah milik Penggugat;

Terhadap keterangan saksi-saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

2. **Syahril**, di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I ;
  - Bahwa saksi mengetahui Penggugat pernah membeli 1 (satu) bidang tanah berikut 1 (satu) Unit rumah di atasnya pada tahun 2010/2011 yang terletak di Desa Kualu, Kecamatan Tambang-Kabupaten Kampar dengan atas nama Tergugat I;
  - Bahwa surat tanah yang dibeli Penggugat tersebut atas nama Tergugat I oleh karena Penggugat bertempat tinggal di Padang-Sumatera Barat ;
  - Bahwa pembelian sebidang tanah tersebut berikut bangunan di atasnya yang terletak di Desa Kualu, Kecamatan Tambang-Kabupaten Kampar oleh Penggugat dengan membayar Down Payment (DP) melalui Tergugat I selanjutnya yang melanjutkan Cicilan Kreditnya adalah Tergugat I;
  - Bahwa pembelian bidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Desa Kualu, Kecamatan Tambang-Kabupaten Kampar melalui peralihan Hak secara Cessie setelah Tergugat I tidak mampu membayarnya yang dinyatakan Kreditnya Macet oleh Pihak Bank;

*Halaman 36 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



- Bahwa saksi mengetahui yang pada akhirnya yang melunasi seluruh piutang kredit macet pada Bank adalah Penggugat;
- Bahwa Sertipikat Kepemilikan bidang tanah berikut rumah di atasnya masih atas nama Tergugat I, akan tetapi setahu saksi penggunaan nama Terguga I hanya numpang nama saja, sementara seluruh angsurannya seluruhnya dana dari Penggugat;
- Bahwa adanya di unit bangunan rumah tersebut yang terletak di Desa Kualu, Kecamatan Tambang-Kabupaten Kampar telah didirikan Yayasan Pendidikan yang menampung anak didik mulai dari Taman Kanak-kanak (TK)/ Pendidikan Anak Usia Dini (PAUD) yang merupakan jenjang pendidikan sebelum jenjang pendidikan dasar yang merupakan suatu upaya pembinaan yang ditujukan bagi anak sejak lahir sampai dengan usia enam tahun yang dilakukan melalui pemberian rangsangan pendidikan untuk membantu pertumbuhan dan perkembangan jasmani dan rohani yang semula diprakarsai oleh Penggugat;
- Bahwa saksi Pembelian Bidang tanah tersebut berikut bangunan di atasnya adalah Penggugat yang merupakan Paman dari Tergugat I yang berambisi menguasai PAUD (Lembaga Pendidikan Sejahtera Nurussalam) yang dikelola Tergugat I;

Terhadap keterangan saksi-saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah menyerahkan bukti-bukti surat yaitu berupa :

1. Foto copy KTP an. SYAFIARNI NIK. 1471074203730021, bermeterai cukup diberi tanda T.I-1;
2. Foto copy Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Dan Syafiarni No. 000392012, bermeterai cukup diberi tanda T.I-2;
3. Foto copy Kwitansi dari PT. Karya Tata Mandiri (Developer / Real Estate) tertanggal 3-12-2010, bermeterai cukup diberi tanda T.I-3;
4. Foto copy Kwitansi dari PT. Karya Tata Mandiri (Developer / Real Estate) tertanggal 25-5-2011, bermeterai cukup diberi tanda T.I-4;

*Halaman 37 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



5. Foto copy Kwitansi dari PT. Karya Tata Mandiri (Developer / Real Estate) tertanggal 9-11-2012, bermeterai cukup diberi tanda T.I-5;
6. Foto copy Kwitansi dari PT. Karya Tata Mandiri (Developer / Real Estate) tertanggal 9-11-2012, bermeterai cukup diberi tanda T.I-6;
7. Foto copy Kwitansi dari PT. Karya Tata Mandiri (Developer / Real Estate) tertanggal 9-11-2012, bermeterai cukup diberi tanda T.I-7;
8. Foto copy Penjualan Laku Cessie Nomor: 1/M/PBR-II/ADM/XII/2015, bermeterai cukup diberi tanda T.I-8;
9. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor: 06/PDT.G/2016/ PN.Bkn tertanggal 1 September 2016, bermeterai cukup diberi tanda T.I-9;
10. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor: 13/PDT/2017/ PT.PBR tertanggal 3 Mei 2017, bermeterai cukup diberi tanda T.I-10;
11. Foto copy Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2061 K/Pdt/2018 tertanggal 18 September 2018, bermeterai cukup diberi tanda T.I-11;
12. Foto copy Akta Pendirian Lembaga Pendidikan Sejahtera "NURUS SALAM" Nomor: 08 yang telah dibuat oleh Notaris OKTALINDA, SH., M.Kn, bermeterai cukup diberi tanda T.I-12;
13. Foto copy dari foto copy Surat Somasi/Peringatan II Nomor 11147/SOM-NLF/BTN/IX/2022, bermeterai cukup diberi tanda T.I-13;
14. Foto copy foto copy Surat Somasi/Peringatan tanggal 13 Mei 2023, bermeterai cukup diberi tanda T.I-14;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat berupa fotokopi dari Tergugat I tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya, akan tetapi terhadap bukti T-3 tidak dapat disesuaikan dengan aslinya sehingga bukti tersebut fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah pula mengajukan 2 (kedua) orang saksi untuk didengar keterangannya dipersidangan;

1. **Syafira Desmayeti** dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dekat dengan Penggugat, karena merupakan Paman Saksi juga yang merupakan masih dalam satu keluarga;

*Halaman 38 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



- Bahwa terhadap rumah yang terletak di Desa Kualu Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar tersebut pada awalnya dibayar oleh kakak saksi bernama Syafiarni (Tergugat I);
- Bahwa diatas tanah sengketa tersebut terdapat bangunan sekolah yang mana sekolah tersebut dikelola oleh Tergugat I;
- Bahwa terhadap pembayaran rumah tersebut terjadi macet yang akhirnya Tergugat I mendapat teguran dari pihak Bank;
- Bahwa setelah terjadi kredit macet Saksi tidak lagi mengetahui terkait rumah tersebut;
- Bahwa surat tanah tersebut hingga sampai saat sekarang masih atas nama Tergugat I;

Terhadap keterangan saksi-saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan.

2. **Erni Yusnita**, di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu diatas objek sengketa ada bangunan rumah yaitu dari Yayasan Nurussalam yang selama ini sepengetahuan saksi dikelola oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi sekolah yang dikelola oleh Tergugat I berdirinya pada tahun 2015, namun saksi tidak mengetahui siapa yang mendirikan sekolah tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat pihak Bank datang kerumah tersebut melakukan penyemprotan dinding rumah dan saksi tidak tahu apa yang menjadi tujuan pihak Bank tersebut;
- Bahwa terhadap tanah dan rumah yang terletak di Desa Kualu tersebut bermasalah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I yang belum selesai;
- Bahwa sekolah yang terdapat diatas tanah sengketa tersebut hingga sekarang masih ada anak anak didik yang belajar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya kredit macet terhadap tanah tersebut;

*Halaman 39 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



- Bahwa saksi tidak mengetahui atas nama siapa surat tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui orang yang telah melakukan pelunasan rumah yang menjadi objek sengketa;

Terhadap keterangan saksi-saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa Tergugat IV untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah menyerahkan bukti-bukti surat yaitu berupa :

1. Foto copy sesuai aslinya Buku Tanah Hak Milik Nomor 6711 tanggal 26 April 2023, bermeterai cukup diberi tanda T.IV-1;
2. Foto copy sesuai aslinya Surat Ukur Nomor 06984/Kualu/2011 tanggal 26 April 2011, bermeterai cukup diberi tanda T.IV-2;
3. Foto copy sesuai aslinya Gambar Ukur Nomor 391/Kualu/2011 tanggal 29 Maret 2011, bermeterai cukup diberi tanda T.IV-3;
4. Foto copy sesuai aslinya Akta Jual Beli Nomor 996/2012 tanggal 13 November 2012, bermeterai cukup diberi tanda T.IV-4;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat berupa fotokopi dari Tergugat IV tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat IV tidak mempergunakan hak-haknya mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas serta apa yang ada di atas objek sengketa perkara sebagaimana diatur dalam Pasal 180 R.Bg, Pasal 211 Rv dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001, Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*) pada hari Rabu tanggal 27 September 2023 dan hasil selengkapannya sebagaimana Berita Acara Persidangan tersebut;

Menimbang, bahwa setelah melakukan pembuktian, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat IV masing-masing telah mengajukan kesimpulan tanggal 06 November 2023;

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;

*Halaman 40 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



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 Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam surat gugatan Penggugat;

#### **DALAM KONVENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa di dalam surat jawabannya Tergugat I mengajukan eksepsi, sehingga secara hukum terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I haruslah dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat I di dalam surat jawabannya telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);
2. Gugatan Penggugat *Nebis In Idem*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut;

#### **Ad.1. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);**

Menimbang, bahwa di dalam eksepsinya Tergugat I mendalilkan bahwa gugatan Penggugat Kabur dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa didalam gugatannya Penggugat menyatakan telah membeli tanah serta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen di atasnya seluas 180 M<sup>2</sup> yang berada di Desa Kualu, Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 6711/Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 06984/Kualu/2011 tanggal 26 April atas nama Syafiarni / Tergugat I, melalui Peralihan Hak dari Tergugat I kepada Penggugat dengan secara "CESSIE" dari Tergugat II yaitu PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Pekanbaru.

Bahwa didalam dalil tersebut terdapat keanehan dan ketidakjelasan, Penggugat sepertinya tidak memahami apa yang dimaksud sebagai CESSIE.

*Halaman 41 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



Disatu sisi Penggugat menyatakan telah membeli tanah dan bangunan, tetapi proses yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II bukanlah jual beli tanah dan rumah, karena jelas apa yang dimaksud dengan CESSIE adalah Pengalihan Piutang dari orang/pihak yang memiliki piutang kepada pihak lain yang ingin mengambil alih hak piutang tersebut, hal tersebut sesuai dengan apa yang termuat didalam Pasal 613 Ayat (1) KUHPerdara dan Pendapat Prof Subekti. Tindakan Pengambil alihan Piutang tersebut tidak membatalkan perjanjian yang mengikat antara Kreditur dan Debitur, karena hanya memindahkan Hak Piutang dari Kreditur Lama kepada Kreditur Baru, lalu dimana letak jual beli tanah dan bangunannya ? karena yang berpindah hanyalah hak piutang, yang dalam bahasa mudahnya atau Bahasa orang awamnya, Penggugat hanya mengambil alih hak menerima pembayaran hutang yang sebelumnya diterima oleh Tergugat II, setelah dilakukan CESSIE hak penerimaan pembayaran hutang tersebut berpindah kepada Penggugat selaku penerima hak.

Bahwa dari uraian argument sederhana Tergugat I diatas, terbukti argumen gugatan yang digunakan oleh Penggugat adalah dalil yang tidak jelas dan kabur, karena tidak dapat menguraikan dengan jelas apa dimaksud dengan CESSIE dan bagaimana hubungannya bisa dianggap sebagai jual beli tanah dan bangunan, padahal antara CESSIE dan Jual beli adalah dua hal sangat jauh berbeda. sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Penggugat dalam Repliknya secara tertulis pada pokoknya membantah dengan menyatakan tetap dengan isi gugatannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil surat gugatan Penggugat menjelaskan peralihan 1 (satu) Unit bangunan permanen yang memiliki alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 6711/ Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor : 06984/ Kualu/2011 tanggal 26 April 2011 atas nama Tergugat I (Syafiarni) (bukti P-2) adalah atas dasar cessie melalui Tergugat II dan hal tersebut bersesuaian dengan petitum gugatan Penggugat angka 5 yang menyatakan Peralihan Hak dari Tergugat I kepada



Penggugat dengan cara "Cessie" dari Tergugat II yaitu PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pekanbaru (bukti P-14) adalah sah secara hukum;

Menimbang, bahwa peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan sebagaimana ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan sebagai berikut :

*"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPerdata menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru dan hal tersebut bersesuai dengan ketentuan dalam Perdata Umum Angka 7 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik;

*Halaman 43 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti substansi gugatan Penggugat sebagaimana posita dan petitum disatu sisi Penggugat mendalikan selaku pemilik 1 (satu) Unit bangunan Permanen dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 6711/ Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor : 06984/ Kualu/2011 tanggal 26 April 2011 atas nama Tergugat I (Syafiarni) (bukti P-2) dan disatu sisi lainnya Penggugat mengakui perolehan 1 (satu) Unit bangunan Permanen dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 6711/ Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor : 06984/ Kualu/2011 tanggal 26 April 2011 atas nama Tergugat I (Syafiarni) (bukti P-2) oleh karena terjadinya peralihan piutang dengan cara cessie sebagaimana bukti surat bertanda P-14 berupa Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessei) Nomor 15, yang dibuat di Notaris Lenny Guspidadawati, SH. tanggal 02 Desember 2015, sehingga Penggugat tidak dapat menjelaskan secara tegas maksud dan tujuan dari surat gugatannya apakah tentang kepemilikan 1 (satu) Unit bangunan Permanen dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 6711/ Kualu tanggal 10 Mei 2011, Surat Ukur Nomor : 06984/ Kualu/2011 tanggal 26 April 2011 atas nama Tergugat I (Syafiarni) atau tuntutan tentang terjadinya peralihan piutang (cessie) sebagaimana Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessei) Nomor 15, yang dibuat di Notaris Lenny Guspidadawati, SH. tanggal 02 Desember 2015, sehingga dengan demikian formulasi gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil oleh karena Penggugat tidak dapat merumuskan petitum dengan jelas dan tegas (*'een duidelijke en bepaalde conclusie'*, pasal 8 Rv dan oleh karenanya gugatan Penggugat dinyatakan Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*), maka Eksepsi *Obscuur Libel* yang diajukan oleh Tergugat I haruslah dinyatakan beralasan untuk dikabulkan;

Bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat adalah gugatan kabur (*obscur libel*) telah dikabulkan maka terhadap eksepsi Tergugat I lainnya tidak perlu dipertimbangkan;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dari Penggugat dalam pokok perkara adalah sebagaimana termaksud di atas;

*Halaman 44 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I tentang Eksepsi Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) telah diterima maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi;

**DALAM REKONVENSII**

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Gugatan Penggugat adalah gugatan kabur (*obscuur libel*) Tergugat I dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi telah dikabulkan, maka terhadap gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat I Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

**DALAM KONVENSII DAN REKONVENSII**

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah dikabulkan dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagai pihak yang kalah sehingga haruslah dibebani untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat dan memperhatikan, Pasal 1365, Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 142, Pasal 191, Pasal 283 *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura*. (RBg.), dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I**

**DALAM EKSEPSII :**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

**DALAM REKONVENSII**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

**DALAM KONVENSII DAN REKONVENSII**

*Halaman 45 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh ongkos yang timbul dalam perkara ini yang hingga sekarang berjumlah Rp.3.074.000,- (tiga juta tujuh puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang, pada hari **Senin**, tanggal **27 November 2023** oleh **Andry Simbolon, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Petra Jeanny Siahaan, S.H., M.H** dan **Renny Hidayati, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn tanggal 20 Juni 2023, putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Kholijah, S.H.** Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Petra Jeanny Siahaan, S.H., M.H**

**Andry Simbolon, S.H., M.H.**

**Renny Hidayati, S.H.**

Panitera Pengganti,

**Kholijah, S.H.**

#### **Perincian Biaya Perkara :**

1. Pendaftaran Gugatan . Rp. 30.000,-
2. Atk..... Rp. 100.000,-
3. Panggilan ..... Rp. 1.586.000,-
4. PNBP..... Rp. 60.000,-

*Halaman 46 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Pemeriksaan setempat	Rp.	1.278.000,-
6. Redaksi .....	Rp.	10.000,-
7. Materai .....	Rp.	10.000,- +
Jumlah .....	Rp.	<b>3.074.000,-</b>

Halaman 47 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Bkn

**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)