



PUTUSAN

Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sela sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SARNUBY, U m u r: 68 Tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, berkedudukan di Perum Orchid Park, Blok C-11, Nomor .04, Rt.001.Rw. 004, Taman Baloi, Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada SAT HARMONI TARIGAN, S.H. beralamat di Jalan Bimasakti berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Maret 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah register Nomor 383/SK/Pdt/2023/PN Pbr, tanggal 29 Maret 2023, sebagai **PENGUGAT** ;

L a w a n :

HALIM HERIANTO, U m u r: 70 Tahun, Pekerjaan : Wiraswasta bertempat tinggal di Jln. Perum Mutiara Taman Palem Blok C.8 Nomor 16, Cengkareng Timur, Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta , dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Refman Basri, S.H., M.H., Elidawati Harahap, S.H., Hamdani, S.H., Anda Dira Whikrama, S.H., H. Zulchairi, S.H., Arselan Moora, S.H., Roi Martua Saputra Harahap, S.H. dan Doni Ansyari Rambe, S.H., Kesemuanya Advokat berkantor di Jalan Kejaksaan No.7, Medan, berdasarkan surat kuasa khusus No 6073/SK/RB/V/2023 tanggal 19 Mei 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah register Nomor 539/SK/Pdt/2023/PN Pbr, tanggal 6 Juni 2023 sebagai **TERGUGAT I**;

MENTERI AGRARIA Dan TATA RUANG/ KEPALA BPN REPUBLIK INDONESIA cq Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Bpn Propinsi Riau cq Kepala Kantor Pertanahan Kota

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



Pekanbaru, bertempat tinggal di Jln. Nagasaki, Binawidya, Tampan, Kota Pekanbaru, Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dewi Purnama Julianti, S.Si, S.H., M.Kn., Heri, S.H., Novia Damaiyani, S.H., Hari Harjiti, S.Tr., Hafiz Yuni Andra, S.Tr., Satria Maranatha Limbong, S.H., Chatarina Triskarini Gale Dale, S.H. dan Nilam Hananti, S.H., M.H. kesemuanya adalah Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, beralamat di Jalan Naga Sakti Pekanbaru, berdasarkan surat kuasa Nomor MP.02.01/76-14.71/I/2022 tanggal 17 April 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah register Nomor 56/SK/Pdt/2022/PN Pbr, tanggal 30 Mei 2023 sebagai **TURUT TERGUGAT I** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru tertanggal 9 Mei 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Telah membaca Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis tertanggal 9 Mei 2023 tentang hari persidangan perkara tersebut;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 April 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 9 Mei 2023 dalam Register Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DUDUK PERKARA :

Bahwa Penggugat adalah selaku Ahli Waris dari Alm. Eliana selaku pemilik atas tanah yang terletak di Jln. Soekarno Hatta / Arengka Kelurahan Tangkerang Barat Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Drs. Abdurahman
- Sebelah Selatan berbatas dengan Yusdi Yusuf
- Sebelah Timur berbatas dengan Anggota DPRD

Halaman 2 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



- Sebelah Barat berbatas dengan Jln. Pembangunan/ sekarang Jln. Arengka/Soekarno Hatta.

Bahwa kedudukan hukum Penggugat tersebut, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah Register Perkara No : 125/Pdt.G/2013/PN. Pbr tertanggal 6 Desember 2013 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Riau No:74/PDT/2014/PTR tanggal 16 Juni 2014 Jo Putusan Mahkamah Agung R.I. No: 1226 K/PDT/2015 tanggal 21 September 2015 Jo Putusan Mahkamah Agung R.I. dalam Putusan Peninjauan Kembali No : 368 PK/Pdt/2018 tanggal 23 Mei 2018 telah dimenangkan oleh Penggugat berdasarkan putusan pengadilan yang menerima dan memeriksa perkara tersebut yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Bahwa adapun amar putusan terhadap perkara ini yakni berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No : 125/Pdt.G/2013/PN. Pbr yang berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I,II dan III untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah terperkara.
3. Menyatakan sah dan berharga SHM No. 743 atas nama Eliana (Penggugat).
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechmatigedaad)
5. Menyatakan bahwa segala surat-surat yang dibuat oleh Para Tergugat diatas tanah Penggugat termasuk segala SHM yang dibuat atas nama Tergugat I dan Tergugat III sepanjang yang berkenaan dengan tanah milik Penggugat adalah tidak mengikat.
6. Menghukum Tergugat I dan III untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat.
7. Menghukum Tergugat I dan III untuk menyerahkan SHM Penggugat.
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonsensi :

- Menolak gugatan Rekonsensi untuk seluruhnya.

Dalam Konpensasi dan Rekonsensi :

Halaman 3 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



- Menghukum Tergugat I , III konpensasi/Penggugat I dan III Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang ditaksir sebesar Rp. 881.000 (Delapan ratus delapan puluh satu).

Bahwa putusan ini telah pula dikuatkan pada tahap banding di Pengadilan Tinggi Riau juga telah memberikan putusan yakni Putusan Pengadilan Tinggi Riau No:74/PDT/2014/PTR berbunyi :

Mengadili :

- Menolak permohonan banding dari Pembanding.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 125/Pdt.G/2013/PN.PBR

Bahwa demikian pula putusan ini pada tahap berikutnya yakni pada tahap kasasi di Mahkamah Agung R.I. telah memberikan Putusan Mahkamah Agung R.I. No: 1226 K/PDT/2015 berbunyi :

MENGADILI :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi HALIM HERIANTO tersebut.
- Menghukum Pemohon Kasasi / Tergugat III/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Bahwa demikian juga pada tahap peninjauan kembali telah memberikan putusan yakni Putusan Mahkamah Agung R.I. dalam Putusan Peninjauan Kembali No : 368 PK/Pdt/2018 berbunyi :

- Menolak permohonan Peninjauan Kembali I HALIM HERIANTO dan Para Pemohon Peninjauan Kembali II ; 1. SUDARTO, 2. SUTANTO tersebut.
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali I dan Para Pemohon Peninjauan Kembali II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp. 2. 500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).

Bahwa sudah jelas sesuai dengan hukum acara perdata maka Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah terperkara tersebut dan upaya hukum dari Tergugat dalam mengajukan upaya hukum sudah seharusnya berakhir.

Bahwa jikapun ada upaya hukum yang dilakukan oleh Tergugat maka jika diajukan dalam subjek hukum yang sama dan objek yang sama , maka dalam

Halaman 4 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



teori hukum acara perdata di kenal dengan Azas Nebis In Idem, dan setiap perkara yang diajukan oleh para pihak sepanjang tentang ini maka sudah seharusnya dinyatakan tidak diterima.

Bahwa kemudian Tergugat juga telah mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Pekanbaru .

Bahwa kemudian setelah putusan perkara tersebut di atas pun Penggugat juga telah mengajukan gugatan perdata kepada Tergugat I dengan alasan dan objek yang sama yakni dalam perkara perdata No. 224/Pdt.G/2018/PN.Pbr Jo Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor : 130/PDT/2020/PT.PBR yang juga telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Bahwa adapun amar putusan dari Pengadilan Negeri Pekanbaru No : 224/Pdt.G/2018/PN.Pbr berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 11. 012,000,00 (sebelas juta dua belas ribu rupiah).

Putusan Pengadilan Tinggi Riau No : 130/PDT/2020/PT.PBR yang berbunyi :

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding semula Para Penggugat.
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No: 224/Pdt.G/2018/PN.Pbr tanggal 2 Oktober 2019 yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah),

Bahwa kemudian selanjutnya Tergugat dengan tidak jemu-jemunya telah mengajukan gugatan kembali terhadap Penggugat dengan mendalilkan pada alasan-alasan yang sama dalam mengajukan gugatannya tersebut yakni dalam perkara di Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah register perkara Nomor :

Halaman 5 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



270/Pdt.G/2020/PN. Pbr Jo Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor :
184/PDT/2021/PT.PBR Jo PUTusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 4623
K/PDT/2022.

Bahwa pada tahap Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor :
270/Pdt.G/2020/PN.Pbr perkara ini telah diputus dengan amar putusan sebagai
berikut :

MENGADILI :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan EKsepsi Tergugat I tentang gugatan Nebis In Idem.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp.
2.683.000 (dua juta enam ratus delapan puluh tiga ribu rupiah).

Bahwa kemudian putusan perkara perdata dari Pengadilan Tinggi Riau No:
184/ PDT/2021/PT.PBR. adalah berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menerima permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding dari
Pembanding semula Penggugat.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor :
270/Pdt.G/2020/PN.Pbr tanggal 6 Juni 2021

DAN MENGADILI SENDIRI :

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat sebagian.
2. Menyatakan sah secara hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 743
/ Desa Sidomulyo, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, atas
nama ELIANA dengan gambar surat ukur berupa garis putus-putus
yang merupakan tanda bahwa pengukuran / penetapan batas belum
dilakukan secara sempurna dengan surat ukur No. 844/981 tanggal 11
September 1981 seluas 4.880 M2 karena adanya pemekaran wilayah
Kota Pekanbaru maka pada tanggal 4 Oktober 1990 berdasarkan
Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1987 berubah menjadi Sertifikat Hak
Milik (SHM) No. 556 / Desa Sidomulyo Kecamatan Tampan Kota
Pekanbaru kemudian Eliana menjual tanah sengketa tersebut kepada
Sudarto berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Tajib Raharjo,SH No.
1467/254/Tampan/1990 tgl 5 Oktober 1990 SHM No. 556 / Sidomulyo
tersebut dibalik nama kepada Sudarto karena adanya ada pemekaran
wilayah SHM tersebut diubah menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.

Halaman 6 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



2374 / Tengkerang, Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru pada tanggal 11 Juli 1995 dan kemudian dilakukan penggantian blanko Sertifikat yang sebelumnya telah dilakukan pengukuran dan berdasarkan pengukuran ulang tersebut maka diterbitkan Surat Ukur No. 3074 / 1995 tanggal 27 Juni 1995 dengan luas 3.930 M2 kemudian Sudarto menjual tanah sengketa tersebut kepada Sutanto berdasarkan Akta Jual Beli antara Sudarto (penjual) dan Sutanto (pembeli) dihadapan PPAT Fery Bakti,SH, tgl 8 Desember 1995 No. 428/BR-171/1995 kemudian SHM No. 2374 an Sudarto didaftar balik nama kepada Sutanto kemudian Sutanto menjual tanah sengketa tersebut kepada Halim Herianto (Pembanding semula Penggugat) pada tanggal 29 Nopember 2000 berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Fransiscus Djoenardi,SH kemudian SHM No. 2374 atas nama SUTANTO dibalik nama kepada Halim Herianto, kemudian berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru NO. 4 Tahun 2003 Sertiikat Hak Milik No. 2374 / Tengkerang, Kecamatan Bukit Raya Kota Pekabaru dirubah menjadi Sertifikat Hak Mllik No. 971 / Tengkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru atas nama Halim Herianto dengan objek tanah seluas 3.930 M2 dan batas-batas yang sama yakni :

- Sebelah Utara berbatas dengan Drs. Abdurahman
- Sebelah Selatan berbatas dengan Yusdi Yusuf
- Sebelah Timur berbatas dengan anggota DPRD.
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Pembangunan / sekarang Jalan Arengka I / Sukarno Hatta.

3. Menyatakan sah secara hukum kwitansi pembayaran tanggal 7 September 1990 dan kwitansi pembayaran tanggal 11 September 1990 yang ditanda tangani Tergugat I.

4. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli No. 1467/254/Tampan/1990 tanggal 05 Oktober 1990.

5. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli No. 428 / BR-71/1995 tanggal 8 Desember 1995;

6. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli No. 828/135/B Raya / 2000 tanggal 2 Oktober 2000;

7. Menyatakan tidak memilik kekuatan hukum mengikat (buiten effect stellen) Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 125/Pdt.G/2013/PN.Pbr tanggal 6 Desember 2013 jo Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor :74/PDT/2014/PTR tanggal 16 Juni 2014 jo Putusan
Halaman 7 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



Kasasi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 1226 K/PDT/2015 tanggal 21 September 2015 jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung R.I. Nomor 368 PK/Pdt/2018 tanggal 23 Mei 2018 dengan adanya Putusan Pidana Nomor : 677/Pid.B/2019/PN.PBR tanggal 26 September 2019 jo Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 485/Pid/2019/PT.PBR tanggal 17 Desember 2019 jo Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 421 K/Pid/2020 tanggal 23 April 2020.

8. Menyatakan sah secara hukum Terbanding I semula Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;

9. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I dan atau siapapun yang menerima hak dari Terbanding I semula Tergugat I untuk mengembalikan dan atau menyerahkan tanah objek perkara Sertifikat Hak Milik No. 971/Tengkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru atas nama Halim Herianto dengan objek sengketa seluas 3.930 M2 dan batas-batas yang sama yakni :

- Sebelah Utara berbatas dengan Drs. Abdurahman
- Sebelah Selatan berbatas dengan Yusdi Yusuf
- Sebelah Timur berbatas dengan anggota DPRD.
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Pembangunan / sekarang Jalan Arengka I / Sukarno Hatta.

10. Menghukum Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III serta siapapun yang menerima hak dari Terbanding I semula I untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini.

11. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat selebihnya.

Bahwa kemudian berdasarkan putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 4623 K/PDT/2022 telah memutus perkara ini dengan amar putusannya :

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : SARNUBY AHLI WARIS DARI ELIANA, tersebut ;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Bahwa dengan adanya putusan pengadilan yang bertentangan antara putusan pengadilan yang satu dengan putusan pengadilan yang diperiksa berdasarkan subjek hukum dan objek hukum yang sama, maka Penggugat dengan ini

Halaman 8 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr

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)



Direktur Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan@mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan terhadap putusan pengadilan ini karena ternyata tidak ada kepastian hukum di dalam Negara Republik Indonesia ini.

Bahwa perbuatan Tergugat tersebut dengan mengajukan gugatan perdata terhadap perkara yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht) adalah perbuatan melawan hukum.

Bahwa gugatan Penggugat terhadap putusan perkara Nomor : 270/Pdt.G/2020/PN. Pbr Jo Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor : 184/PDT/2021/PT.PBR Jo PUTusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 4623 K/PDT/2022 adalah sangat berdasar hukum, karena nilai-nilai hukum dan azas hukum itu telah terlanggar dengan putusan yang kontraversial ini yang jika diteruskan hal-hal seperti ini akan menjadi preseden yang buruk di dalam penegakan hukum.

Bahwa jika dasar putusan tersebut didasarkan kepada Putusan Perkara Pidana Nomor 677/Pid.B/2019/PN.PBR Jo Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor : 485/Pid/2019/PT.PBR Jo Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 421 K/Pid/2020 adalah sangat keliru karena jika ini didasarkan untuk memenangkan Tergugat maka sangat bertentangan dengan amar putusan Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor : 184/PDT/2021/PT.PBR Jo PUTusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 4623 K/PDT/2022 angka ke – 2 yang menyebutkan “Menyatakan sah secara hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 743 / Desa Sidomulyo, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, atas nama ELIANA.”

Bahwa selaku pemilik atas tanah tersebut adalah Alm. ELIANA dan Penggugat hanyalah ahli waris dari Eliana yang jikapun Penggugat dinyatakan bersalah tidak serta merta membatalkan hak keperdataan dari Alm. Eliana dan terhadap Alm. Eliana sendiri belum ada pernah ada putusan yang menyatakan bahwa Alm. Eliana bersalah dalam kepemilikan objek sengketa.

Bahwa jika Penggugat dinyatakan telah bersalah menggunakan surat palsu sudah seharusnya Setifikat Hak Milik (SHM) No. 743 tersebut juga harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap, sesuai dengan putusan perkara pidana itu sendiri.

Bahwa kemudian dalam putusan pidana tersebut juga tidak ada disebutkan surat mana yang palsu apakah Sertifikat Hak Milik No. 743 yang palsu atau yang lainnya, karenanya putusan tersebut tidak akan mengikat kepada putusan perkara perdata yang telah dimenangkan oleh Penggugat dalam perkara asal.

Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 743 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat tidak pernah dinyatakan palsu dan karenanya terhadap Surat Sertiikat Hak Milik Nomor : 743 atas nama Almarhum Eliana sah secara hukum.

Halaman 9 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



Bahwa Penggugat tidak pernah mengadakan jual beli dengan Tergugat dan peralihan Sertifikat Hak Milik No. 743 tersebut kepada Tergugat adalah cacat hukum dan berkonsekuensi untuk membatalkan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat karena tidak sesuai dengan proses hukum jual beli.

Bahwa gugatan ini di dasarkan kepada alasan-alasan yang baik dan benar dan karenanya adalah berdasarkan hukum jika gugatan Penggugat ini dapat diterima.

Bahwa berdasarkan uraian diatas kiranya majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang baik dan benar.
3. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah register perkara Nomor : 270/Pdt.G/2020/PN. Pbr Jo Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor : 184/PDT/2021/PT.PBR Jo Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 4623 K/PDT/2022 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
5. menguatkan Putusan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 125/Pdt.G/2013/PN.Pbr tanggal 6 Desember 2013 jo Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor :74/PDT/2014/PTR tanggal 16 Juni 2014 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 1226 K/PDT/2015 tanggal 21 September 2015 Jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung R.I. Nomor : 368 PK/Pdt/2018 tanggal 23 Mei 2018.
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan baik dan kosong.
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan ini.
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing masing hadir kuasanya.;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Daniel



Ronald, S.H., M.Hum, Hakim pada Pengadilan Negeri Pekanbaru, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Juli 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa di persidangan dengan agenda pembacaan surat gugatan telah hadir Penggugat Intervensi, yang berdasarkan surat permohonan intervensi tertanggal 5 Juni 2023 bertindak untuk dan atas nama :FRANSISKUS DJOENARDI, S.H., Notaris dan PPAT di Pekanbaru, berkantor Jl. Teuku Umar, No.31A, Kota Pekanbaru, selanjutnya disebut PENGUGAT INTERVENSI ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan intervensi yang diajukan oleh Pemohon Intervensi tersebut maka Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela tanggal 22 Agustus 2023, dengan amr sebagai berikut :

1. Menolak permohonan Pemohon Intervensi sebagai Interveniens;
2. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat :

I. DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Penggugat Nebis in Idem

1. Bahwa Penggugat **mendalilkan dan mengakui adanya perkara terdahulu** atas **objek sengketa** yakni perkara perdata sesuai dengan Putusan pengadilan Negeri Pekanbaru No.270/Pdt.G/2020/PN.Pbr tanggal 16 Juni 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No.184/PDT/2021/PT.PBR tanggal 4 Oktober 2021 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.4623.K/Pdt/2022 tanggal 13 Desember 2022, **sebagaimana dalil Gugatan Penggugat pada halaman (5 s/d 8) Gugatannya.**

2. Bahwa objek sengketa yang di Gugatan Penggugat dalam perkara a quo telah dinyatakan **sah menjadi hak dan kepemilikan dari Tergugat** berdasarkan perkara perdata tersebut diatas yang telah berkekuatan hukum tetap **sehingga telah memenuhi ketentuan**

Halaman 11 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



kategori Nebis In Idem sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1917 KUHPerdara yang mengatur sebagai berikut :

"Kekuatan suatu Putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama, dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula."

3. Bahwa yang dituntut Penggugat selaku ahli waris dari Eliana adalah **objek sengketa yang sama** terletak di Jalan Soekarno Hatta/Arengka, Kelurahan Tangkehan Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, dengan batas-batas ;

- Sebelah Utara berbatasan dengan Drs.Abdurahman.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Yusdi Yusuf.
- Sebelah Timur berbatasan dengan Anggota DPRD.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Pembangunan/sekarang Jalan Arengka I/Soekarno Hatta.

Dan telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru No.184/PDT/2021/PT.PBR tanggal 4 Oktober 2021 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.4623.K/Pdt/2022 tanggal 13 Desember 2022 menjadi hak dari Tergugat sebagaimana Amarnya pada angka (2) dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No.270/Pdt.G/2020/PN Pbr tanggal 16 Juni 2021 serta Objek Sengketa telah dilakukan penyitaan pada tanggal 17 Juli 2023 atas Permohonan Tergugat selaku Pemohon Eksekusi sesuai dengan Berita Acara Penyitaan Eksekusi tertanggal 17 Juli 2023.

4. Bahwa Penggugat mengajukan perkara a quo sebagai pihak yang sama yang juga telah digugat oleh Tergugat dalam perkara Pengadilan Tinggi Pekanbaru No.184/PDT/2021/PT.PBR tanggal 4 Oktober 2021 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.4623.K/Pdt/2022 tanggal 13 Desember 2022, sebagai Tergugat-I, Terbanding-I/Pemohon Kasasi.

5. Bahwa Penggugat mendalilkan objek perkara tersebut diatas tidak pernah dialihkan oleh Penggugat beserta istrinya kepada

Halaman 12 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



siapa pun sedangkan fakta hukumnya Pengadilan Tinggi Pekanbaru No.184/PDT/2021/PT.PBR tanggal 4 Oktober 2021 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.4623.K/Pdt/2022 tanggal 13 Desember 2022, **dapat dibuktikan secara hukum adanya peralihan atas objek sengketa dari Penggugat beserta istrinya Eliana kepada Sudarto** berdasarkan Akta Jual Beli No.1467/254/Tampan/1990 tanggal 5 Oktober 1990 dihadapan PPAT Pekanbaru Tajib Rahardjo Jo. Kwitansi Pembayaran Panjar tanggal 7 September 1990 dan Kwitansi penerimaan uang pelunasan tertanggal 11 September 1990.

6. Bahwa Penggugat mendalilkan memiliki hak berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No.125/Pdt.G/2013/PN.Pbr tanggal 6 Desember 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Riau No.74/PDT/2014/PTR tanggal 16 Juni 2014 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.1226.K/Pdt/2015 tanggal 21 September 2015 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No.368.PK/Pdt.2018 tanggal 23 Mei 2018, **secara hukum tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (buitten effect stellen)** dengan adanya Putusan Perakara Pidana Pengadilan Negeri Pekanbaru No.677/Pid.B/2019/PN.Pbr tanggal 26 September 2019 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No.485/Pid/2019/PT.PBR tanggal 17 Desember 2019 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.421.K/Pid/2020 tanggal 23 April 2020, **sebagaimana Amar angka (7)** pada Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No.184/PDT/2021/PT.PBR tanggal 4 Oktober 2021 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.4623.K/Pdt/2022 tanggal 13 Desember 2022;

7. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, patut kiranya Majelis Hakim dengan alasan hukum yang cukup menyatakan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (N.O.) karena telah memenuhi unsur dan atau kategori Gugatan Penggugat Nebis In Idem dengan perkara perdata sebelumnya yakni Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No.270/Pdt.G/2020/PN.Pbr tanggal 16 Juni 2021 Jo. Pengadilan Tinggi Pekanbaru No.184/PDT/2021/PT.PBR tanggal 4 Oktober 2021 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.4623.K/Pdt/2022 tanggal 13 Desember 2022;

Halaman 13 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang didalilkan dalam Eksepsi juga merupakan dalil-dalil dalam pokok perkara sehingga **merupakan satu kesatuan dalam jawaban** dalam pokok perkara ini dan tidak diulangi kembali didalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat **menolak** seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat dalam pokok perkara untuk seluruhnya, kecuali sepanjang yang diakui sah dalam pokok perkara.
3. Bahwa **tidak benar dalil Penggugat pada halaman (2 s/d 5)** yang menyatakan sebagai pemilik atas tanah yang terletak di Jalan Soekarno Hatta/Arengka, Kelurahan Tangkehan Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, dengan batas-batas ;
 - Sebelah Utara berbatas dengan Drs.Abdurahman.
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Yusdi Yusuf.
 - Sebelah Timur berbatas dengan Anggota DPRD.
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Pembangunan/sekarang Jalan Arengka I/Soekarno Hatta.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 125/Pdt.G/2013/Pn.Pbr tertanggal 6 Desember 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor : 74/PDT/2014/PTR tanggal 16 Juni 2014 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Tingkat Kasasi Nomor : 1226.K/Pdt/2015 tanggal 21 September 2015 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI dalam Tingkat Peninjauan Kembali Nomor : 368 PK/Pdt/2018 tanggal 23 Mei 2018, **sebab Putusan-Putusan Pengadilan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 184/PDT/2021/PT.PBR tanggal 4 Oktober 2021 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 270/Pdt.G/2020/PN.Pbr tanggal 16 Juni 2021 dan mengadili sendiri dengan Amarnya sebagai berikut :**

MENGADILI

- **Menerima** permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- **Membatalkan** Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No.270/Pdt.G/2020/ PN.Pbr Tanggal 16 Juni 2021 yang dibanding tersebut;

Halaman 14 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



MENGADILI SENDIRI

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat sebagian;

2. Menyatakan sah secara hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) No.743/Desa Sidomulyo, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, atas nama Eliana dengan Gambar Surat Ukur berupa garis putus putus yang merupakan tanda bahwa pengukuran / penetapan batas belum dilakukan secara sempurna dengan Surat Ukur No.844/1981 tanggal 11 September 1981 seluas 4.880 M² karena adanya pemekaran wilayah Kota Pekanbaru maka pada tanggal 4 Oktober 1990 berdasarkan Peraturan Pemerintah No.19 Tahun 1987 berubah menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.556/Desa Sidomulyo Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru kemudian Eliana menjual tanah sengketa tersebut kepada Sudarto berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Tajib Rahardjo, SH, No.1467/254/Tampan/1990 tgl 5 Oktober 1990 SHM No.556/Sidomulyo tersebut dibalik nama kepada Sudarto karena adanya ada pemekaran wilayah SHM tersebut diubah menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2374/Tengkareng, Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru pada tanggal 11 Juli 1995 dan kemudian dilakukan penggantian blanko Sertipikat yang sebelumnya telah dilakukan pengukuran dan berdasarkan pengukuran ulang tersebut maka diterbitkan Surat Ukur No.3074/1995 tanggal 27 Juni 1995 dengan luas 3.930 M² kemudian Sudarto menjual tanah sengketa tersebut kepada Sutanto berdasarkan Akta Jual Beli antara Sudarto (penjual) dan Sutanto (pembeli) dihadapan PPAT Fery Bakti, SH, tgl 8 Desember 1995 No.428/BR-171/1995 Izin Kakan Pertanahan Kotamadya Pekanbaru tgl.14 Desember 1995 kemudian SHM No.2374 an. Sudarto didaftar balik nama kepada Sutanto kemudian Sutanto menjual tanah sengketa tersebut kepada Halim Herianto (Pembanding semula Penggugat) pada tanggal 29 Nopember 2000 berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Fransiscus Djoenardi, SH, kemudian SHM No.2374 atas nama Sutanto

Halaman 15 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



dibalik nama kepada Halim Herianto, kemudian berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No.4 Tahun 2003 Sertifikat Hak Milik No.2374/Tengkareng, Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru dirubah menjadi Sertifikat Hak Milik No.971/Tengkareng Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru atas nama Halim Herianto dengan objek tanah seluas 3.930 M² dan batas-batas yang sama yakni :

- Sebelah Utara berbatas dengan Drs. Abdurahman.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Yusdi Yusuf.
- Sebelah Timur berbatas dengan Anggota DPRD.
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Pembangunan/sekarang Jalan Arengka I/Sukarno Hatta.

3. Menyatakan sah secara hukum kwitansi pembayaran tanggal 7 September 1990 dan kwitansi pembayaran tanggal 11 September 1990 yang ditandatangani Tergugat I;

4. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli No.1467/254/Tampan/1990 tanggal 05 Oktober 1990;

5. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli No.428/BR-171/1995 tanggal 8 Desember 1995;

6. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli No.828/135/B.Raya/2000 tanggal 2 Oktober 2000;

7. Menyatakan **tidak memiliki kekuatan hukum mengikat** (buiten effect stellen) Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 125/Pdt.G/2013/PN.Pbr tanggal 6 Desember 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor : 74/PDT/2014/PTR tanggal 16 Juni 2014 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I Nomor : 1226 K/PDT/2015 tanggal 21 September 2015 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung R.I Nomor : 368 PK/Pdt/2018 tanggal 23 Mei 2018 dengan adanya Putusan Pidana Nomor : 677/Pid.B/2019/PN.Pbr tanggal 26 September 2019 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 458/Pid/2019/PT.PBR tanggal 17 Desember 2019 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 421.K/Pid/2020 tanggal 23 April 2020;

8. Menyatakan sah secara hukum Terbanding I semula Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 16 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



9. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I dan atau siapapun yang menerima hak dari Terbanding I semula Tergugat I untuk mengembalikan dan atau menyerahkan tanah objek perkara Sertifikat Hak Milik No.971/Tengkareng Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru atas nama Halim Herianto dengan objek tanah seluas 3.930 M² dan batas-batas yang sama yakni :

- Sebelah Utara berbatas dengan Drs. Abdurahman.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Yusdi Yusuf.
- Sebelah Timur berbatas dengan Anggota DPRD.
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Pembangunan/sekarang Jalan Arengka I/Sukarno Hatta.

Kepada Penggugat dalam keadaan baik, kosong dan tidak dibebani dengan hak apapun;

10. Menghukum Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III serta siapapun yang menerima hak dari Terbanding I semula Tergugat I untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini;

11. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat selebihnya;

12. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

4. Bahwa Amar Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut diatas **diakui oleh Penggugat sebagai mana dalil Penggugat dalam Gugatannya pada halaman (5 s/d 7)** dan selanjutnya Penggugat mengajukan upaya hukum Kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 184/PDT/2021/PT.PBR dan oleh Mahkamah Agung permohonan Kasasi Penggugat tersebut di Tolak sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 4623.K/Pdt/2022 tertanggal 13 Desember 2022 **sebagaimana juga diakui oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya pada halaman (8).**



5. Bahwa dengan adanya Putusan Mahkamah Agung tersebut yang **menolak permohonan Kasasi Penggugat** terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 184/PDT/2021/PT.PBR, maka menimbulkan akibat hukum telah berkekuatan hukum tetap Putusan Pengadilan Tinggi tersebut yang membatalkan dan atau tidak memiliki kekuatan hukum Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 125/Pdt.G/2013/PN.Pbr tanggal 6 Desember 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor : 74/PDT/2014/PTR tanggal 16 Juni 2014 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I Nomor : 1226 K/PDT/2015 tanggal 21 September 2015 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung R.I Nomor : 368 PK/Pdt/2018 tanggal 23 Mei 2018 yang didalilkan Penggugat sebagai dasar Penggugat memiliki objek sengketa.

6. Bahwa **dasar Tergugat mengajukan Gugatan dalam perkara Perdata Nomor : 270/Pdt.G/2020/PN.Pbr** tanggal 16 Juni 2021, **disebabkan adanya Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam Perkara Pidana Nomor : 677/Pid.B/2019/PN.Pbr** tanggal 26 September 2019 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 485/Pid/2019/PT.PBR tanggal 17 Desember 2019 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 421.K/Pid/2020 tanggal 23 April 2020 yang pada pokoknya Penggugat **terbukti secara hukum** telah menggunakan Surat Palsu (tidak dalam keadaan sebenarnya) SHM No. 743 atas nama Eliana dalam perkara perdata Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 125/Pdt.G/2013/PN.Pbr tanggal 6 Desember 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor : 74/PDT/2014/PTR tanggal 16 Juni 2014 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I Nomor : 1226 K/PDT/2015 tanggal 21 September 2015 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung R.I Nomor : 368 PK/Pdt/2018 tanggal 23 Mei 2018, **seolah-olah objek sengketa dalam perkara a quo tahun 2013 masih berkedudukan dan atau berada/terletak di Kabupaten Kampar dengan Nomor SHM 743 a.n. Eliana dan belum beralih haknya** dan tidak dapat menunjukkan **aslinya (hanya fotocopy)** sedangkan **fakta hukumnya** pada saat Penggugat mengajukan Gugatan dalam perkara tersebut tahun 2013 objek sengketa **sudah berada di wilayah Kota Pekanbaru, luasnya berbeda karena ada pelebaran jalan**, serta Nomor Sertipikat telah berubah dan telah terjadi jual beli dari Penggugat dan istrinya (Eliana) kepada Pembeli (Sudarto) berdasarkan Akta Jual

Halaman 18 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



Beli No.14567/254/Tampan/1990 tanggal 5 Oktober 1990 dihadapan
PPAT Pekanbaru Tajib Rahardjo, S.H.

7. Bahwa **tidak benar dan keliru dalil Penggugat pada halaman (8)** yang menyatakan bahwa Penggugat mengajukan Gugatan a quo terhadap Putusan Pengadilan (Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 184/PDT/2021/PT.PBR tanggal 4 Oktober 2021 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 270/Pdt.G/2020/PN.Pbr tanggal 16 Juni 2021 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.4623.K/Pdt/2022 tanggal 13 Desember 2022) **disebabkan tidak ada kepastian hukum, sebab Tergugat mengajukan Gugatan baru** dalam perkara tersebut (No.270/Pdt.G/2020/PN.Pbr) **atas dasar adanya Putusan Pengadilan dalam perkara Pidana yang telah berkekuatan hukum tetap dimana Terdakwa dalam perkara tersebut adalah Penggugat** sah secara hukum yang menggunakan Surat Palsu/tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya atas objek sengketa (dijadikan bukti sehingga menang dan atau menjadi hak Penggugat atas objek sengketa berdasarkan fotocopy SHM No.743 atas nama Eliana dalam perkara perdata Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 125/Pdt.G/2013/PN.Pbr tanggal 6 Desember 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor : 74/PDT/2014/PTR tanggal 16 Juni 2014 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I Nomor : 1226 K/PDT/2015 tanggal 21 September 2015 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung R.I Nomor : 368 PK/Pdt/2018 tanggal 23 Mei 2018).

8. Bahwa **tidak benar dan keliru dalil Penggugat pada halaman (8)** yang menyatakan perbuatan Tergugat tersebut (mengajukan Gugatan Baru cq. No.270/Pdt.G/2020/PN.Pbr) terhadap perkara yang sudah mempunyai hukum tetap (Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 125/Pdt.G/2013/PN.Pbr tanggal 6 Desember 2013), **adalah Perbuatan Melawan Hukum, karena Tergugat mengajukan Gugatan tersebut disebabkan adanya Putusan perkara Pidana yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana yang telah diuraikan oleh Tergugat pada angka (7) diatas** dan saat ini atas objek perkara telah dipagar keliling dengan beton oleh Tergugat serta **telah dilaksanakan peletakan sita eksekusi** berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru No.14/Pen.Pdt/Sita.Eks-Pts/2023/Pn.Pbr Jo.
Halaman 19 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



No.270/Pdt.G/2020/PN.Pbr JO. No.184/PDT/2021/PT.PBR Jo.
No.24263.K/Pdt/2022 dan sesuai Berita Acara Penyitaan Eksekusi yang
dilakukan pada hari Senin tanggal 17 Juli 2023 diatas objek sengketa.

9. Bahwa **tidak benar dan keliru dalil Penggugat pada halaman (8)** yang menyatakan jika dasar Putusan Perkara Pedata (No.270/Pdt.G/2020/PN.Pbr JO. No.184/PDT/2021/PT.PBR Jo. No.24263.K/Pdt/2022) didasarkan kepada Putusan perkara Pidana (No.677/Pid.B/2019/PN.Pbr Jo. No.485/Pid/2019/PT.PBR Jo. No.421.K/Pid/2020) sangat bertentangan dengan Amar Putusan Pengadilan Tinggi Riau No.184/PDT/2021/PT.PBR Jo. No.24263.K/Pdt/2022 yang menyebutkan menyatakan sah secara hukum Sertipikat Hak Milik (SHM) No.743/Desa Sidomulyo, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, atas nama Eliana, **dengan dalil bantahan sebagai berikut :**

a. Bahwa justru memiliki hubungan hukum dengan adanya Putusan Pidana No.677/Pid.B/2019/PN.Pbr Jo. No.485/Pid/2019/PT.PBR Jo. No.421.K/Pid/2020, karena **telah diperiksa secara materil** seluruh keterangan saksi-saksi dan bukti tertulis khususnya saksi dalam melakukan Akta Jual Beli (saksi dari pegawai PPAT) atas SHM No.743 serta saksi dari Kantor Pertanahan Kota Medan (Turut Tergugat) dengan memperlihatkan warkah /buku tanah SHM No.743 yang tercatat seluruh proses peralihan haknya ;

b. Bahwa dari pertimbangan hukum pada Putusan Pidana Pengadilan Negeri Pekanbaru **No. 677/Pid.B/2019/ PN.Pbr tanggal 26 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap (Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekan Baru Nomor: 485/Pid/2019/PT.PBR tanggal 17 Desember 2019 Jo. Putusan MARI Nomor: 421.K/Pid/2020 tanggal 23 April 2020)** menyatakan sebagai berikut :

i. **Pada halaman (90) dan (91)**

“ - Bahwa terhadap tanah dengan SHM Nomor 743 an. **Eliana** yang berada di Jl. Arengka I/ Jl. Soekarno Hatta tersebut, yang kenyataannya **telah terjadi Jual Beli** dan Halaman 20 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



Peralihan Hak sebagaimana **AJB Nomor 1467/254/Tampan/1990 tanggal 05 Oktober 1990** yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Tajib Rahardjo, SH dari Eliana yang diketahui dan disetujui Terdakwa kepada saksi Sudarto sehingga Terdakwa tidak berhak lagi atas tanah itu, namun dengan dasar **SHM Nomor 743 (556) yang sudah dimatikan berdasarkan Asli Warkah Buku Tanah Hak Milik** yang diperlihatkan oleh saksi Bara Aji di persidangan, kemudian di pergunakan Terdakwa seolah-olah Asli dan masih miliknya sebagai salah satu Surat Dasar mengajukan Gugatan Perdata pada tanggal 02 Juli 2013 di Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan Putusan Pengadilan tersebut yang memenangkan Terdakwa, sesuai dengan bukti Surat Putusan Nomor : 125/PDT.G/2013/PN.PBR tanggal 28 Nopember 2013;

- “ - Bahwa dalam Perkara Perdata itu **tidak dilibatkan Pihak BPN Kota Pekanbaru** sebagai para pihak namun salah satu pihak yang digugat adalah Kanwil BPN, sehingga **tidak didapat Bukti Surat Asli Warkah** Riwayat Peralihan Hak SHM Nomor : 743 (556) dari Eliana kepada saksi Sudarto;”
- “ -Bahwa selanjutnya **Terdakwa dengan dasar SHM Nomor 743 (556) an. Eliana yang sudah dimatikan dan tidak berlaku lagi tersebut menggunakannya untuk melakukan penyewaan terhadap tanah itu kepada:**

1. Saksi Totok Prihardy sebesar Rp. 14.000.000,- (empat belas juta rupiah) untuk satu tahun sejak tanggal 23 September 2016.
2. Saksi Jumintar Simanurung sebesar Rp. 30.000.000,- untuk satu tahun sejak tanggal 25 Oktober 2016.

2.3.2. Pada halaman (92) s/d (94)

“Menimbang, bahwa dipersidangan Terdakwa dan Penasihat Hukumnya telah mengajukan Pledoi / Pembelaan yang pada pokoknya menerangkan bahwa surat dakwaan Jaksa Penuntut Umum tidak terbukti secara sah dan meyakinkan dan perbuatan Terdakwa bukanlah perbuatan pidana dan

Halaman 21 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



karenanya melepaskan Terdakwa dari dakwaan Jaksa Penuntut Umum.”

“Menimbang, bahwa dari hal-hal yang disampaikan Terdakwa dan Penasihat Hukumnya dalam Pledoi / Pembelaannya, **Majelis Hakim berpendapat** sebagai berikut :

- Bahwa **Terdakwa menyangkal ia tidak pernah melakukan Jual Beli Tanah tersebut kepada saksi Sudarto** dan ia **tidak pernah menandatangani Berita Acara Serah Terima Essensialia Agunan dan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli PPAT Tajib Rahardjo, SH Tgl : 5 Oktober 1990 No.1467/254/Tampar/1990** dengan alasan bahwa Terdakwa tidak berada di Pekanbaru melainkan di Batam sejak akhir tahun 1989 s/d tahun 2012 dan SHM **Nomor : 556 (sebelumnya 743) an. Eliana** masih berada di Bank Bapindo dan tidak pernah diberikannya kepada Terdakwa, namun **Penyangkalan Terdakwa tersebut tidak pernah didukung dengan bukti-bukti yang kuat dan mendasar dipersidangan. Sedangkan sebaliknya bahwa telah terjadi jual beli itu ada didukung sebagaimana keterangan saksi Yus Kamal, saksi Sumarno Silaen dan saksi Bara Aji.** Selain itu dari keterangan dari saksi Sudarto sendiri dan saksi Sutanto sebagaimana dikemukakan diatas serta diperkuat dengan bukti-bukti surat sebagaimana diatas sehingga penyangkalan tersebut menunjukkan kebohongan Terdakwa;
- Bahwa **Terdakwa mengakui ia pernah memberikan Kuasa Khusus kepada Penasihat Hukum H SGP Siagian Bc.Hk untuk menyelesaikan permasalahan Perjanjian Hutang Piutang dengan Sumarkum BE (Pegawai PLN Padang) dan Terdakwa mengakui tandatangan yang tertera didalam Surat Kuasa tersebut. Didalam Surat Kuasa itu Terdakwa menandatangani di Pekanbaru tanggal **11 Oktober 1991.** Dengan demikian keterangan Terdakwa yang menyatakan bahwa ia sejak akhir tahun 1989 s/d tahun 2002 **sedang berada di Batam adalah tidak benar;****

Halaman 22 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



- Bahwa selanjutnya berdasarkan **keterangan saksi Yus Kamal selaku Staf Pegawai Kantor Notaris Tajib Rahardjo, SH, bahwa ia turut menandatangani Akte Jual Beli No: 1467/254/Tampan/1990 Tanggal 5 Oktober 1990** tersebut sebagai Saksi Akta bersama dengan Aris Nurhudan dan saksi Yus Kamal **melihat** Terdakwa dan Eliana ada datang dikantor Notaris tersebut. Setelah itu **Asli SHM Nomor 556 an. Eliana tersebut berikut dengan Asli Akta Jual Beli tersebut dikirim ke Kantor BPN Kota Pekanbaru untuk proses balik nama dan dilampirkan juga KTP an. Sarnuby (Terdakwa), KTP an. Eliana dan KTP an. saksi Sudarto.** Kemudian saksi Yus Kamal mengemukakan dengan melihat tanggal Akta Jual Beli tersebut yang tertanggal 05 Oktober 1990, kiranya sudah dapat dijelaskan bahwa Alibi Terdakwa bahwa ia ada di Batam pada sekira akhir tahun 1989 s/d 2012 dan tidak pernah kembali lagi ke Pekanbaru dalam interval waktu itu menjadi Alibi kebohongan yang dibuat-buat Terdakwa. Hal ini **bersesuaian dengan keterangan saksi Bara Aji yang menyatakan bahwa pihak Kantor BPN Kota Pekanbaru ada menerima surat/dokumen tersebut diatas beserta Fotocopy masing-masing KTP an. Eliana, KTP an. Sarnuby dan KTP an. saksi Sudarto, dalam rangka pengurusan balik nama yaitu dari an. Eliana kepada an. Saksi Sudarto, yang tercatat dalam Buku Tanah Hak Milik 743 (556) pada tanggal 16 Nopember 1990. Dan surat / dokumen aslinya berikut dengan Fotocopy KTP tersebut diperlihatkan didepan persidangan;**

- Bahwa dengan demikian **sudah tidak terbantahkan lagi bahwa Terdakwa telah melakukan jual beli tanah dengan SHM Nomor : 556 (sebelumnya 743) an. Eliana kepada saksi Sudarto, yang terletak sekarang di Jl. Arengka I/ Jl. Soekarno Hatta Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru) tepatnya diantara Perumahan Citra Land dan KFC (rumah makan cepat saji) dengan luas 4.880 M²;**

Halaman 23 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



- Bahwa penyangkalan Terdakwa juga terbantahkan dengan adanya Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Kriminalistik No. Lab : 10711/DTF/2018 tanggal 27 September 2018, yang ditandatangani oleh Pemeriksa Ungkap Siahaan, S.Si, Khairun Nisa, ST serta Rosnina yang diketahui oleh Kepala Laboratorium Forensik Cabang Medan Wahyu Marsudi, M.Si, yang pada bagian kesimpulan menerangkan :
Tandatangan an. Sarnubi Als Sarnuby bukti (QT) yang terdapat pada:

1. 1 (satu) eksamplar Akta Jual Beli No. 1467/254/Tampan/1990, tanggal 05 Oktober 1990.
2. 1 (satu) lembar Surat Kuasa dari Sarnubi kepada Nurhaida, tanggal 28 September 1989.
3. 1 (satu) lembar Berita Acara Serah Terima Essensialia Agunan, tanggal 11 September 1990.
4. 1 (satu) lembar Surat Permohonan Persetujuan Penjualan Barang Jaminan Kredit berupa Bengkel beserta Tanahnya, tanggal 04 Juli 1990.

Adalah identik atau merupakan tanda tangan yang sama dengan tanda tangan an. Sarnubi Als Sarnuby pembeding (KT):

maka dalam hal ini Majelis Hakim menolak semua Pledoi / Pembelaan yang diajukan oleh Terdakwa dan Penasihat Hukumnya didalam persidangan."

c. Bahwa justru sebaliknya dengan fakta hukum keadaan sebenarnya tentang Sertipikat Hak Milik (SHM) No.743 terletak di Desa Sidomulyo, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, maka seharusnya secara hukum Penggugat dalam mengajukan Gugatan Perdata dalam Perkara terdahulu Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 125/Pdt.G/2013/PN.Pbr tanggal 6 Desember 2013 yang dimenangkan oleh Penggugat yang menyatakan Penggugat pemilik sah atas SHM tersebut, mengajukan Gugatannya ke Pengadilan Negeri Bangkinang (wilayah hukum letak SHM No.743), bukan ke Pengadilan Negeri

Halaman 24 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



Pekanbaru yang harus memutus perkara No.
125/Pdt.G/2013/PN.Pbr tersebut.

d. Bahwa justru oleh karena telah terjadi perubahan wilayah letak tanah objek sengketa dari Kabupaten Kampar ke Kota Pekanbaru, perubahan Nomor Sertipikat dari No.743 menjadi No.556, perubahan kepemilikan dari Eliana bersama Penggugat (Penjual) kepada Sudarto (Pembeli) maka dibuat peralihan hak tersebut dihadapan PPAT Pekanbaru (bukan PPAT Kabupaten Kampar) dan didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru (bukan Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar), **sehingga sangat beralasan hukum Amar Petitum angka (2)** dalam perkara perdata No.184/Pdt/2021/PT.PBR yang menyatakan sah secara hukum Sertipikat Hak Milik (SHM No.743/Desa Sidomulyo, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, atas nama Eliana), **sebagai asal asul kepemilikan hak dari objek sengketa.**

e. Bahwa dengan demikian apabila dalam perkara a quo juga Penggugat menjadikan Bukti Surat kembali fotocopy SHM No.743, maka secara hukum Penggugat juga telah menggunakan Surat Palsu dalam perkara a quo, sebab fotocopy SHM No.743 yang didalilkan Penggugat sebagai dasar kemilikannya secara hukum tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya atas objek sengketa dan Sertipikat Hak Milik diatasnya yang terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru (Turut Tergugat).

10. Bahwa **tidak benar dan keliru dalil Penggugat halaman (8 dan 9)** dalam Gugatannya yang menyatakan pada pokoknya jika pun Penggugat dinyatakan bersalah tidak serta merta membatalkan hak keperdataan dari Alm. Eliana dan seharusnya Sertipikat Hak Milik No.743 tersebut juga harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta Sertipikat Hak Milik No.743 oleh Turut Tergugat tidak pernah dinyatakan palsu, **sebab dengan adanya Putusan dalam perkara pidana yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dibuktikan bahwa Penggugat sudah mengalihkan hak atas SHM No.743 bersama istrinya kepada Sudarto , bukan membatalkan hak keperdataan dari Alm. Eliana dan juga tidak membatalkan Alas Hak Sertipikat Hak Milik No.743 atau tidak mempunyai kekuatan hukum karena dengan**

Halaman 25 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



adanya Putusan Pidana tersebut membuktikan fotocopy SHM No.743 yang dijadikan dasar dalam perkara perdata No. 125/Pdt.G/2013/PN.Pbr pada tahun 2013 **tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya tentang objek sengketa dan kepemilikannya** sebab telah terbukti secara sah menurut hukum berdasarkan keterangan saksi dipersidangan dalam perkara tersebut telah terjadi peralihan hak atas SHM No.743 dari Penggugat beserta Eliana kepada Sudarto selaku Pembeli berdasarkan Akta Jual Beli No.1467/254/Tampan/1990 tanggal 5 Oktober 1990 dihadapan Tajib Rahardjo,S.H, Notaris/PPAT Pekanbaru Jo. Kwitansi pembayaran tanggal 7 September 1990 dan tanggal 11 September 1990 dan semua syarat peralihan hak tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka atas dasar Putusan Perdata Pengadilan Tinggi Pekanbaru No.184/PDT/2021/PT.PBR Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.4623.K/Pdt/2022, **sebagaimana Amarnya pada angka (7) yakni :**

"Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (buiten effect stellen) Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No.125/Pdt.G/2013/PN.Pbr tanggal 6 Desember 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Riau No.74/PDT/2014/PTR tanggal 16 Juni 2014 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.1226.K/Pdt/2015 tanggal 21 September 2015 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No.368.K/Pdt/2018 tanggal 23 Mei 2018 dengan adanya Putusan Pidana No.677/Pid.B/2019/PN.Pbr tanggal 26 September 2019 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No.485/Pid/2019/PT.PBR tanggal 17 Desember 2019 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.421.K/Pid/2020 tanggal 23 April 2020."

11. Bahwa keliru dalil Penggugat dalam Gugatannya pada halaman (9) yang menyatakan tidak pernah mengadakan jual beli dengan Tergugat, sebab Penggugat beserta Eliana mengadakan jual beli dengan Sudarto (bukan dengan Tergugat) dan fakta hukum Sudarto melakukan jual beli terhadap Sutanto serta kemudian Sutanto melakukan jual beli kepada Tergugat dihadapan PPAT Fransiskus Joenardi, S.H.,PPAT Pekanbaru (**Notaris Fransiscus Joenardi**) berdasarkan Akta Jual Beli No.828/135/B.Raya/2000 tanggal 2 Oktober 2000 dan peristiwa hukum tersebut dicatatkan oleh Turut Tergugat pada Buku Tanah SHM *Halaman 26 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr*



No.2374 tanggal 29 November 2000 dan seluruhnya telah sesuai dengan proses dan prosedur yang berlaku baik menurut Hukum Umum Perjanjian secara Keperdataan maupun Hukum Khusus Pertanahan.

12. Bahwa **pada pokoknya** tentang asal-usul tanah objek sengketa perubahan wilayah, perubahan Nomor Sertipikat, dan peralihannya adalah sebagai berikut :

a. Riwayat objek perkara Asal SHM No. 743 berubah Nomor Sertifikat nya menjadi SHM No. 556, kemudian berubah menjadi SHM No. 2374 dan selanjutnya berubah lagi menjadi SHM No. 971 a.n Halim Herianto, Tergugat.

1. Bahwa **objek perkara yang saat ini secara hukum** terletak di Jalan Arengka I/Jalan Sukarno Hatta, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Drs.Abdurahman.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Yusdi Yusuf.
- Sebelah Timur berbatas dengan Anggota DPRD.
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Pembangunan/sekarang Jalan Arengka I/Sukarno Hatta.

2. Bahwa sebelumnya objek perkara adalah **terdaftar** atas nama Sdri. Eliana (Almh cq. Ahli Waris dari Eliana ic. Penggugat), **dengan luas 4.880 M²** berdasarkan Surat Tanda Bukti Hak Milik atas tanah berupa **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 743** tanggal 10 September 1981 yang terletak di Jalan Pembangunan, Desa Sidomulyo, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Propinsi Riau, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar selaku Instansi yang berwenang dibidang pertanahan diwilayah hukum Kabupaten Kampar, Propinsi Riau (**bukan di wilayah Pekanbaru Kota dan bukan kewenangan dari Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru**).

3. Bahwa **kemudian terjadi perubahan** wilayah hukum Kecamatan dan Kabupaten atas objek perkara **dari** Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar **BERUBAH** menjadi Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Propinsi

Halaman 27 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



Riau, sehingga menimbulkan akibat hukum terjadi perubahan Nomor Surat Tanda Bukti Hak berupa Sertipikat Hak Milik dan Instansi yang berwenang menerbitkan Surat Tanda Bukti Hak tersebut yakni dari Sertipikat Hak milik No. 743 atas nama Eliana yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar **BERUBAH** menjadi Sertipikat Hak Milik No. 556 atas nama Eliana dengan mencoret Nomor 743 dan diganti Nomor 556 oleh Turut Tergugat/ Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru selaku Instansi yang berwenang dibidang pertanahan diwilayah hukum Kota Pekanbaru propinsi Riau, sehingga secara hukum objek perkara terletak di Jalan Arengka I / Jalan Sukarno Hatta, Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, sedangkan batas-batas sesuai dengan arah mata angin tidak ada perubahan dan Buku Tanah SHM No. 743 DICAP dengan tulisan "TIDAK BERLAKU".

4. Bahwa selanjutnya terjadi perubahan luas objek perkara dari 4.880 M² menjadi seluas 3930 M² akibat adanya perubahan pelebaran Jalan Arengka I / Jalan Sukarno Hatta.

5. Bahwa kemudian objek perkara berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 556 atas nama Eliana terjadi perubahan wilayah hukum Kelurahan dan Kecamatan yakni dari Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Tampan **BERUBAH** menjadi Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Bukit Raya, sehingga menimbulkan akibat hukum adanya perubahan Surat tanda Bukti Hak atas tanah berupa Sertipikat Hak Milik No. 556 berubah menjadi Sertipikat Hak Milik No. 2374, dengan demikian objek perkara secara hukum diatasnya alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 2374 yang terletak di Jalan Arengka I / Jalan Sukarno Hatta, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru dengan luas 3.930 M².

6. Bahwa selanjutnya terjadi perubahan lagi atas wilayah hukum Kecamatan atas letak objek perkara, dari

Halaman 28 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



Kecamatan Bukit Raya **BERUBAH** menjadi Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, sehingga menimbulkan akibat hukum terjadinya **Perubahan Nomor Surat Tanda Bukti Hak Milik Atas Tanah** atas objek perkara, **dari SHM No. 2374 berubah menjadi SHM No. 971**, maka saat ini secara hukum objek perkara terletak di Jalan Arengka II/Jalan Sukarno Hatta, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau berdasarkan **alas hak SHM No. 971** diatas objek perkara dengan luas 3.930 M² atas nama Halim Herianto (Tergugat).

b. ***Riwayat perubahan peralihan Hak atas objek perkara dengan cara jual beli dihadapan PPAT di Pekanbaru.***

✓ **Dari Sdri. Eliana (ic. Penggugat) kepada Sudarto.**

1. Bahwa objek perkara dengan Surat Tanda Bukti Hak atas tanah berupa **SHM No. 743** yang terdaftar atas nama Sdri.Eliana (ic. Penggugat) semasa hidupnya terletak di **Jalan Pembangunan, Desa Sidomulyo, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Propinsi Riau**, telah diagunkan oleh Penggugat/Sarnuby dan Eliana di Bank Bapindo (Bank Pembangunan Indonesia/ Sekarang PT. Bank Mandiri Cabang Pekanbaru) dan peristiwa hukum tersebut **dicatat dalam buku tanah SHM No. 743** oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar tanggal 2 Mei 1987.

2. Bahwa Penggugat **tidak mampu untuk membayar pinjamannya tersebut**, sehingga Penggugat (ic. Sarnuby beserta Sdri. Eliana) memohon kepada Bank Mandiri untuk melakukan penjualan objek tanah dalam SHM No. 743 sebagai salah satu objek agunan.

3. Bahwa selanjutnya Penggugat **menjual/mengalihkan objek perkara dalam SHM No. 743 dengan luas 4.880 M² kepada Sudarto** dan Penggugat (cq. Eliana) menerima uang penjualan sebesar Rp. 107.000.000,- (seratus tujuh juta rupiah) dari

Halaman 29 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



Sudarto sesuai dengan kwitansi penerimaan uang pada tanggal 11 September 1990 dan sebelumnya juga telah menerima uang panjar sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sesuai dengan kwitansi tanggal 7 September 1990.

4. Bahwa selanjutnya disebabkan sudah dijual objek perkara maka dilakukan **roya atau menghapus** pembebanan hipotik atas objek perkara dalam SHM No. 743 dan **peristiwa hukum ini tercatat dalam buku tanah SHM No. 743 yang telah dicoret dan dirubah menjadi SHM No. 556 (tidak mengganti blanko Sertipikat).**

5. Bahwa perubahan dari SHM No. 743 menjadi SHM No. 556 **dengan objek tanah yang sama**, disebabkan terjadi perubahan wilayah hukum tempat letak tanah objek perkara dari **Desa Sidomulyo, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Propinsi Riau, menjadi Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru (dari wilayah hukum Kabupaten Kampar berubah menjadi wilayah hukum Kota Pekanbaru),** yang menimbulkan akibat hukum **dilakukan pencoretan Nomor SHM** yakni Nomor 743 dan **dirubah** menjadi Nomor 556 serta dicatat pada buku tanah atas perubahan tersebut, sehingga tidak mengganti blanko Sertipikat dan oleh karena perubahan itu dilakukan sesuai dengan proses dan prosedur hukum yang berlaku.

6. Bahwa selanjutnya **secara formal dilakukan jual beli** oleh Penggugat bersama (ic. Eliana) kepada Sudarto dihadapan PPAT Pekanbaru dengan **akta jual beli atas objek perkara dengan SHM No. 556 (asalnya SHM No. 743)** dihadapan Tajib Rahardjo, SH, Notaris/PPAT Pekanbaru saat itu berdasarkan Akta Jual Beli No. 1467/254/Tampan/1990 tanggal 05 Oktober 1990 dengan luas 4.880 M² dan **peristiwa hukum tersebut dicatat dalam buku tanah SHM No. 743 yang telah dicoret dan dirubah menjadi SHM No. 556 sehingga terdaftar**

Halaman 30 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



atas nama Sudarto, sebagaimana tertulis dan dicatatkan perubahan tersebut pada warkahnya oleh Turut Tergugat, sehingga sah secara hukum peralihan tersebut.

✓ **Dari Sudarto kepada Sutanto.**

7. Bahwa selanjutnya objek perkara yang telah menjadi SHM No. 556, terdaftar atas nama Sudarto, kemudian terjadi kembali perubahan wilayah letak objek perkara dari Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Tampan **BERUBAH** menjadi Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Bukit Raya, (tetap dalam wilayah Kota Pekanbaru), sehingga diatas objek perkara berubah nomor alas hak nya dari SHM No. 556 menjadi SHM No. 2374 atas nama Sudarto tanggal 19 Juli 1995 dan terjadi pelebaran jalan, sehingga luas objek perkara berubah dari luas 4.880 M² menjadi seluas 3.930 M² dengan mengganti blanko Sertipikat.

8. Bahwa guna membuktikan adanya hubungan hukum SHM No. 556 menjadi SHM No. 2374 atas nama Sudarto yang sebelumnya berasal dari Penggugat (cq. Eliana) dengan jual beli yang berasal dari tanah SHM No.743 atas nama Eliana, maka Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru) memberikan petunjuk pada SHM No. 2374 yang tercatat atau tertulis didalamnya dengan jelas yakni :

"ii) Petunjuk :

Akta Jual Beli PPAT Tajib Rahardjo, SH tanggal 5 Oktober 1990 No. 1467/254/Tampan/1990, buku tanah Hak Milik Nomor 556 Desa Tangkerang"

"hal lain-lain : G.S No. 3074/95 ini adalah merupakan penggantian dari G.S. No. 743/1981"

9. Bahwa kemudian Sudarto menjual atau mengalihkan hak atas objek perkara dalam SHM No. 2374 kepada Sutanto berdasarkan Akta Jual Beli No. 428/BR-171/1995 tanggal 8 Desember 1995 dihadapan PPAT di Pekanbaru, **Sdr. Fery Bakti, SH** dan dicatatkan

Halaman 31 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



pada buku tanah SHM No. 2374 oleh Turut Tergugat tanggal 5 Januari 1996, **sehingga objek perkara dalam SHM No. 2374 terdaftar atas nama Sutanto, maka sah secara hukum peralihan tersebut.**

✓ **Dari Sutanto kepada Tergugat /Halim Herianto.**

10. Bahwa selanjutnya atas objek perkara yang diatasnya telah menjadi SHM No. 2374 seluas 3.930 M² oleh Sutanto dijual atau dialihkan kepada Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 828/135/B. Raya/2000 tanggal 2 Oktober 2000 dihadapan PPAT Pekanbaru Sdr. Fransiskus Joenardi, SH dan peristiwa hukum tersebut dicatat oleh Turut Tergugat pada Buku Tanah SHM No. 2374 tanggal 29 Nopember 2000.

11. Bahwa selanjutnya berdasarkan Perda Kota Pekanbaru No. 04 Tahun 2003 Tanggal 17 Juni 2003 dan disebabkan adanya perubahan wilayah hukum letak objek perkara, maka SHM No. 2374 atas nama Tergugat diatas objek perkara **dirubah Nomor Surat Tanda Bukti Haknya dengan cara mencoret Nomor SHM 2374 menjadi SHM No. 971** atas nama Tergugat (ic. Halim Herianto) dan hal tersebut dicatat pada buku tanah SHM No. 2374 yang telah menjadi SHM No. 971 atas nama Tergugat (ic. Halim Herianto) **dengan tidak merubah blanko Sertipikat** dan perubahan tersebut dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

12. Bahwa guna memastikan letak objek perkara tersebut berdasarkan SHM No. 971 atas nama Tergugat (ic. Halim Herianto), maka Tergugat melalui kuasa hukum nya **memohon kepada Turut Tergugat untuk melakukan pengukuran pengembalian batas dan Turut Tergugat mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 367/2014 tanggal 19 September 2014 yang isinya memberikan keterangan bahwa diatas objek perkara benar adalah SHM No. 971**

Halaman 32 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



dahulu SHM No. 2374 seluas 3.930 M² terletak di Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Nomor bidang 03097 atas nama Halim Herianto (ic. Tergugat).

13. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk **menolak** Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat **dinyatakan tidak dapat diterima (NO)**.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Tentang Sertipikat Hak Milik Nomor 0971/Tangkerang Barat:
 - a. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 0971 an. SUDARTO, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Surat Ukur No. 01606/2004 seluas 3930 M²;
 - b. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 0971 an. SUDARTO, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru beralih kepada SUTANTO berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 428/BR-171/1995 tanggal 08 Desember 1995;
 - c. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 0971 an. SUTANTO, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru beralih kepada HALIM HERIANTO berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 828/135/B.RAYA/2000 tanggal 02 Oktober 2000;
 - d. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 0971 an. HALIM HERIANTO, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru dibebani Hak Tanggungan Nomor 01304/2001 tanggal 23 Juli 2001 dengan pemegang hak BANK MESTIKA DHARMA;
 - e. Bahwa berdasarkan Surat Roya Nomor 315a/BMD-RHT/VIII/2004 tanggal 22 Juli 2004 dari BANK MESTIKA Hak Tanggungan 01304/2001 dihapus;
 - f. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 0971 an. HALIM HERIANTO, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota

Halaman 33 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



Pekanbaru dibebani Hak Tanggungan Nomor 2720/2004 tanggal 23 Juli 2001 dengan pemegang hak BANK MANDIRI;

g. Bahwa berdasarkan Surat Roya Nomor TOP.CRO.MDN/3179/2013 tanggal 10 Juni 2013 dari BANK MANDIRI Hak Tanggungan 2720/2004 dihapus;

h. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 0971 an. HALIM HERIANTO, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru tersebut telah sesuai dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

3. Berdasarkan hal tersebut, Sertipikat objek perkara a quo yang diterbitkan oleh Tergugat II tidak sewenang-wenang dan tidak melawan hukum, serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan alasan penerbitan objek perkara a quo, didasarkan pada :

- a.** Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b.** Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili Perkara No. 84/Pdt.G/2023/PN Pbr untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (et aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 12 September 2023 sedangkan Para Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 19 September 2023 dan selengkapannya mengenai jawab-menjawab antara kedua belah pihak tersebut adalah sebagaimana yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, di persidangan Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut:

- 1.** Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Perkara Perdata Nomor: 125/Pdt. G/2013/PN.Pbr tanggal 28 Nopember 2013, selanjutnya disebut sebagai bukti P-1;
- 2.** Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Riau Perkara Perdata Nomor : 74/PDT/2014/PTR tanggal 16 Juni 2014, selanjutnya disebut sebagai bukti P-2;



3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Perkara Perdata Nomor : 1226 K/PDT/2015 tanggal 2 September 2015, selanjutnya disebut sebagai bukti P-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Perkara Perdata Nomor : 368 PK/PDT/2018 tanggal 23 Mei 2018, selanjutnya disebut sebagai bukti P-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan dari Pengadilan Negeri Pekanbaru /Hubungan Industrial San Tindak Pidana Korupsi Pekanbaru No : W.4.U1/2022/HK.02/IV/2019 tertanggal 09 April 2019 yang menyatakan terhadap perkara perdata No : 125/Pdt.G/2013/PN.Pbr Jo Nomor : 74./Pdt/2014/PTR Jo Nomor : 1226 K/Pdt/2015 Jo Nomor : 368 PK/Pdt/2018, selanjutnya disebut sebagai bukti P-5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Perkara Perdata Nomor : 224/Pdt, G/2018/PN.Pbr tanggal 2 Oktober 2019, selanjutnya disebut sebagai bukti P-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Riau Perkara Perdata Nomor : 130/PDT/2020/PT.Pbr tanggal 28 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai bukti P-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Perkara Perdata No : 589 PK/PDT/2022 tertanggal 26 Juli 2022, selanjutnya disebut sebagai bukti P-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Perdata Nomor: 270/Pdt.G/2020/PN.Pbr tanggal 16 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai bukti P-9;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Riau Perkara Perdata Nomor : 184/PDT/2021/PT.Pbr tanggal 4 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai bukti P-10;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Perdata Nomor : 4623 K/PDT/2022 tanggal 13 Desember 2022, selanjutnya disebut sebagai bukti P-11;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Jawaban, dipersidangan Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan surat bukti berupa Fotocopy dan telah bermeterai secukupnya, yaitu:

Halaman 35 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



1. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 743 atas nama Eliana seluas 4.880 M² tanggal 10 September 1981 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar dahulu Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Kabupaten Kampar, selanjutnya disebut sebagai bukti T-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Peraturan Pemerintah R.I No. 19 Tahun 1987 Tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru dan Kabupaten Daerah Tingkat II Kampar, selanjutnya disebut sebagai bukti T-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor : 3 Tahun 2003 Tentang Pembentukan Kecamatan Marpoyan Damai, Kecamatan Tenayan Raya, Kecamatan Payung Sekaki dan Kecamatan Rumbai Pesisir, selanjutnya disebut sebagai bukti T-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 556 atas nama Eliana (istri Penggugat) seluas 4.880 NP tanggal 10 September 1981 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar (dari asal SHM No.743) dahulu Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Kabupaten Kampar dicoret dan dirubah menjadi SHM No.556, selanjutnya disebut sebagai bukti T-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi Tanda Terima Uang tanggal 7 September 1990 di Pekanbaru, sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dari Sudarto (Pembeli) kepada Sdri. Eliana (ic.Istri Penggugat) selaku Penjual, selanjutnya disebut sebagai bukti T-5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya dan sesuai aslinya Kwitansi Tanda Terima Uang tanggal 11 September 1990 di Pekanbaru, sebesar Rp. 107.000.000,- (seratus tujuh juta rupiah) dari Sudarto (Pembeli) kepada Sdri. Eliana (ic.Istri Penggugat/selaku Penjual), selanjutnya disebut sebagai bukti T-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli No.1467/254/Tampan/1990 tanggal 05 Oktober 1990 dari Sdri. Eliana (ic.Istri Penggugat) dan Penggugat (ic. Sarnuby) kepada Sudarto selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Tajib Rahardjo, SH PPAT di Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai bukti T-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik No. 2374 (asal atas nama Sudarto), kemudian dicoret menjadi No.971 a.n Halim Herianto/Tergugat (berasal dari SHM No.743, kemudian berubah dengan No.556) tanggal 16 Nopember 1990 seluas 3.930 M² yang diterbitkan oleh

Halaman 36 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru (ic. Turut Tergugat), selanjutnya disebut sebagai bukti T-8;

9. Fotokopi dari fotokopi Akta Jual Beli No. 428/BR-171/1995 tanggal 8 Desember 1995 dari Sdr.Sudarto kepada Sdr. Sutanto yang dibuat dihadapan Fery Bakti, SH PPAT di Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai bukti T-9;

10. Fotokopi dari fotokopi Akta Jual Beli No. 828/135/B. Raya/2000 tanggal 2 Oktober 2000 dari Sdr.Sutanto kepada Tergugat (ic. Halim Herianto) yang dibuat dihadapan Fransiskus Joenardi, SH, PPAT di Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai bukti T-10;

11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Jawaban Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru (dahulu sebagai Tergugat-III dalam perkara perdata No.224/Pdt.G/2018/Pbr tanggal 28 Januari 2019), selanjutnya disebut sebagai bukti T-11;

12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Daftar Bukti Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru (dahulu sebagai Tergugat-III dalam perkara perdata No.224/Pdt.G/2018/Pbr tanggal 28 Januari 2019), selanjutnya disebut sebagai bukti T-12;

13. Fotokopi dari fotokopi Warkah Nomor: 4287/XI/Kodya/90 yang berada pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru (ic. Tergugat II), selanjutnya disebut sebagai bukti T-13;

14. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tergugat melalui Kuasa Hukumnya Nomor: 2123/RB/SK/IX/2104 tanggal 30 September 2014, selanjutnya disebut sebagai bukti T-14;

15. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tergugat kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Riau Nomor: 1264/600-14.71/X/2014 tanggal 17Oktober 2014, selanjutnya disebut sebagai bukti T-15;

16. Fotokopi dari fotokopi Surat dari Kanwil BPN Provindi Riau kepada Turut Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekan Baru Nomor:1715/11-14/10/2014 tanggal 15 Oktober 2014, selanjutnya disebut sebagai bukti T-16;

17. Fotokopi dari fotokopi Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Forensik No.Lab 10711/DTF/2018 tanggal 27 September 2018, selanjutnya disebut sebagai bukti T-17;

18. Fotokopi sesuai dengan aslinya Putusan Perkara Pidana Pengadilan Negeri Pekan Baru Nomor: 667/Pid.B/2019/PN.PBR tanggal 26 September 2016 selanjutnya disebut sebagai bukti T-18;

Halaman 37 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



19. Fotokopi sesuai dengan aslinya Putusan Perkara Pidana Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor: 485/Pid.B/2019/PT PBR tanggal 26 Nopember 2019, selanjutnya disebut sebagai bukti T-19;
20. Fotokopi sesuai dengan aslinya Petikan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 421.K/pid/2020 tanggal 23 April 2020, selanjutnya disebut sebagai bukti T-20;
21. Fotokopi sesuai dengan aslinya Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 270/Pdt.G/2020/PN.PBR tanggal 16 Juni 2021, selanjutnya disebut sebagai bukti T-21;
22. Fotokopi sesuai dengan aslinya Putusan Perkara Perdata Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 184/Pdt/2021/PT.PBR tanggal 04 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai bukti T-22;
23. Fotokopi sesuai dengan aslinya Putusan Perkara Mahkamah Agung R.I. Nomor : 4623.K/Pdt/2022 tanggal 13 Desember 2022, selanjutnya disebut sebagai bukti T-23;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat juga mengajukan surat bukti berupa Fotocopy dan telah bermeterai secukupnya, yaitu:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik Nomor 556 Desa Sidomulyo, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai bukti TT-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Warkah Peralihan Hak Nomor 4287/XI/Kodya/90, selanjutnya disebut sebagai bukti TT-2;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan Saksi **1. Tumirin dan 2. Cahyadi Nirwana**

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Tergugat mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan Saksi **1. Saksi Sudarto, dan 2. Sutanto**

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Turut Tergugat tidak ada mengajukan saksi di persidangan meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu

Menimbang, bahwa atas permohonan Kuasa Penggugat, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek pada tanggal 8 Desember 2023 ;

Menimbang, bahwa 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 38 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut di atas, pihak Tergugat telah mengajukan keberatan /eksepsi yaitu :

1. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat *Ne Bis In Idem*;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut, Pengadilan Negeri akan mempertimbangkan lebih dahulu eksepsi mengenai gugatan *ne bis in idem*;

Menimbang, dengan demikian sebelum majelis mempertimbangkan pokok perkara dalam gugatan ini terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan apakah Gugatan aquo termasuk ke dalam Gugatan yang *Ne bis in idem*;

Menimbang, azas *ne bis in idem* maksudnya adalah perkara yang sama telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (inkracht) tidak dapat diajukan kembali ke pengadilan. Asas ini dapat kita jumpai dalam pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan , “Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama, dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula”;

Dalam praktik peradilan sudah ada beberapa putusan Mahkamah Agung R.I yang dapat dijadikan pedoman untuk melihat adanya *ne bis in idem* dalam suatu perkara, yakni :

1. Putusan Mahkamah Agung R.I No.1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969, menyatakan “Hakekat dari asas hukum *ne bis in idem* adalah baik para pihak yang berperkara (subjek) maupun barang yang disengketakan (objek) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama” ;
2. Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K /Sip/1968 tanggal 23 April 1969 menyatakan, “Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah inkrecht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum *ne bis in idem*”;

Halaman 39 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



3. Putusan Mahkamah Agung RI No.588 K/Sip/1973 tanggal 3 Oktober 1973 menyatakan, "Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik dalil gugatannya maupun objek perkara dan penggugat-penggugatnya, yang telah mendapat keputusan Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1970 No.1121 K/Sip/1970, No.350 k/Sip/1970, seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak";
4. Putusan Mahkamah Agung RI No.1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983 menyatakan, "Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku *asas ne bis in idem*, mengingat kedua perkara ini, pada hakikatnya sasarannya sama, yakni pernyataan tidak sahnya jual beli tanah tersebut dan pihak-pihak pokoknya sama";
5. Putusan Mahkamah Agung RI No.1226 K/Sip/2001, menyatakan "Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *ne bis in idem*";

Menimbang, dari ketentuan pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan beberapa putusan Mahkamah Agung tentang *asas ne bis in idem* dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu gugatan atau perkara dinyatakan *ne bis in idem* jika subjek, objek dan alasan gugatan adalah sama dengan perkara terdahulu yang sudah *inkracht*;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Posita gugatannya, Penggugat mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa dengan adanya putusan pengadilan yang bertentangan antara putusan pengadilan yang satu dengan putusan pengadilan yang diperiksa berdasarkan subjek hukum dan objek hukum yang sama, maka Penggugat dengan ini mengajukan gugatan terhadap putusan pengadilan ini karena ternyata tidak ada kepastian hukum di dalam Negara Republik Indonesia ini.

Bahwa perbuatan Tergugat tersebut dengan mengajukan gugatan perdata terhadap perkara yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) adalah perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Penggugat tersebut kemudian Pihak Tergugat (HALIM HERIANTO) menyampaikan eksepsi bahwa Penggugat mendalilkan memiliki hak berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru

Halaman 40 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



No.125/Pdt.G/2013/PN.Pbr tanggal 6 Desember 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Riau No.74/PDT/2014/PTR tanggal 16 Juni 2014 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.1226.K/Pdt/2015 tanggal 21 September 2015 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No.368.PK/Pdt.2018 tanggal 23 Mei 2018, **secara hukum tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (buitten effect stellen)** dengan adanya Putusan Perakara Pidana Pengadilan Negeri Pekanbaru No.677/Pid.B/2019/PN.Pbr tanggal 26 September 2019 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No.485/Pid/2019/PT.PBR tanggal 17 Desember 2019 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.421.K/Pid/2020 tanggal 23 April 2020, **sebagaimana Amar angka (7)** pada Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No.184/PDT/2021/PT.PBR tanggal 4 Oktober 2021 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.4623.K/Pdt/2022 tanggal 13 Desember 2022;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Penggugat tersebut kemudian Pihak Tergugat menyampaikan eksepsi bahwa terhadap obyek perkara tersebut telah pernah diputuskan mengenai pokok perkaranya oleh Pengadilan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga menurut Tergugat gugatan Penggugat adalah *Ne bis In Idem* **dengan perkara perdata sebelumnya** yakni Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No.270/Pdt.G/2020/PN.Pbr tanggal 16 Juni 2021 Jo. Pengadilan Tinggi Pekanbaru No.184/PDT/2021/PT.PBR tanggal 4 Oktober 2021 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.4623.K/Pdt/2022 tanggal 13 Desember 2022;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil eksepsinya bahwa gugatan Penggugat adalah *ne bis in idem*, pihak Tergugat telah mengajukan bukti bertanda T-1 s/d, T-23, masing-masing berupa:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 743 atas nama Eliana seluas 4.880 M² tanggal 10 September 1981 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar dahulu Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Kabupaten Kampar,;
2. Fotokopi Peraturan Pemerintah R.I No. 19 Tahun 1987 Tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru dan Kabupaten Daerah Tingkat II Kampar,;
3. Fotokopi Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor : 3 Tahun 2003 Tentang Pembentukan Kecamatan Marpoyan Damai, Kecamatan Tenayan Raya, Kecamatan Payung Sekaki dan Kecamatan Rumbai Pesisir ;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 556 atas nama Eliana (istri Penggugat) seluas 4.880 NP tanggal 10 September 1981 yang

Halaman 41 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar (dari asal SHM No.743) dahulu Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Kabupaten Kampar dicoret dan dirubah menjadi SHM No.556,;

5. Fotokopi Kwitansi Tanda Terima Uang tanggal 7 September 1990 di Pekanbaru, sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dari Sudarto (Pembeli) kepada Sdri. Eliana (ic.Istri Penggugat) selaku Penjual,;

6. Fotokopi Kwitansi Tanda Terima Uang tanggal 11 September 1990 di Pekanbaru, sebesar Rp. 107.000.000,- (seratus tujuh juta rupiah) dari Sudarto (Pembeli) kepada Sdri. Eliana (ic.Istri Penggugat/selaku Penjual),;

7. Fotokopi Akta Jual Beli No.1467/254/Tampan/1990 tanggal 05 Oktober 1990 dari Sdri. Eliana (ic.Istri Penggugat) dan Penggugat (ic. Sarnuby) kepada Sudarto selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Tajib Rahardjo, SH PPAT di Pekanbaru, ;

8. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 2374 (asal atas nama Sudarto), kemudian dicoret menjadi No.971 a.n Halim Herianto/Tergugat (berasal dari SHM No.743, kemudian berubah dengan No.556) tanggal 16 Nopember 1990 seluas 3.930 M² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru (ic. Turut Tergugat),;

9. Fotokopi Akta Jual Beli No. 428/BR-171/1995 tanggal 8 Desember 1995 dari Sdr.Sudarto kepada Sdr. Sutanto yang dibuat dihadapan Fery Bakti, SH PPAT di Pekanbaru,;

10. Fotokopi Akta Jual Beli No. 828/135/B. Raya/2000 tanggal 2 Oktober 2000 dari Sdr.Sutanto kepada Tergugat (ic. Halim Herianto) yang dibuat dihadapan Fransiskus Joenardi, SH, PPAT di Pekanbaru,

11. Fotokopi Jawaban Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru (dahulu sebagai Tergugat-III dalam perkara perdata No.224/Pdt.G/2018/Pbr tanggal 28 Januari 2019);

12. Fotokopi Daftar Bukti Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru (dahulu sebagai Tergugat-III dalam perkara perdata No.224/Pdt.G/2018/Pbr tanggal 28 Januari 2019);

13. Fotokopi Warkah Nomor: 4287/XI/Kodya/90 yang berada pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru (ic. Tergugat II),

14. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tergugat melalui Kuasa Hukumnya Nomor: 2123/RB/SK/IX/2104 tanggal 30 September 2014,

15. Fotokopi Surat Tergugat kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Riau Nomor: 1264/600-14.71/X/2014 tanggal 17Oktober 2014,

Halaman 42 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



16. Fotokopi Surat dari Kanwil BPN Provindi Riau kepada Turut Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekan Baru Nomor:1715/11-14/10/2014 tanggal 15 Oktober 2014;
17. Fotokopi Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Forensik No.Lab 10711/DTF/2018 tanggal 27 September 2018;
18. Fotokopi Putusan Perkara Pidana Pengadilan Negeri Pekan Baru Nomor: 667/Pid.B/2019/PN.PBR tanggal 26 September 2016;
19. Fotokopi Putusan Perkara Pidana Pengadilan Tinggi Pekan Baru Nomor: 485/Pid.B/2019/PT PBR tanggal 26 Nopember 2019;;
20. Fotokopi Petikan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 421.K/pid/2020 tanggal 23 April 2020,;
21. Fotokopi Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Pekan Baru Nomor : 270/Pdt.G/2020/PN.PBR tanggal 16 Juni 2021,;
22. Fotokopi Putusan Perkara Perdata Pengadilan Tinggi Pekan Baru Nomor : 184/Pdt/2021/PT.PBR tanggal 04 Oktober 2021 ;
23. Fotokopi Putusan Perkara Mahkamah Agung R.I. Nomor : 4623.K/Pdt/2022 tanggal 13 Desember 2022 ;

Menimbang, bahwa dari bukti bukti yang diajukan pihak Tergugat diperoleh fakta Hukum bahwa *pihak-pihak* dalam perkara aquo adalah pada pokoknya sama dengan perkara terdahulu yakni Perkara Nomor No.270/Pdt.G/2020/PN.Pbr tanggal 16 Juni 2021 Jo. Pengadilan Tinggi Pekanbaru No.184/PDT/2021/PT.PBR tanggal 4 Oktober 2021 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.4623.K/Pdt/2022 tanggal 13 Desember 2022; (Bukti T- 21 s/d T- 23)

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Negeri memperoleh fakta hukum bahwa subyek dan obyek perkara sekarang ini adalah sama dengan perkara Nomor: No.270/Pdt.G/2020/PN.Pbr tanggal 16 Juni 2021 Jo. Pengadilan Tinggi Pekanbaru No.184/PDT/2021/PT.PBR tanggal 4 Oktober 2021 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.4623.K/Pdt/2022 tanggal 13 Desember 2022; dimana terhadap perkara tersebut **telah diputus mengenai pokok perkaranya dan telah berkekuatan hukum tetap;**

Menimbang, bahwa dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1226 K/PDT/2001 tertanggal 20 Mei 2002 kaedah hukumnya menyatakan: "*Meskipun kedudukan subjeknya berbeda, **objeknya***

Halaman 43 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan sudah berkekuatan hukum tetap, sehingga gugatan dinyatakan ne bis in idem”;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat Halim Herianto sekarang ini adalah *ne bis in idem*;

Menimbang, dengan demikian syarat-syarat dan ketentuan *ne bis in idem* sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor. 7 tahun 2012, Rumusan Kamar Perdata, Hukum Acara Perdata Gugatan, Gugatan Nebis In Idem, Rumusannya adalah : *Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan:*

- Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak.
- Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu.

dari pertimbangan ini telah terpenuhi oleh perkara aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka dengan demikian eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat *Ne bis in idem* dapat dikabulkan.

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan *ne bis in idem* maka Pengadilan Negeri tidak akan mempertimbangkan bukti- bukti para pihak selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi dari Tergugat dikabulkan maka gugatan Penggugat harus dinyatakan “*tidak dapat diterima*” (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka pihak Penggugat adalah pihak yang kalah sehingga Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat ketentuan dalam Pasal 134 Rv (*Reglement op de Burgerlijke Rechtsverordering*), ketentuan dalam RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*), ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik



Indonesia (SEMA) Nomor 7 tahun 2012 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan Dengan Asas *Ne bis in idem*, dan peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

-----M
mengabulkan eksepsi dari Tergugat;

-----M
enyatakan gugatan Penggugat mempunyai persamaan subyek dan persamaan obyek dengan perkara Nomor: No.270/Pdt.G/2020/PN.Pbr tanggal 16 Juni 2021 Jo. Pengadilan Tinggi Pekanbaru No.184/PDT/2021/PT.PBR tanggal 4 Oktober 2021 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.4623.K/Pdt/2022 tanggal 13 Desember 2022; yang sudah diputus mengenai pokok perkaranya dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*ne bis in idem*);

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.769.500,00 (satu juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru, pada hari Jumat, tanggal 15 Desember 2023 oleh kami, Lifiana Tanjung, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hendah Karmila Dewi, S.H., M.H. dan Sugeng Harsoyo, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 9 Mei 2023, putusan tersebut pada hari Jumat, tanggal 22 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Wuri Yulianti, St., S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat secara elitigasi. Putusan ini telah dikirimkan secara elektronik melalui sistim informasi Pengadilan pada hari Jumat tanggal 22 Desember 2023;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 45 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Pbr



Hendah Karmila Dewi, S.H., M.H.

Lifiana Tanjung, S.H., M.H.

Sugeng Harsoyo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Wuri Yulianti, S.T., S.H.

Perincian biaya :

1. Meterai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp30.000,00;
endaftaran Perkara.....	:	
4.....P	:	Rp50.000,00;
roses	:	
5.....P	:	Rp40.000,00;
NBP	:	
6.....P	:	Rp516.000,00;
anggilan	:	
7.....P	:	Rp890.000,00;
emeriksaan setempat	:	
8. Pemberitahuan ke Lurah	:	Rp200.000,00;
9.....B	:	Rp23.500,00;
iaya Pos.....	:	
Jumlah	:	Rp1.769.500,00;
(satu juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu lima ratus rupiah)		