



P U T U S A N

Nomor. 289 K/Pdt/2011

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

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

BASYARUDDIN JURAN, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di JL. HR. Subrantas No. 367 Simpang Panam Pekanbaru.

Pemohon Kasasi Dahulu Penggugat/Pebanding;

m e l a w a n :

1. **AZMI H. ISHAK**, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Tuanku Tambusai No. 14, Pekanbaru. Dalam hal ini diwakili oleh :
 1. **H. ARBAKMIS LAMID, SH.MH**
 2. **YUPEN HADI, SH**, keduanya adalah Advokat yang beralamat di di Jalan Keliling/Gunung Gayo No. 5 Rt. 04 Rw. 08, Kelurahan Tangkeran Timur, Kecamatan Tenayan Raya, Kotamadya Pekanbaru, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Oktober 2010;
 2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq MENTERI DALAM NEGERI Cq GUBERNUR PROVINSI RIAU Cq KANWIL BPN Cq KEPALA KANTOR/DINAS BADAN PERTANAHAN KOTA PEKANBARU.**
 3. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA Cq PT. BANK RAKYAT INDONESIA CABANG PEKANBARU**, beralamat di Jalan Sudirman Pekanbaru.
 4. **KEPALA KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA PEKANBARU**, beralamat di Jalan Sudirman No. 24 Simpang Tiga Pekanbaru.

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Hal. 1 dari 21 hal. Put. No. 289 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat untuk kepentingan usahanya telah mengajukan permohonan pinjaman kredit kepada Tergugat III dan atas permohonan kredit tersebut Tergugat III semenjak bulan Mei 1998 telah memberikan pinjaman kredit kepada Penggugat dan sebagai jaminan atas pinjaman kredit tersebut Penggugat menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya dengan SHGB No. 559 tanggal 16 Mei 1979 atas nama Penggugat yang terletak Jl. Raya Pekanbaru-Bangkinang No. 367 Km. 14 Pekanbaru;

Bahwa usaha yang dijalankan Penggugat tidak berjalan lancar membuat Penggugat tidak dapat membayar angsuran hutangnya kepada Tergugat III dan kreditnya dinyatakan macet, selanjutnya Tergugat III melimpahkan penagihan kepada Tergugat IV. Yang kemudian Tergugat IV melakukan penyitaan terhadap sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya dengan SHGB No. 559 tanggal 16 Mei 1979 atas Basyaruddin Juran yang terletak di Jl. Raya Pekanbaru-Bangkinang No. 367 Km. 14 Pekanbaru yang merupakan jaminan atas pinjaman kredit tersebut;

Bahwa pada tanggal 28 Juli 2004 datang seorang petugas dari Tergugat IV menyerahkan surat No. S.104/WPL.01/KP.04/2004, yang isinya memberitahukan kepada Penggugat bahwa sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya dengan SHGB No. 559 tanggal 16 Mei 1979 atas nama Penggugat yang terletak di Jl. Raya Pekanbaru, yang sudah berpuluh-puluh tahun dimiliki dan ditempati oleh Penggugat telah dijual lelang sesuai dengan risalah lelang No. RI.175/2004 pada tanggal 22 Juli 2004 dengan harga Rp. 151.000.000,- (seratus lima puluh satu juta rupiah) dan pemenang lelangnya adalah Tergugat I;

Bahwa tanah objek lelang bersempadan sebelah Selatan dengan tanah milik Penggugat dengan surat keterangan tanah No. 30/SK/DSB/VI/1995 yang terletak di RT. 01 RW. 06 Kelurahan Simpang Baru Kecamatan Tampan, yang tidak ikut serta sebagai objek jaminan kepada Tergugat III;

Bahwa tanah milik Penggugat terletak di RT. 01 RW. 06 Kelurahan Simpang Baru Kecamatan Tampan dengan luas 10.462,50 M2 sebagian diuraikan dalam Surat Keterangan No. 30/SK/DSB/VI/1995 tanggal 8 Juni

Hal. 2 dari 21 hal. Put. No. 289 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1995 dan batas-batas sempadan sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Sdr. Basyarudiin Juran ukuran 69 M
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Sdr. Nasir ukuran 60 M
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Sdr. H. Saruni ukuran 165 M
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sdr Basyarudiin Juran ukuran 165 M

Diikutsertakan Tergugat IV menjadi objek lelang pada tanggal 22 Juli 2004, padahal tanah tersebut tidak termasuk ke dalam jaminan atas pinjaman kredit Penggugat;

Bahwa dalam perkara No. 57/Pdt.G/2004/PN.PBR Penggugat mengajukan gugatan yang isinya agar Pengadilan Negeri menyatakan bahwa risalah lelang No. RI. 175/2004 tanggal 22 Juli 2004 dilakukan dengan cara melawan hukum, maka harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dan untuk itu Tergugat IV dan Tergugat I haruslah dihukum untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 559 tanggal 16 Mei 1979 kepada Penggugat;

Bahwa secara yuridis Tergugat IV sebelum melakukan lelang atas objek jaminan harus terlebih dahulu melakukan pengukuran ulang kembali bersama Tergugat II atas objek jaminan yang akan dijual lelang untuk menentukan apakah luas dan ukuran objek jaminan tidak ada perubahan;

Bahwa ternyata Tergugat II maupun Tergugat III dan Tergugat IV tidak pernah melakukan pengukuran ulang atas objek jaminan Sertifikat HGB No. 559 tanggal 16 Mei 1979;

Bahwa Tergugat II telah melakukan suatu perbuatan yang melanggar ketentuan Hukum Agraria/Pertanahan, mengingati Sertifikat HGB No. 559 tanggal 16 Mei 1979 telah berakhir masa berlakunya, ternyata Tergugat II tanpa melakukan pengukuran ulang atas keberadaan Sertifikat No. 559 tanggal 16 Mei 1979, dengan begitu mudah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 213 tanggal 22 Oktober 2004 sebagai peningkatan Sertifikat HGB No. 559 tanggal 16 Mei 1979, menjadi atas nama Tergugat I;

Bahwa dalam jangka waktu \pm 20 tahun telah terjadi pembebasan jalan oleh Tata Kota Pekanbaru, yang berakibat secara fisik tanah yang tertera dalam Sertifikat HGB No. 559 tanggal 16 Mei 1979 tidak ada lagi;

Bahwa akibat Tergugat II tidak melakukan pengukuran ulang atas tanah yang diuraikan dalam Sertifikat HGB No. 559 tanggal 16 Mei 1979 tersebut maka setelah Tergugat II menerbitkan sertifikat atas nama Tergugat I

Hal. 3 dari 21 hal. Put. No. 289 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 213 tidak ada lagi ataupun jika ada tidak seperti keadaan Sertifikat HGB No. 559;

Bahwa Tergugat II dengan sengaja atau bersekongkol dengan Tergugat dan Tergugat IV menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 213 yang tidak lain adalah Sertifikat No. 559 telah menyebabkan sebagian tanah Penggugat seluas 10x60 M yang diuraikan dalam surat keterangan No. 30/SK/DSB/IV/1995 tanggal 8 Juni 1995 telah termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 213 tersebut, yang merugikan Penggugat padahal tanah yang terletak dalam Surat Keterangan No. 30/SK/DSB/VI/1995 tidak termasuk sebagai jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat III.

Bahwa akibat persekongkolan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV yang telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang merugikan Penggugat jelas Sertifikat Hak Milik No. 213 atas nama Tergugat I sebagai pembeli lelang dari Tergugat III dan Tergugat IV maka Sertifikat Hak Milik No. 213 tersebut adalah cacat hukum dan dibatalkan;

Bahwa akibat Sertifikat Hak Milik No. 213 yang diterbitkan Tergugat II untuk nama Tergugat I cacat hukum, maka secara hukum Tergugat I tidak dapat memohonkan eksekusi ke Pengadilan Negeri Pekanbaru atas Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 57/Pdt-G/2004/PN.PBR;

Bahwa dengan demikian Penggugat telah dirugikan baik secara moril yang diperhitungkan sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) yang harus dibebankan kepada Tergugat-Tergugat;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk memberi keputusan :

1. Mengabulkan gugatan seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat-Tergugat adalah perbuatan melawan hukum
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 213 tanggal 22 Oktober 2004 atas nama Tergugat I adalah cacat hukum dan batal
4. Menghukum Tergugat II untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 213 tanggal 22 Oktober 2004 dan mengeluarkan sebagian tanah milik Penggugat seluas 10x60 M² yang merupakan bagian tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Keterangan Tanah No. 30/SK/DSB/VI/1995 tanggal 8 Juni 1995;
5. Menghukum Tergugat-Tergugat secara tanggung menanggung untuk membayar kerugian materil sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)

Hal. 4 dari 21 hal. Put. No. 289 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menggagalkan permohonan eksekusi perkara No. 57/Pdt-G/2004/PN.PBR sampai adanya ketentuan yang berkekuatan hukum yang tetap dalam perkara ini;
7. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul selama ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

1. Tentang Eksepsi

- 1.1 Perkara Nebis In Idem

- Bahwa Pasal 1917 KUHPerdata berbunyi : Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidak lebih luas dari pada sekedar mengenai soalnya putusan yang dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama ; bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula;

Ternyata didalam perkara ini sudah ada putusan Register No. 404 K/PDT/2006 tanggal 31 Mei 2006 jo No. 77/Pdt/2005/PTR tanggal 5 September jo No. 57/Pdt.G/2004/PN.PBR tanggal 14 Maret 2005

Bahwa apabila diperhatikan unsur-unsur yang termuat didalam perkara Perdata No. 14/Pdt.G/2008/PN.PBR ini : Adalah sama dengan Perkara Perdata No. 404 K/Pdt/2006 tanggal 31 Mei 2006 jo No. 77/Pdt/2005/PTR tanggal 5 September 2005 jo No. 57/Pdt.G/2004/PN.PBR tanggal 14 Maret 2005 baik

- a. Alasan
- b. Pihak-pihak
- c. Hubungan hukum

Maka gugatan Penggugat wajib ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima

- 1.2 Objek Gugatan Kabur

Bahwa objek gugatan ini kabur tentang :

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 559 tanggal 16 Mei 1979 atau
- Sertifikat Hak Milik No. 213 tanggal 22 Oktober 2004 atau
- Lelang No. 175/2004 tanggal 22 Juli 2004 atau
- Tanah seluas 10 x 60 M2 Surat Keterangan No. 30/SK/

Hal. 5 dari 21 hal. Put. No. 289 K/Pdt/2011



DSB/VI/1995 tanggal 8 Juni 1995.

1.3 Petitum Gugatan bertentangan dengan hukum

Bahwa petitum Gugatan halaman 4 angka 4 menyebutkan :
Menghukum Tergugat II untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 213 tanggal 22 Oktober 2004 dan menyerahkan sebagian tanah Penggugat seluas ± 10 x 60 M2 yang merupakan bagian tanah sebagaimana diuraikan dalam surat No. 30/SK/DSB/VI/1995 tanggal 6 Juni 1995;
Bahwa Tergugat II secara hukum tidak berhak dan berwenang untuk membatalkan produk yang telah diterbitkan SHM No. 213 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 jo No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, walaupun Tergugat II diduga bersalah maka Tergugat II dihukum untuk mencabut dan atau menarik kembali produk yang telah diterbitkan dan tidak dengan istilah Menghukum Tergugat II untuk membatalkan, seperti petitum gugatan Penggugat dengan demikian Penggugat benar-benar telah melakukan kesalahan didalam membuat petitum Gugatan : Oleh karena itu Gugatan Penggugat wajib ditolak atau dikesampingkan ;

1.4 Gugatan Kabur

Bahwa adapun objek dari gugatan Penggugat adalah seluas + 10 x 60 M2 Ternyata baik didalam posita maupun petitum, tidak ada satu kalimatpun menyebutkan batas-batas sempadan, Utara, selatan, barat dan Timur dari pada tanah ukuran + 10 x 60 M2 yang dimaksudkan oleh Penggugat;

Maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia I Register No. 1149 tanggal 17 April 1979, Gugatan Penggugat tersebut, secara hukum wajib ditolak dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I juga telah mengajukan Rekonpensi pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Rekonpensi :

- Bahwa apa yang diuraikan pada Konpensi diatas, tetap satu dan tidak terpisahkan dengan dalil pada gugatan Rekonpensi dibawah ini;
- Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah pemilik sah atas sebidang

Hal. 6 dari 21 hal. Put. No. 289 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah seluas \pm 1.997 M2 yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik No. 213 (bukti P.R I-I) keputusan tersebut diperkuat oleh keputusan:

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 404 K/Pdt/2006 tanggal 31 Mei 2006 (Bukti TI-I)
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 77/Pdt/2005/ PTR tanggal 05 September 2005 (Bukti TI-2)
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 57/Pdt-G/2004/PN.PBR tanggal 14 Maret 2005 (Bukti TI-3)

Keputusan tersebut diatas telah berkekuatan hukum yang tetap;

- Bahwa ukuran dan batas didalam Sertifikat Hak Milik No. 213 atas nama Penggugat Rekonpensi telah sesuai dengan fakta dan realita dilapangan sesuai dengan Berita Acara Pengukuran Batas No. 610/906/VIII/2007 tanggal 23 Agustus 2007 (bukti RP.I-5)
- Bahwa Penggugat Rekonpensi benar adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas \pm 1.997 M2 SHM No. 213 atas nama Penggugat Rekonpensi dan tidak ada dasar dan alasan hukum dari pada Tergugat Rekonpensi yang menduga ukuran dan batas didalam SHM No. 213 termasuk tanah dari pada Tergugat Rekonpensi seluas 10x60 M2;
- Bahwa berdasarkan fakta diatas, maka jelas dan perbuatan Tergugat Rekonpensi yang hanya asal menggugat tanpa ada alasan dan dasar hukum. Adalah perbuatan melawan hukum, dan segala resiko patut ditimpahkan/diberikan kepada Tergugat Rekonpensi;
- Bahwa Penggugat Rekonpensi mohon kepada Ketua/Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memberikan putusan baik itu dalam Konpensi maupun Rekonpensi, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

1. Tentang Eksepsi

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari pada Tergugat I Tentang Pokok Perkara
 - Menolak dan mengabulkan gugatan Penggugat dan tidak dapat diterima

DALAM REKONPENSI

- Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari pada Penggugat Rekonpensi
- Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonpensi adalah melawan

Hal. 7 dari 21 hal. Put. No. 289 K/Pdt/2011

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

hukum

- Menyatakan barang bukti surat berupa:
 1. Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat Rekonpensi
 2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 404 K/Pdt/2006 tanggal 31 Mei 2006 jo Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 77/Pdt/2005/PTR tanggal 5 September 2005 jo Putusan Pengadilan Negeri No. 57/Pdt-G/2004/PN.PBR tanggal 14 Maret 2005.
 3. Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas No. 610/906/VIII/2007 tanggal 23 Agustus 2007 adalah sah dan berharga
 - Menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas ± 1.997 M2 yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik No. 213
 - Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul
- Menimbang, terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II

telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II.
2. Eksepsi tentang kewenangan Absolut;
 - a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 559 tanggal 16 Mei 1979 menjadi Hak Milik No. 213 tanggal 22 Oktober 2004 menjadi atas nama Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum dan oleh karena itu dinyatakan demi hukum setidak-tidaknya tidak berkekuatan hukum;
 - b. Bahwa dari dalil tersebut jelas bahwa sebenarnya Penggugat memfokuskan gugatannya kepada proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 559 tanggal 16 Mei 1979 menjadi Hak Milik No. 213 tanggal 22 Oktober 2004 menjadi atas nama Tergugat I oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru yang sebenarnya adalah suatu tindakan administrasi pejabat publik yang menjadi lingkup kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk memeriksa dan memutuskan perkara ini;

Hal. 8 dari 21 hal. Put. No. 289 K/Pdt/2011

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)



- c. Bahwa oleh karena yang digugat adalah menyangkut tindakan administrasi maka perkara ini termasuk dalam kompetensi Badan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) sehingga Badan Peradilan Umum (Pengadilan Negeri Pekanbaru) tidak berwenang mengadili dan memeriksa perkara aquo;
- d. Bahwa oleh karena objek gugatan wewenang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dari uraian tersebut diatas Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili dan memeriksa perkara ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan Eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

Eksepsi I

Gugatan Penggugat Salah Alamat (Error In Persona)

1. Bahwa Objek gugatan adalah keberatan dari Penggugat atas penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 213 tanggal 22 Oktober 2001 an. Tergugat I yang merupakan peningkatan hak dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 559 tanggal 16 Mei 1979;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku secara legal Formal Tergugat I adalah sah sebagai pemilik dan berhak sepenuhnya atas Sertifikat Hak Milik No. 213 tanggal 22 Oktober 2004;
3. Bahwa dari objek gugatan termasuk jelas bahwa gugatan yang dialamatkan kepada Tergugat III adalah gugatan yang salah alamat karena proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 213 tanggal 22 Oktober 2004 an. Tergugat I sama sekali tidak ada kaitannya dengan Tergugat III;
4. Bahwa perkara a quo antara Penggugat dengan Tergugat III tidak ada hubungan hukum apapun dan tidak ada perselisihan apapun padahal suatu perselisihan merupakan syarat mutlak adanya suatu gugatan guna menunjukkan hubungan hukum kedua belah pihak;
5. Bahwa dengan hukum Acara Perdata yang berlaku syarat utama untuk dapat diterimanya suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup;

Hal. 9 dari 21 hal. Put. No. 289 K/Pdt/2011



Suatu gugatan (point d'action) adanya suatu hubungan hukum (point d'interet)

6. Bahwa Tergugat III sebelumnya ingin mempertanyakan posisi dalam perkara a quo, apakah ada hubungan hukum (point d'interet) antara Penggugat dengan subyek hukum Tergugat III ? Tentu saja jawabannya jelas tidak ada”
7. Bahwa karena adanya Penggugat dan Tergugat III tidak ada hubungan hukum, maka ditariknya Tergugat III sebagai pihak dalam perkara adalah suatu kekeliruan, sehingga gugatan Para Penggugat yang diajukan kepada Tergugat III adalah jelas-jelas gugatan yang salah alamat;
Sesuai dengan Yurisprudensi tetap MARI terhadap gugatan yang salah alamat sudah selayaknya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi II

Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscure Libels)

8. Bahwa Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan korelasi antara posita dan petitum gugatan yang relevan dan saling mendukung antara posita dengan petitum;
Posita adalah dalil-dalil yang memuat dasar-dasar kejadian yang harus dinyatakan dengan tegas dalam petitum
9. Bahwa Penggugat tidak mendalilkan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat III satu-satunya dalil Penggugat dalam posita yang menyatakan :
Bahwa ternyata Tergugat III dan Tergugat IV tidak pernah melakukan pengukuran ulang atas objek jaminan Sertifikat HGB No. 559 tanggal 16 Mei 1979;
Adalah dalil yang tidak berdasar dan tidak beralasan hukum karena Tergugat III bukanlah instansi yang bertugas melakukan pengukuran tanah;
10. Bahwa Penggugat tidak mendalilkan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat III namun anehnya dalam petitum gugatannya, Penggugat menuntut pada Majelis Hakim untuk menyatakan perbuatan Tergugat-Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas jelas sekali bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscure libels) dan tanpa

Hal. 10 dari 21 hal. Put. No. 289 K/Pdt/2011



didasarkan pada keadaan yang sebenarnya;

12. Bahwa sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi MARI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 jelas mengatakan terhadap gugatan yang tidak menyebut dengan jelas perbuatan-perbuatan mana agar dinyatakan perbuatan melanggar hukum maka gugatan demikian dinyatakan sebagai gugatan yang obscur libels;
13. Bahwa dengan demikian sesuai asas-asas hukum acara perdata dan Yurisprudensi MARI sebagaimana diuraikan diatas jelas bahwa gugatan Penggugat dalam perkara aquo sangat layak dan patut untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV telah mengajukan Eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang tegas diakui kebenarannya;

DALAM EKSEPSI :

Eksepsi Kompetensi Absolut/Pengadilan Negeri Pekanbaru menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa perkara dan mengadili :

1. Bahwa substansi pokok dari gugatan Penggugat terutama yang diajukan kepada Tergugat IV adalah berkenaan dengan lelang tanggal 22 Juli 2004 atas sebidang tanah seluas 1.997 M2 berikut bangunan diatasnya terletak di Jalan Raya Bangkinang Pekanbaru Kel. Tuah Karya Kec. Tampan Pekanbaru, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 559 tanggal 16 Mei 1979 an. Basyaruddin Juran sesuai risalah lelang No. 175/2004 tanggal 22 Juli 2004 yang menurut Penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum karena sebagian tanah Penggugat seluas 10x60 M2 yang diuraikan Surat Keterangan No. 30/SK/DSB/VI/1995 tanggal 8 Juni 1995 ikut menjadi objek lelang sehingga berakibat bidang tanah tersebut menjadi bagian dalam Sertifikat Hak Milik No 213 tanggal 22 Oktober 2004 yang merupakan peningkatan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 559 tanggal 16 Mei 1979;
2. Bahwa perlu Tergugat IV tegaskan bahwa dengan Penggugat mempermasalahkan Hak Milik No 213 tanggal 22 Oktober 2004 yang merupakan peningkatan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No.559 tanggal 16 Mei 1979 hal ini berarti Penggugat mempermasalahkan mengenai keabsahan Sertifikat Hak Milik No

Hal. 11 dari 21 hal. Put. No. 289 K/Pdt/2011



213 tanggal 22 Oktober 2004 yang dikeluarkan oleh Instansi yang berwenang ;

3. Bahwa yang mengeluarkan dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik No 213 tanggal 22 Oktober 2004 adalah Pejabat Tata Usaha Negara, Kepala Kantor Pertanahan Pekanbaru dengan demikian tindakan penerbitan sertifikat dimaksud adalah merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara;
4. Bahwa dalam hal timbul sengketa sebagai akibat dikeluarkannya Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dalam perkara a quo maka sengketa yang demikian masuk dalam katagori sengketa Tata Usaha Negara hal itu dapat dilihat dalam ketentuan pasal 1 sub 4 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 8 Tahun 2004 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau Pejabat Tata Usaha baik dipusat maupun didaerah sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
5. Bahwa dengan demikian jelas bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah mengenai keabsahan penerbitan sertifikat hak atas tanah merupakan produk Pejabat Tata Usaha Negara dalam rangka menjalankan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya;
6. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 2 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang pokok-pokok kekuasaan Kehakiman jo pasal 50 Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peralihan Umum sebagaimana telah di ubah dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 2004 disebutkan bahwa : "badan-badan peradilan termasuk Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara pidana dan perdata di tingkat pertama"
7. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang pada pokonya mendalilkan bahwa Tergugat II yang dengan sengaja atau bersekongkol dengan Tergugat I dan Tergugat IV menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 213

Hal. 12 dari 21 hal. Put. No. 289 K/Pdt/2011



yang tidak lain adalah Sertifikat No. 559 yang berakibat sebagian tanah Penggugat seluas 10 x 60 m² telah termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 213, maka hal itu tidak tepat apabila diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, karena masalah pelaksanaan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara diatur tersendiri dalam Hukum Acara Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah di ubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004.

8. Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, maka upaya hukum Penggugat dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru selain sangat bertentangan dengan ketentuan hukum acara peradilan Tata Usaha Negara tersebut diatas, juga akan mengacaukan tertib hukum yang pada akhirnya akan menimbulkan ketidakpastian hukum.
9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka sudah seharusnya apabila Pengadilan Negeri Pekanbaru menyatakan dirinya tidak berwenang secara mutlak (Absolute non Bevoegheid) untuk memeriksa perkara a quo.
10. Bahwa oleh karena Tergugat IV mengajukan Eksepsi Kompetensi Absolut, maka eksepsi Tergugat IV tersebut sudah sepatutnya diputus terlebih dahulu sebelum Majelis Hakim memeriksa dan mengadili pokok perkaranya.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas dengan ini Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi Tergugat IV
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang secara mutlak (Absolute non bevoegheid) untuk memeriksa dan mengadili perkara
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor. 14/ PDT.G/ 2008/ PN.PBR tanggal 25 Maret 2009 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

Hal. 13 dari 21 hal. Put. No. 289 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat I

TENTANG POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ont Vankelijk Verklaard)

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menetapkan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.661.000,- (satu juta enam ratus enam puluh satu ribu rupiah) dibebankan kepada Penggugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan putusan Nomor. 130/PDT/2009/PTR tanggal 22 Maret 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 23 September 2010 kemudian diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 6 Oktober 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor. 14/Pdt.G/2008/PN.PBR jo No. 130/PDT/2009/PTR yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan mana disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Oktober 2010;

Menimbang, bahwa setelah itu Tergugat I/Terbanding I yang pada tanggal 26 Oktober 2010, Tergugat II/Terbanding II yang pada tanggal 21 Oktober 2010, Tergugat III/Terbanding III, pada tanggal 21 Oktober 2010 dan Tergugat IV/Terbanding IV pada tanggal 21 Oktober 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, telah diajukan jawaban memori kasasi oleh Tergugat I/Terbanding I yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 2 Nopember 2010, sedangkan Tergugat II, III, IV/Terbanding II, III, IV tidak mengajukan jawaban memori kasasi ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi aquo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam

Hal. 14 dari 21 hal. Put. No. 289 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

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

I. TENTANG EKSEPSI

Bahwa Judex Factie telah menyatakan menerima eksepsi Tergugat tentang NEBIS IN IDEM karena perkara a quo dinyatakan sama dengan perkara sebelumnya yakni dengan perkara No. 57/PDT/G/2004/PN.PBR yang telah berkekuatan hukum tetap. Penerapan hukum ini adalah telah salah dan sangat keliru sebab perkara a quo jelas dan nyata tidak sama dengan perkara No. 57/PDT/G/2004/PN.PBR sebagaimana fakta dibawah ini:

Perkara No. 57/PDT/G/2004/PN.PBR

- Subyek perkara :
 1. Bank Rakyat Indonesia cabang Pekanbaru sebagai Tergugat I
 2. Kantor Lelang dan piutang Negara sebagai Tergugat II
 3. Azmi H. Ishak, sebagai Tergugat III
- Objek perkara : membatalkan Risalah lelang No. RL.175/2004 tanggal 22 Juli 2004 terhadap objek lelang SHGB No. 559 tanggal 16 Mei 1979.

Sedangkan : Perkara a quo No. 14/PDT/G/2008/PN.PBR

- Subyek perkara :
 1. AZMI H. ISHAK, sebagai Tergugat I
 2. KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU, sebagai Tergugat II
 3. PT. BRI CABANG PEKANBARU, SENAGAI Tergugat III
 4. KEPALA KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA PEKANBARU, sebagai Tergugat IV.
- Objek perkara : Menyatakan SHGB No. 559 tanggal 16 Mei 1979 yang telah ditingkatkan menjadi SHM No. 213 tanggal 22 Oktober 2004 dengan luas yang sama, akan tetapi sebagai tanah SHM No. 213 secara sepihak telah dikeluarkan oleh Tergugat II (BPN) dengan alasan tanah Negara (gambar pengukuran terlampir) sehingga dalam pelaksanaan eksekusi SHM No. 213 oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru telah merugikan Penggugat, karena posisi SHM No. 213 telah masuk kedalam tanah Penggugat seluas 10 x 60 M yang bersempadan langsung dengan objek eksekusi (Bukan Masalah

Hal. 15 dari 21 hal. Put. No. 289 K/Pdt/2011

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)



Lelang)

Bahwa berdasarkan fakta diatas, jelas dan terang benderang bahwa antara perkara a quo dengan perkara No. 57/PDT/G/2004/PN.PBR adalah tidak Nebis In Idem sebagaimana pertimbangan Judex Factie, oleh sebab itu mohon kepada Mahkamah Agung RI membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 130/PDT/2009/PTR tanggal 22 Maret 2010 yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 14/PDT/G/2008/ PBR tanggal 25 Maret 2009.

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa karena putusan Judex Factie tentang eksepsi (Ne Bis In Idem) dibatalkan mohon kiranya Mahkamah Agung R.I mempertimbangkan pokok perkara ini :

Bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

- Bahwa semula Penggugat mempunyai 2 bidang tanah yaitu SHGB No. 559 sebelah Utara (jalan) dan Surat Keterangan No.30/SK/DSB/VI/1995 sebelah Selatan
- Bahwa kemudian SHGB No. 559 dijadikan jaminan hutang Penggugat di Bank, akhirnya karena macet SHGB No. 559 dilelang dan dibeli oleh Tergugat I (Azmi H. Ishak).
- Bahwa kemudian Tergugat I meningkatkan SHGB No. 559 itu menjadi SHM No. 213 dengan luas yang sama, akan tetapi posisi/letak tanahnya tidak sama dengan SHGB No.559 (tanah asal) karena dalam SHM No. 213 terlihat dari Surat ukurnya, BPN telah mengeluarkan sebagian tanah yang dimaksud dalam SHGB No. 559 dengan alasan tanah Negara, sehingga posisi SHM No. 213 telah bergeser ke Selatan (masuk tanah Penggugat SKT. No.30/SK/DSB/VI/1995).
- Bahwa selesai tergugat I meningkatkan hak dari SHGB No. 559 (Objek lelang) menjadi SHM No. 213 yang posisinya telah bergeser ke Selatan, lalu Tergugat I mengajukan Permohonan Eksekusi pengosongan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru.
- Bahwa dengan Penetapan/perintah Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru, dilaksanakanlah Eksekusi pengosongan berdasarkan SHM No. 213 yang posisi tanahnya telah bergeser tersebut. Hal ini telah beberapa kali disampaikan kepada pihak Pengadilan Negeri Pekanbaru, bahwa objek lelang adalah SHGB No. 559 bukan SHM

Hal. 16 dari 21 hal. Put. No. 289 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 213, namun pihak pengadilan tetap bersikukuh melaksanakan eksekusi berdasarkan SHM No. 213, akhirnya dalam pelaksanaan eksekusi tersebut telah termakan/termasuk kedalam tanah Penggugat SKT. No. 30/SK/DSB/VI/ 1995 seluas 10 MX 60 M;

- Bahwa menurut informasi yang Penggugat dengar dari masyarakat, Tergugat I adalah pemain spesialis/pialang dalam membeli tanah-tanah lelang Negara, sehingga sudah mengerti bagaimana aturan main yang berlaku dalam hal itu.
- Bahwa yang menjadi pertanyaan kenapa Tergugat I tidak memohon eksekusi segera setelah lelang dilaksanakan tanggal 22 Juli 2004 terhadap/berdasarkan objek lelang SHGB No. 559 ? logikanya setelah Tergugat I memenangkan lelang tersebut kemungkinan beliau dapat informasi akan ada perluasan jalan, sehingga objek lelang akan berkurang, lalu dengan kelicikannya SHGB No. 559 ditingkatkan hak menjadi SHM No. 213, disinilah terjadi permainan/kong kalingkong dengan pihak BPN, dimana seharusnya luas dan posisi letak tanah antara SHGB No. 559 dengan SHM No. 213 adalah sama karena merupakan turunan dari asalnya (SHGB No. 559) akan tetapi kenyataannya dalam penerbitan SHM No.213 berdasarkan pengukuran BPN, luas tanah sama, akan tetapi letak/posisi tanah SHM No. 213 tidak sama dengan letak / posisi SHGB No. 559 dengan secara sepihak telah mengeluarkan DMJ dan ada istilah tanah Negara, sehingga letak tanah bergeser sepanjang 10 M ke Selatan (ke belakang). Setelah itu baru Tergugat I memohon eksekusi pengosongan ke Pengadilan. Dan Pengadilan melaksanakan eksekusi berdasarkan SHM No. 213 bukan berdasarkan SHGB No. 559 yang menjadi objek lelang, akibatnya dalam pelaksanaan eksekusi itu telah termakan tanah Penggugat seluas 10 X 60 M.
- Bahwa selama ini sejak tahun SHGB No. 559 tanggal 16 Mei 1979 sampai tanah itu di lelang, Penggugat sebagai Pemiliknya tidak ada mendapat ganti rugi dari pemerintah atas pelebaran jalan itu, sehingga menurut hukumnya APABILA ADA PELEBARAN JALAN, YANG TERKENA ADALAH TANAH YANG BERSANGKUTAN DITEPI JALAN ITU DAN DIPOTONG LANGSUNG DALAM SURATNYA (SHM) DAN KALAU ADA GANTI RUGI DISERAHKAN KEPADA PEMILIK SHM ITU, BUKAN DENGAN CARA

Hal. 17 dari 21 hal. Put. No. 289 K/Pdt/2011

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)



MENGGESER POSISI TANAH ITU KEBELAKANG SEBAGAIMANA PENERBITAN SHM No. 213.

- Bahwa kalau demikian halnya menurut aturan hukum yang berlaku, BAGAIMANA KALAU PENGGUGAT MENGGESER PULA TANAH PENGGUGAT KEBELAKANG (KE-SELATAN) SELUAS 10 X 60 M, TENTU TERJADI KERIBUTAN DENGAN PEMILIK SEMPADAN SEBELAH SELATAN PENGGUGAT ? demikian seterusnya.
- Bahwa berdasarkan fakta dalam perkara ini yang menjadi biang kerok terjadi perkara ini adalah : ADANYA PERGESERAN LETAK/POSISI TANAH SAAT PENINGKATAN HAK DARI SHM No.559 MENJADI SHM No. 213 OLEH PIHAK BPN, KARENA DALAM PENERBITAN SHM No. 213 TIDAK MEMOTONG LANGSUNG TANAH YANG TERKENA DMJ ATAU TANAH NEGARA, MELAINKAN MENGGESER LETAK TANAH TERSEBUT KE SELATAN, SEHINGGA MEMAKAN TANAH PENGGUGAT LAIN YANG BUKAN MENJADI OBJEK JAMINAN BANK/OBJEK LELANG (SHM No. 559) Bahwa dari uraian diatas dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, terdapat fakta hukum bahwa terbukti sebagian tanah Penggugat yakni seluas 10 X 60 M telah diesksekusi oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru berdasarkan permohonan eksekusi oleh pemohon atas risalah lelang terhadap objek SHGB No. 559, akan tetapi yang diajukan dalam permohonan eksekusi tersebut bukan SHGB No. 559 (objek lelang) melainkan SHM No. 213 (tingkatan SHGB No. 559) dimana letak posisi tanah telah dengan sengaja digeser secara sepihak oleh oleh BPN ke Selatan sepanjang 10 M. sehingga dalam pelaksanaan eksekusi itu sudah termakan tanah Penggugat SKT. No. 30/SK/DSB/VI/1995 seluas 10 X 60 M. Bahwa dengan demikian POKOK PERMASALAHAN DALAM PERKARA INI ADALAH, TERMAKANNYA TANAH PENGGUGAT SELUAS 10 X 60 M DIMANA TANAH INI TIDAK IKUT SEBAGAI JAMINAN/HAK TANGGUNGAN BANK (SHGB No. 559), sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi TIAP PERBUATAN YANG MELANGGAR HUKUM DAN MEMBAWA KERUGIAN KEPADA ORANG LAIN, MEWAJIBKAN ORANG YANG MENIMBULKAN KERUGIAN ITU KARENA KESALAHANNYA UNTUK MENGGANTI KERUGIAN TERSEBUT. akibatnya tentu SHM NO. 213 tidak

Hal. 18 dari 21 hal. Put. No. 289 K/Pdt/2011



mempunyai kekuatan hukum dan harus dibatalkan, sedangkan pokok permasalahan perkara terdahulu adalah mengenai prosedur pelelangan. Dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam perkara ini belum menjawab permasalahan yang dipermasalahkan.

- Bahwa yang dibebankan hak tanggungan adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 559 tanggal 16 Mei 1979, setelah dilelang terbitlah SHM No. 213, atas nama Tergugat I, yang posisi letak tanah tidak pada posisi semula sebagaimana surat ukur SHGB No. 559, dikarenakan terbitnya SHM No. 213 tidak melalui prosedur yang telah ditentukan untuk itu, yakni:
- tidak dilakukan pendataan atau pengukuran ulang oleh Tergugat II, karena sejak terbitnya SHGB No.559 tanggal 16 Mei 1979 dimana hak tersebut telah berakhir tidak pernah diukur ulang, sedangkan dalam kurun waktu itu sudah eberapa kali terjadi pelebaran jalan sampai sekarang ini, sehingga secara pisik (Defacto) tanah jaminan SHGB No. 559 tanggal 16 Mei 1979 tersebut sudah tidak seluas itu lagi, karena sebahagian sudah habis dimakan jalan.
- Bahwa tidak ada ketentuan apabila tanah didepan terkena pelebaran jalan, akan digeser posisinya demikian hukum tanah telah mengaturnya, sebab masing-masing tanah sudah ditegaskan dalam suratnya, demikian dalam perkara ini tanah dibelakang SHM No. 213 adalah tanah Surat keterangan No. 30/SK/DSB/VI/1995 yang nyata tidak pernah dijaminakan atas hutang tersebut.
- Bahwa pengukuran yang dilakukan Tergugat II, berdasarkan Berita Acara Pengukuran Pengembalian batas No. 610/906/VIII/2007, tanggal 23 Agustus 2007 adalah tidak benar, sebab SHM No. 213 diterbitkan tanpa melalui prosedur yang berlaku yakni tanpa dilakukan pengukuran ulang, hanya di salin saja ukuran dalam SHGB No. 599, yang ternyata dilapangan hasilnya berbeda.

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

Mengenai alasan-alasan I dan II :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Factie tidak salah menerapkan hukum, yaitu bahwa perkara sekarang baik tentang pihak-pihak maupun pokok perkaranya adalah sama dengan perkara No : 57/Pdt.G/2004/PN.PBR, oleh karena itu

Hal. 19 dari 21 hal. Put. No. 289 K/Pdt/2011



perkara aquo adalah *Nebis In Idem*, lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut pada hakekatnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak berwenang atau melampaui batas wewenang, salah menerapkan hukum atau tidak melaksanakan hukum yang berlaku, lalai memenuhi syarat-syarat yang diajukan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan sebagaimana yang diatur pasal 30 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Factie* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang Nomor. 48 Tahun 2009, Undang-undang Nomor. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor. 3 Tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **BASYARUDDIN JURAN** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : Kamis, tanggal 5 Mei 2011 oleh Widayatno Sastrohardjono, SH.MSc. Ketua Muda Pembinaan Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Abdul Manan, SH.S.IP.M.Hum dan H. Muhammad Taufik, SH.MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Benar

Hal. 20 dari 21 hal. Put. No. 289 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sihombing, SH.MHum. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota

ttd.

Prof. Dr. H. Abdul Manan, SH.S.IP.M.Hum

ttd.

H. Muhammad Taufik, SH.MH

K e t u a

ttd.

Widayatno Sastrohardjono, SH.MSc

Panitera Pengganti

ttd.

Benar Sihombing, SH.MHum

Biaya-biaya :

1. Meterai
 2. Redaksi
 3. Administrasi Kasasi
- Jumlah**

Rp. 6.000,-

Rp. 5.000,-

Rp. 489.000,-

Rp. 500.000,-

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n Panitera.
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, SH.MH

NIP : 040.044.809

Hal. 21 dari 21 hal. Put. No. 289 K/Pdt/2011