



PUTUSAN
Nomor 3124 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- I. **HAYATUNNUPUS**, bertempat tinggal di Dusun II Padang Tarap, RT 02, RW 06, Desa Muara Jalai, Kecamatan Kampar Timur, Kabupaten Kampar, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Zulkhairi, S.H., M.H., Advokat, beralamat di Jalan Kampung Baru/Singgalang V Nomor 8, Lt. II, RT 004/RW 005 (sebelah Mesjid Baiturrahman), Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2015;
Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Pembanding II;
- II. **PT PNM (Persero)**, berkedudukan di Jalan DI Panjaitan Nomor 5 Bangkinang, Kabupaten Kampar Riau, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Wisnu Kamulyan, dan kawan-kawan, Para Karyawan PT Permodalan Nasional Madani (Persero), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Mei 2015;
Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat III/Pembanding I;

L a w a n :

DAHNIAR, bertempat tinggal di Jalan Anggrek, samping Masjid Ubudyah Km 2, Garuda Sakti, Perumahan Graha Taman Anggrek Blok B-16, Panam, Pekanbaru;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

NOTARIS TITO UTOYO, S.H., selaku PPAT, beralamat di Jalan Jend. Sudirman, Nomor 221, Kota Pekanbaru;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat merupakan pemilik tanah yang berada Jalan Sri Rahayu RT 03, RW 07, Kelurahan Rumbai Bukit, Kecamatan Rumbai Bukit, Kota Pekanbaru yang dahulunya milik Tergugat I dibeli melalui Syukri Salim sebagai pemegang kuasa jual dari Tergugat I;
- Bahwa, pada tanggal 22 November 1995 Penggugat dan Tergugat I telah mengadakan perjanjian perikatan jual-beli yang dibuat di hadapan Tergugat III Notaris Tito Utoyo, S.H., yang pada pokoknya memperjanjikan jual beli sebidang tanah yang terletak di Desa Rumbai Bukit, Kecamatan Rumbai, Kodya Pekanbaru sesuai dengan SHM Nomor 311/Desa Rumbai Bukit seluas 18.379 m² diuraikan dalam surat ukur tertanggal 19 Mei 1982 sesuai dengan bukti P.I;
- Bahwa, Penggugat dengan iktikad baik telah melakukan pembayaran uang muka dengan jumlah Rp1000.000,00 (satu juta rupiah) pada saat perjanjian jual beli ditanda tangani vide Pasal 2 Perjanjian Jual Beli sesuai dengan bukti kwitansi bukti P.3;
- Bahwa, Penggugat dengan iktikad baik telah melakukan pembayaran angsuran dari pembelian tanah tersebut sebagai akibat dari perjanjian jual beli tersebut:
 1. Pada tanggal 22 Desember 1995 pembayaran angsuran ke 1 kavlingan tanah Nomor 2 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P.4;
 2. Pada tanggal 22 Januari 1996 pembayaran angsuran ke 2 kavlingan tanah Nomor 2 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P.5;
 3. Pada tanggal 22 Februari 1996 pembayaran angsuran ke 3 kavlingan tanah Nomor 2 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P.6;
 4. Pada tanggal 22 Maret 1996 pembayaran angsuran ke 4 kavlingan tanah Nomor 2 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P.7;
 5. Pada tanggal 22 April 1996 pembayaran angsuran ke 5 kavlingan tanah Nomor 2 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P.8;
 6. Pada tanggal 22 Mei 1996 pembayaran angsuran ke 6 kavlingan tanah Nomor 2 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P.9;
 7. Pada tanggal 22 Juni 1996 pembayaran angsuran ke 7 kavlingan tanah Nomor 2 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P.10;
 8. Pada tanggal 22 Juli 1996 pembayaran angsuran ke 8 kavlingan tanah Nomor 2 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P.11;
- Bahwa, pada tanggal 10 Agustus 1996 Penggugat menambah jumlah kavling yang akan beli dari Syukri Salim menjadi 3 kavling tanah yaitu kavling bernomor 2 yang telah diangsur dan kavling Nomor 10 dan 15 dengan

Halaman 2 dari 61 hal. Put. Nomor 3124 K/Pdt/2016

Disclaimer

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

Halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan sejumlah uang muka Rp2000.000,00 yang diterima langsung oleh Syukri Salim sesuai dengan bukti kwitansi bukti P.12;

- Bahwa, pada tanggal 22 Agustus 1996 terjadi kesepakatan lisan antara Penggugat dan Syukri Salim tentang penukaran lokasi kavling Penggugat yang sebelumnya kavling bernomor 2 menjadi kavling bernomor 5;
 1. Pada tanggal 22 Agustus 1996 pembayaran angsuran ke 9 kavlingan tanah Nomor 5 yang sebelumnya kavling Nomor 2 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P;
 2. Pada tanggal 20 September 1996 pembayaran angsuran ke 10 kavlingan tanah Nomor 5 yang sebelumnya kavling Nomor 2 dan angsuran ke 1 kavlingan bernomor 10 dan 15 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-14;
 3. Pada tanggal 20 Oktober 1996 pembayaran angsuran ke 11 kavlingan tanah Nomor 5 yang sebelumnya kavling Nomor 2 dan angsuran ke 2 kavlingan bernomor 10 dan 15 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-14;
 4. Pada tanggal 20 November 1996 pembayaran angsuran ke 12 kavlingan tanah Nomor 5 yang sebelumnya kavling Nomor 2 dan angsuran ke 3 kavlingan bernomor 10 dan 15 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-15;
 5. Pada tanggal 20 Desember 1996 pembayaran angsuran ke 13 kavlingan tanah Nomor 5 yang sebelumnya kavling Nomor 2 dan angsuran ke 4 kavlingan bernomor 10 dan 15 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-16;
 6. Pada tanggal 20 Januari 1996 pembayaran angsuran ke 14 dan 15 kavlingan tanah Nomor 5 yang sebelumnya kavling Nomor 2 dan angsuran ke 5 kavlingan bernomor 10 dan 15 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-17;
 7. Pada tanggal 20 Februari 1997 pembayaran angsuran ke 16 dan 17 kavlingan tanah Nomor 5 yang sebelumnya kavling Nomor 2 dan angsuran ke 6 kavlingan bernomor 10 dan 15 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-18;
 8. Pada tanggal 20 Maret 1997 pembayaran angsuran ke 18 dan 19 kavlingan tanah Nomor 5 yang sebelumnya kavling Nomor 2 dan angsuran ke 7 kavlingan bernomor 10 dan 15 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-19;
 9. Pada tanggal 5 April 1997 penambahan jumlah kavling tanah dan penyerahan uang muka penambahan jumlah pembelian kavling yakni kavling bernomor 20 sebesar Rp500.000,00 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-20;

Halaman 3 dari 61 hal. Put. Nomor 3124 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Pada tanggal 20 April 1997 pembayaran angsuran ke 20 dan 21 kavlingan tanah Nomor 5 yang sebelumnya kavling Nomor 2 dan angsuran ke 8 kavlingan bernomor 10 dan 15 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-21;
11. Pada tanggal 5 Mei 1997 pembayaran angsuran ke 1 kavlingan tanah Nomor 20 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-22;
12. Pada tanggal 20 Mei 1997 pembayaran angsuran ke 22 dan 23 kavlingan tanah Nomor 5 yang sebelumnya kavling Nomor 2 dan angsuran ke 9 kavlingan bernomor 10 dan 15 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-23;
13. Pada tanggal 5 Juni 1997 pembayaran angsuran ke 2 kavlingan tanah Nomor 20 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-24;
14. Pada tanggal 20 Juni 1997 pembayaran perlunasan kavlingan tanah Nomor 5 yang sebelumnya kavling Nomor 2 dan angsuran ke 10 kavlingan bernomor 10 dan 15 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-25.
15. Pada tanggal 5 Juli 1997 pembayaran angsuran ke 3 kavlingan tanah Nomor 20 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-26;
16. Pada tanggal 21 Juli 1997 pembayaran angsuran ke 11 dan 12 kavlingan tanah bernomor 10 dan 15 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-27;
17. Pada tanggal 5 Agustus 1997 pembayaran angsuran ke 3 kavlingan tanah Nomor 20 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-28;
18. Pada tanggal 21 Agustus 1997 pembayaran angsuran ke 13 dan 14 kavlingan tanah bernomor 10 dan 15 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-29;
19. Pada tanggal 5 september 1997 pembayaran angsuran ke 5 kavlingan tanah Nomor 20 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-30;
20. Pada tanggal 20 September 1997 pembayaran angsuran ke 15 dan 16 kavlingan tanah bernomor 10 dan 15 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-31;
21. Pada tanggal 5 Oktober 1997 pembayaran angsuran ke 6 kavlingan tanah Nomor 20 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-32;
22. Pada tanggal 20 Oktober 1997 pembayaran angsuran ke 17 dan 18 kavlingan tanah bernomor 10 dan 15 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-33;
23. Pada tanggal 5 November 1997 pembayaran angsuran ke 7 kavlingan tanah Nomor 20 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-34;

Halaman 4 dari 61 hal. Put. Nomor 3124 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Pada tanggal 20 November 1997 pembayaran angsuran ke 19 dan 20 kavlingan tanah bernomor 10 dan 15 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-35;
 25. Pada tanggal 5 Desember 1997 pembayaran perlunasan kavlingan tanah Nomor 20 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-36.
 26. Pada tanggal 20 Desember 1997 pembayaran angsuran ke 21 dan 22 kavlingan tanah bernomor 10 dan 15 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-37;
 27. Pada tanggal 20 Januari 1998 pembayaran perlunasan kavlingan tanah Nomor 10 dan 15 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-38;
 28. Pada tanggal 5 April 1998 penambahan pembelian kavling tanah bernomor 25 dengan uang muka Rp 2. 500,00 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-39;
 29. Pada tanggal 5 Mei 1998 pembayaran angsuran ke 1 kavlingan tanah Nomor 25 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-40;
 30. Pada tanggal 5 Juni 1998 pembayaran angsuran ke 2 kavlingan tanah Nomor 25 sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-41;
 31. Pada tanggal 10 Juli 1998 pembayaran angsuran ke 3 sekaligus pelunasan kavlingan tanah Nomor 25 dan pembayaran panjar atau uang muka pembelian kavling Nomor 29 EL sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-42;
 32. Pada tanggal 10 Agustus 1998 pembayaran angsuran ke 1 kavlingan tanah Nomor 29 EL sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-43;
 33. Pada tanggal 10 Juli 1998 pembayaran angsuran ke 2 sekaligus pelunasan kavlingan tanah Nomor 29 EL sesuai dengan bukti kwitansi bukti P-44;
- Bahwa, iktikad baik Penggugat sebagai pembeli dari kavlingan tanah tersebut dari Tahun 1995 hingga Tahun 1998 telah melunasi seluruh kavlingan yang dibeli sehingga menjadi 6 kavling tanah yang beli Penggugat dari Tergugat I melalui Syukri Salim yakni kavling bernomor 5, 10, 15, 20, 25 dan 29 EL;
 - Bahwa tanah kavlingan bernomor 5 tersebut terletak di Jalan Sri Rahayu, RT 02, RW 07, Kelurahan Rumbai Bukit, Kecamatan Rumbai Bukit, Kota Pekanbaru, dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan M.A. Daulay ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Alfian Kadir Siregar ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Dahniar ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Jalan Raya ukuran 30 m²;

Halaman 5 dari 61 hal. Put. Nomor 3124 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah dan bangunan tersebut secara fisik saat ini dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa tanah kavlingan bernomor 10 tersebut terletak di Jalan Sri Rahayu, RT 02, RW 07, Kelurahan Rumbai Bukit, Kecamatan Rumbai Bukit, Kota Pekanbaru, dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan M. A. Daulay ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Alfian Kadir Siregar ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Dahniar ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Dahniar ukuran 30 m²;
Tanah dan bangunan tersebut secara fisik saat ini dikuasai oleh Penggugat;
 - Bahwa tanah kavlingan bernomor 15 tersebut terletak di Jalan Sri Rahayu, RT 02, RW 07, Kelurahan Rumbai Bukit, Kecamatan Rumbai Bukit, Kota Pekanbaru, dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan M. A. Daulay ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Alfian Kadir Siregar ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Dahniar ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Dahniar ukuran 30 m²;
Tanah dan bangunan tersebut secara fisik saat ini dikuasai oleh Penggugat;
 - Bahwa tanah kavlingan bernomor 20 tersebut terletak di Jalan Sri Rahayu, RT 02, RW 07, Kelurahan Rumbai Bukit, Kecamatan Rumbai Bukit, Kota Pekanbaru, dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan Wan Syarifudin ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Hayatun Nufus ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Dahniar ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Dahniar ukuran 30 m²;
Tanah dan bangunan tersebut secara fisik saat ini dikuasai oleh Penggugat;
 - Bahwa tanah kavlingan bernomor 25 tersebut terletak di Jalan Sri Rahayu, RT 02, RW 07, Kelurahan Rumbai Bukit, Kecamatan Rumbai Bukit, Kota Pekanbaru, dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan Wan Syarifudin ukuran 15 m²;
Selatan berbatas dengan Hayatun Nufus ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Ali Iskandar (Tanah Pemakaman) ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Dahniar ukuran 30 m²;
Tanah dan bangunan tersebut secara fisik saat ini dikuasai oleh Penggugat;
 - Bahwa tanah kavlingan bernomor 29 EL tersebut terletak di Jalan Sri Rahayu, RT 02, RW 07, Kelurahan Rumbai Bukit, Kecamatan Rumbai Bukit, Kota Pekanbaru, dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan Hayatun Nufus ukuran 20 m²;

Halaman 6 dari 61 hal. Put. Nomor 3124 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Selatan berbatas dengan Nazaruddin ukuran 20 m²;

Barat berbatas dengan Ali Iskandar ukuran 30 m²;

Timur berbatas dengan Tjonto Gazali ukuran 30 m²;

Tanah dan bangunan tersebut secara fisik saat ini dikuasai oleh Tergugat I;

- Penggugat dan Syukri Salim telah menemui Tergugat II sebagai Notaris yang memegang SHM Nomor 311 atas Nama Hayatunupus untuk memberitahukan bahwa Penggugat telah menyelesaikan segala kewajiban seperti yang di maksud oleh pengikatan jual beli vide bukti P-1 dengan Syukri Salim sebagai pemegang kuasa jual dari Tergugat tentang pembelian dan perlunasan 6 kavling tanah yang terletak pada berada di Jalan Sri Rahayu, RT 02, RW 07, Kelurahan Rumbai Bukit, Kecamatan Rumbai Bukit, Kota Pekanbaru sesuai dengan SHM 311;
- Bahwa pada saat pertemuan tersebut Tergugat I telah menyerahkan sket gambar kavlingan tanah kepada Tergugat III untuk segera dilakukan pemecahan SHM 311 milik Tergugat II dan Penggugat juga memperlihatkan kwitansi vide bukti P-11 s/d bukti P-44 pembayaran dan perlunasan pembelian kavlingan tanah milik Tergugat I dan Tergugat I;
- Bahwa setelah Tergugat II telah menerima sket gambar situasi tanah kavling pemberian dari Syukri Salim sehingga Tergugat II di depan Penggugat mencontreng lokasi kavlingan yang dibeli oleh Penggugat untuk segera dibuat pemecahan surat SHM 311;
- Bahwa Penggugat menjumpai Tergugat II untuk melakukan pengurusan tindak lanjut dari pengikatan jual beli yang dibuat pada Tahun 1995, Tergugat II menyampaikan akan melakukan pemecahan terhadap SHM 311 dan menyampaikan kepada Penggugat besaran jumlah biaya yang timbul Rp2.500.000,00 jadi total untuk 4 surat Penggugat akan mengeluarkan biaya Rp10.000.000,00 sehingga Penggugat meminta tenggang waktu untuk mengumpulkan uang tersebut kepada Tergugat II;
- Bahwa pada bulan November Tahun 2000 dilakukan pertemuan di kantor Tergugat II antara Tergugat I dan saksi Asma Zainudin dan Penggugat untuk membicarakan tindak lanjut dari pengikatan jual beli yang buat oleh Syukri Salim dengan Penggugat untuk segera Tergugat I menyerahkan tanah yang terletak di Jalan Sri Rahayu, RT 02, RW 07, Kelurahan Rumbai Bukit, Kecamatan Rumbai Bukit, Kota Pekanbaru dan pemecahan SHM Nomor 311, an. Hayatunnupus;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I tidak mengakui pembelian kavlingan dari Penggugat walaupun Penggugat berusaha meyakinkan Tergugat I dengan memperlihatkan kwitansi pembayaran yang ditanda tangani oleh Syukri Salim sebagai personifikasi dari Tergugata I vide Bukti P-11 s/d P-44 dengan alasan tidak mendapatkan hasil penjualan kavlingan dari Syukri Salim dan memberikan kabar bahwa Syukri Salim telah meninggal dunia di Tanjung Pinang dan meminta kepada Penggugat penambahan sejumlah Rp500.000,00 perkavling sebagai tambahan dengan alasan untuk keperluan naik haji Tergugat I karena Penggugat tidak membawa uang maka Penggugat meminta keesokan harinya untuk membayarnya;
- Bahwa pada tanggal 11 November 2000 Penggugat menitipkan kepada Tergugat II sejumlah uang sebesar Rp3.000.000,00 untuk pembayaran tambahan pembelian tanah kavling *a quo* yang diminta oleh Tergugat I;
- Bahwa pada Tahun 2011 Penggugat datang ke rumah Tergugat II di Jalan Delima untuk pengurusan sertifikat atau pemecahan SHM Nomor 311 dan Tergugat III menyatakan bahwa SHM 311 (Sertipikat Induk) telah di serahkan kepada Tergugat I;
- Bahwa pada Bulan April 2012 Penggugat mendatangi rumah Tergugat I dengan maksud untuk memecah SHM 311 sebagai surat induk dan tindak lanjut dari perjanjian jual beli pada Tahun 1995 sehingga Penggugat menjumpai Tergugat I hingga 3 kali di tempat Tergugat I, namun Tergugat I tidak mengindahkannya, artinya Tergugat I telah beritikad buruk akan harta yang dimiliki oleh Penggugat;
- Bahwa, pada tanggal 10 Juni 2012 Penggugat dan Tergugat I bersepakat berkumpul di rumah Tergugat II dan Tergugat I mengakui menjual tanahnya kepada Penggugat melalui Syukri Salim namun beralasan tidak ada kesepakatan dan tanah yang 3 kavling dari 6 kavling tersebut telah diserahkan kepada 3 orang anaknya sehingga membuat Penggugat bingung dengan sikap Tergugat I yang tidak jelas;
- Bahwa, pada tanggal 2 Juli 2012 Penggugat membuat laporan Polisi atas peristiwa tersebut namun hingga saat ini belum ada tindak lanjut kejelasan;
- Bahwa, pada Tahun 2013 Penggugat melakukan upaya penguasaan fisik terhadap tanah kavlingan *a quo* setelah Penggugat mengukur dan membuat papan tanda nama di atas tanah, beberapa hari setelah papan tanda nama PNM Tergugat III sudah terpasang di atas tanah Penggugat;
- Bahwa, Penggugat menghubungi Tergugat II tentang perihal tersebut,

Halaman 8 dari 61 hal. Put. Nomor 3124 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II mengatakan bahwa SHM 311 An. Hayatunnupus telah dijaminan oleh Tergugat I kepada PNM Tergugat III (untuk pinjaman uang);

- Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka jelas dan terang Tergugat I, II benar-benar telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara *a quo*, yaitu tidak menjalankan kewajiban semana mestinya. Bahkan Tergugat I telah mengakui objek *a quo* namun telah menggadaikannya kepada pihak ketiga yaitu kepada Tergugat III, maka rangkaian perbuatan Tergugat I tersebut, adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat baik materil maupun moril. Oleh karena itu, segala resiko berupa kerugian Para Penggugat, patut ditanggung oleh Para Tergugat;
- Bahwa oleh karena Tergugat II telah menguasai sertifikat hak milik yang tidak syah atas objek perkara milik Penggugat, patut diduga Tergugat II akan mudah memperjualbelikan atau mengalihkan surat atau objek perkara kepada pihak lain, maka guna menjamin keamanan timbal balik pihak, sangat tepat dan beralasan hukum untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah milik Penggugat sendiri, termasuk objek perkara, batas dan ukuran akan diajukan permohonan tersendiri, pada persidangan nantinya;
- Bahwa agar Tergugat mentaati putusan *a quo*, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk membebaskan/menghukum Tergugat, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat tidak memenuhi isi putusan dalam perkara *a quo* yang sudah berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa Para Penggugat telah berusaha mencari jalan penyelesaian secara musyawarah dan kekeluargaan dengan Tergugat I, namun Tergugat tidak mau lagi bertanggung jawab terhadap apa yang telah disepakati sebelumnya, maka oleh karena itu, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru, guna untuk mendapatkan apa yang menjadi hak dari pada Penggugat;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik syah atas sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Sri Rahayu, RT 02, RW 07, Kelurahan Rumbai Bukit, Kecamatan Rumbai Bukit, Kota Pekanbaru yang dalam bentuk kavling dalam rincian sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Tanah kavlingan bernomor 5 tersebut terletak di Jalan Sri Rahayu, RT 02, RW 07, Kelurahan Rumbai Bukit, Kecamatan Rumbai Bukit, Kota Pekanbaru, dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan M. A. Daulay ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Alfian Kadir Siregar ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Dahniar ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Jalan Raya ukuran 30 m²;
2. Tanah kavlingan bernomor 10 tersebut terletak di Jalan Sri Rahayu, RT 02, RW 07, Kelurahan Rumbai Bukit, Kecamatan Rumbai Bukit, Kota Pekanbaru, dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan M A Daulay ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Alfian Kadir Siregar ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Dahniar ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Dahniar ukuran 30 m²;
3. Tanah kavlingan bernomor 15 tersebut terletak di Jalan Sri Rahayu, RT 02, RW 07, Kelurahan Rumbai Bukit, Kecamatan Rumbai Bukit Kota Pekanbaru, dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan M A Daulay ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Alfian Kadir Siregar ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Dahniar ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Dahniar ukuran 30 m²;
4. Tanah kavlingan bernomor 20 tersebut terletak di Jalan Sri Rahayu, RT 02, RW 07, Kelurahan Rumbai Bukit, Kecamatan Rumbai Bukit, Kota Pekanbaru, dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan Wan Syarifudin ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Hayatun Nufus ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Dahniar ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Dahniar ukuran 30 m²;
5. Tanah kavlingan bernomor 25 tersebut terletak di Jalan Sri Rahayu, RT 02, RW 07, Kelurahan Rumbai Bukit, Kecamatan Rumbai Bukit Kota Pekanbaru, dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan Wan Syarifudin ukuran 15 m²;
Selatan berbatas dengan Hayatun Nufus ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Ali Iskandar (Tanah Pemakaman) ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Dahniar ukuran 30 m²;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Tanah kavlingan bernomor 29 EL tersebut terletak di Jalan Sri Rahayu RT 02 RW 07 Kelurahan Rumbai Bukit Kecamatan Rumbai Bukit Kota Pekanbaru, dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan Hayatun Nufus ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Nazaruddin ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Ali Iskandar ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Tjonto Gazali ukuran 30 m²;
 4. Menyatakan bukti surat berupa:
 1. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 114 tanggal 22 November 1995;
 2. Kuasa untuk menjual Nomor 65 tanggal 18 November 1995;
 3. SHM Nomor 311;Adalah syah dan berharga dengan segala akibat hukumnya;
 5. Menghukum Tergugat atau siapapun yang menghuni mendiami, menguasai atau pihak-pihak lainnya yang berada dan menduduki di atas sebidang tanah SHM Nomor 311 seluas dalam bentuk tanah kavlingan seperti tersebut pada point 4 petitum di atas untuk mengosongkan tanah dan membongkar segala jenis bangunan atau sejenisnya yang berdiri dan berada di atas tanah SHM Nomor 311/Rumbai Bukit;
 6. Memerintahkan Tergugat II untuk memecah SHM Nomor 311 atas nama Hayatunnupus;
 7. Menyatakan perbuatan Tergugat III adalah bertentangan dengan hukum yang berlaku;
 8. Menghukum Para Tergugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) karena Penggugat tidak bisa memiliki dan menguasai secara utuh tanahnya, sehingga menghilangkan kesempatan Penggugat untuk mendapatkan keuntungan yang wajar atas manfaat tersebut secara ekonomis;
 9. Menghukum Tergugat, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat tidak memenuhi isi putusan dalam perkara *a quo* yang sudah berkekuatan hukum tetap;
 10. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) adalah syah dan berharga;
 11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;
- Atau:
- Jika Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. *Exceptio Plurium Litis Consortium*: Orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap;

Alasan eksepsi ini dikarenakan ada pihak lain yang tidak digugat oleh Penggugat yaitu Syukri Salim, karena pada gugatan Penggugat di dalam positanya menjelaskan bahwa perolehan hak tanah yang dimiliki Penggugat berdasarkan jual beli dengan Syukri Salim. Maka seharusnya Syukri Salim juga menjadi pihak dalam perkara ini agar materi gugatan semakin jelas dan terang;

Bahwa karena ada pihak lain yang seharusnya ikut sebagai pihak dalam perkara ini tidak digugat maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak lengkap dan sewajarnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet oonvankelijk*);

2. *Exceptio Obscur Libels*: Formulasi Gugatan Tidak Jelas Atau Kabur;

Alasan eksepsi ini dikarenakan rangkaian peristiwa hukum pada posita gugatan tidak sejalan dengan dasar hukum gugatan Penggugat yaitu pada posita terurai tentang perikatan jual beli tanah sedangkan dasar gugatan adalah perbuatan melawan hukum (PMH);

Bahwa pada gugatan Penggugat mengakui hak kepemilikan tanah dengan cara menguraikan peristiwa hukumnya berdasarkan perikatan jual beli tanggal 22 November 1995 antara Penggugat dan Syukri Salim yang menerima surat kuasa dari Tergugat I, maka menilik uraian gugatan Penggugat pada perkara *a quo* termasuk sengketa tentang perjanjian tentang lainnya pihak yang berjanji yaitu, salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan yaitu tidak menyerahkan (*Levering*) terhadap objek yang diperjanjikan. Sedangkan perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar undang-undang yang berakibat menimbulkan kerugian.

Dalam perkara *a quo* Penggugat tidak dapat menjelaskan tentang pelanggaran yang dilanggar oleh Tergugat I dengan jelas. Akibatnya Penggugat merumuskan posita gugatan mencampurkan antara sengketa tentang perjanjian dan perbuatan melawan hukum. Hal ini tidak dapat dibenarkan oleh hukum acara perdata di Indonesia, karena terdapat perbedaan antara sengketa perjanjian dan perbuatan melawan hukum;

Bahwa posita gugatan dengan petitum saling bertentangan yaitu, pada petitum menghukum Tergugat atau siapapun yang menghuni mendiami, menguasai atau pihak lain lainnya yang berada di atas sebidang tanah SHM 311 dstnya..... sementara dalam posita gugatan Penggugat telah menguasai fisik objek perkara, maka dalam hal ini sebenarnya Penggugatlah yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan perbuatan melawan hukum karena Penggugat belum tentu syah sebagai pemilik tanah perka *a quo*, dan Penggugat sendiri mengakui kebenaran SHM Nomor 311 adalah milik Tergugat I;

Berdasarkan alasan di atas maka sudah sewajarnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan guagatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Reconvensi memiliki sebidang terletak di Desa Rumbai Bukit, Kecamatan Rumbai, Kodya Pekanbaru sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 311, seluas 18.379 m² atas nama Penggugat Rekovens;;
2. Bahwa pada tanggal 18 November 1995, Penggugat Reconvensi memberikan kuasa jual kepada Syukri Salim di hadapan Notaris Tito Utoyo, S.H., Nomor 65 sehingga segala sesuatu akibat hukum diberikan kepada Syukri Salim dengan batasan bahwa penerima kuasa segera memberikan laporan pertanggung jawaban atas kuasa yang diberikan;
3. Bahwa sejak surat kuasa jual diberikan kepada Syukri Salim, Penggugat Reconvensi tidak pernah menerima pemberitahuan tentang perikatan jual beli dengan Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi khususnya tentang tambahan jual beli tanah sebanyak 5 kavling;
4. Bahwa atas persoalan tersebut, Penggugat Reconvensi menanyakan kepada Notaris Tito Utoyo, dan dikarenakan tidak ada penjelasan yang menguatkan tentang jual beli tanah tambahan sebanyak 5 kavling antara Syukri Salim dengan Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi, maka Sertipikat Hak Milik Nomor 311 Penggugat Reconvensi/Tergugat I Konvensi diambil dari Notaris Tito Utoyo, S.H.;
5. Bahwa selama 10 tahun sejak Tahun 2000 Penggugat tidak pernah mendatangi ataupun menyelesaikan persoalan jual beli tanah dimaksud, sehingga menurut Tergugat I Penggugat tidak dapat membuktikan jual beli tanah dimaksud, namun kedatangan Penggugat pada Tahun 2011 yang mempersoalkan jual beli tanah tersebut mengejutkan Tergugat I dan dengan alasan yang sama Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk menunjukan surat perikatan jual beli sebagaimana yang pernah dibuat yaitu perikatan tanggal 22 November Tahun 1995 atas satu kavling tanah;
6. Bahwa pada Tahun 2011 Penggugat datang menemui Penggugat Reconvensi menanyakan proses jual beli tanah antara Tergugat Reconvensi/ Penggugat Konvensi, Penggugat Reconvensi terkejut karena Syukri Salim selaku penerima kuasa dari Penggugat Reconvensi tidak pernah menerima

Halaman 13 dari 61 hal. Put. Nomor 3124 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberitahuan tentang jual beli dengan Tergugat Rekonvensi, dan hal ini disampaikan kepada Tergugat Rekonvensi.

7. Bahwa pada Tahun 2013 Tergugat Rekonvensi menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi dengan alasan karena Tergugat Rekonvensi telah membelinya;
8. Bahwa Penggugat Rekonvensi hanya mengakui telah menjual melalui kuasanya sebanyak 1 kavling dituangkan dalam perjanjian tanggal 22 November 1995, tetapi tambahan sebanyak 5 kavling tidak dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya;
9. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi menguasai tanah objek perkara tanpa izin dari Penggugat Rekonvensi adalah bertentangan dengan hukum karena belum ada penyerahan atas jual beli tanah dimaksud dan juga tidak ada penjelasan hukum yang menegaskan tentang jual beli dimaksud;
10. Bahwa akibat hukum tindakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menimbulkan kerugian pada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yaitu objek perkara tidak dapat dikuasai lagi oleh Penggugat Rekonvensi.
11. Bahwa perbuatan Penggugat Konvensi yang menguasai tanah Tergugat I Konvensi adalah perbuatan melawan hukum;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan tanah objek perkara SHM Nomor 311 milik Penggugat Rekonvensi;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan meninggalkan tanah objek perkara;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi memberikan ganti kerugian sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) akibat penguasaan tanpa hak dan karena timbulnya perkara ini;
4. Menyatakan bukti kwitansi pembayaran terhadap tanah sebanyak 5 kavling yang diajukan oleh Penggugat tidak syah;
5. Menyatakan syah dan berharga surat kuasa tanggal tanggal 18 November 1995 Nomor 65;
6. Membebankan biaya perkara pada Tergugat Rekonvensi;

Atau:

- Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:



1.1 Gugatan *Error in Persona*;

I.1.1. Salah sasaran pihak yang digugat, Tergugat III bukan pihak yang secara langsung ataupun tidak langsung bersentuhan dengan hubungan hukum transaksi jual beli tanah kavling dengan cara angsuran selama periode Tahun 1995 – 1998 yang dilakukan oleh dan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II serta Saudara Syukri Salim, yang menurut pernyataan Penggugat adalah selaku pemegang kuasa jual dari Tergugat I (Transaksi Jual Beli Tanah Kavling);

I.1.2. Penggugat kurang cermat dalam menentukan subyek hukum yang akan ditarik sebagai Tergugat. Bahwa Tergugat III tidak ada sama sekali kaitannya baik langsung maupun tidak langsung dalam transaksi jual beli tanah kavling;

Dengan ditariknya Tergugat III dalam perkara *a quo* maka terjadilah kekeliruan subyek hukum yang ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*);

1.2. *Error in Objecto*;

Tergugat III tidak terkait baik langsung maupun tidak langsung terhadap objek gugatan yang dipermasalahkan (dipersengketakan). Bahwa Penggugat mempermasalahkan hak kepemilikan yang diperoleh dari transaksi jual beli tanah kavling yang merupakan bagian-bagian dari tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 311/Rumbai Bukit, dengan luas seluruhnya 18.379 m². (Obyek Perkara Hak Milik Nomor 311, seluas 18.379 m²) sedangkan hubungan hukum Tergugat III dan Tergugat I, baru terjadi pada awal bulan 31 Maret 2011, yaitu hubungan hukum utang piutang dan selaku pemberi dan pemegang hak jaminan/hak tanggungan atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 639, seluas 6.282 m²;

Pernyataan dan dalil-dalil eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat III di atas didukung oleh sumber dan dasar hukum yang jelas dan tegas yaitu: Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 639 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1977 menyatakan bahwa: "Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

1.3. *Plurium Litis Consortium*;

I.3.1. Gugatan Penggugat kurang pihak, dalam perkara *a quo* Penggugat tidak menarik saudara Syukri Salim, yang menurut pernyataan Penggugat adalah selaku pemegang kuasa jual dari Tergugat I, dan karenanya saudara Syukri Salim dan Penggugat telah



menandatangani Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 22 November 1995 dihadapan Tergugat II;

I.3.2. Alasan mengapa saudara Syukri Salim penting untuk ditarik selaku Tergugat dalam perkara *a quo* karena Saudara Syukri Salim mempunyai urgensi untuk membuktikan hak dan kewenangan menjual kavling-kavling tanah yang merupakan bagian dari obyek perkara Hak Milik Nomor 311, seluas 18.379 m² serta dasar hukum saudara Syukri Salim terlibat dalam transaksi jual beli tanah kavling; Pernyataan dan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat III dalam eksepsi terkait dengan *Plurium Litis Consortium*, didukung oleh sumber dan dasar hukum yang jelas dan tegas yaitu:

- 1) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 151/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan: "Agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak (*plurium litis consortium*) maka orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat";
- 2) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1078 K/SIP/1972 tanggal 11 November 1975 yang menyatakan bahwa: "Seharusnya Paultje Pinontoan itu diikut sertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat";
- 3) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2752 K/Pdt/1983 tanggal 12 Desember 1948 yang menyatakan: "Secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat".

I.3.3. Jika memang benar saudara Syukri Salim telah meninggal dunia, maka meninggalnya saudara Syukri Salim harus dibuktikan dengan surat keterangan kematian resmi yang dikeluarkan oleh pejabat-pejabat yang berwenang ("Alat Bukti Surat"); Tentang meninggalnya saudara Syukri Salim ini, tidak cukup hanya dibuktikan dengan keterangan lisan dari Tergugat I kepada Penggugat;

I.3.4. Apabila meninggalnya saudara Syukri Salim tidak dibuktikan dengan alat bukti surat yang sah berdasarkan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1886 KUHPerdara, maka ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara tidak dapat diberlakukan dengan sah pula, karena ketidak hadirannya saudara Syukri Salim akan menjadi sah dan



diperbolehkan oleh ketentuan perundang-undangan jika telah adanya alat bukti surat terkait ketidak hadirannya saudara Syukri Salim dalam perkara *a quo*, karena kematian;

Ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara:

"Pemberian kuasa berakhir: dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya pengampunannya; atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa;

Jadi, berdasarkan pasal tersebut jelas bahwa surat kuasa gugur atau berakhir ketika si pemberi kuasa ataupun si (penerima) kuasa dinyatakan meninggal, hanya saja pernyataan meninggalnya saudara Syukri Salim dalam perkara *a quo* tidak bisa hanya berupa pembicaraan, pemberitahuan lisan, dari Tergugat I kepada Penggugat, akan tetapi dalam perkara *a quo* harus dibuktikan dengan alat bukti surat yang resmi;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas telah jelas dan terang bahwa gugatan perbuatan hukum yang diajukan Penggugat telah memenuhi klasifikasi gugatan yang dapat diajukan eksepsi *Error in Persona*, *Error in Objecto* dan *Plurium Litis Consortium*, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III, dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*/NO);

1.4. Gugatan Penggugat Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*);

Setelah Tergugat III menelaah dengan seksama gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat dalam perkara *a quo*, ternyata gugatan perbuatan melawan hukum ini juga mengandung beberapa cacat formil (*formal defect*) seperti yang akan dijelaskan di bawah ini;

Hampir seluruh posita gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang sempurna, karena:

1.4.1. Penggugat mendalilkan bahwa: 6 (enam) bagian tanah kavling yang dibelinya melalui transaksi jual beli tanah kavling, adalah bagian-bagian tanah dari tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 311/Rumbai Bukit seluas 18.379 m² (obyek perkara Hak Milik Nomor 311, seluas 18.379 m²) yang nantinya akan dipecah atau dipisahkan dan di atas namakan Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I.4.2. Sementara fakta hukum yang terjadi, sebelum hubungan hukum utang piutang oleh dan antara Tergugat III dan Tergugat I. Obyek perkara Hak Milik Nomor 311, seluas 18.379 m². oleh pihak yang berwenang (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Pekanbaru) telah beberapa kali dipisahkan/dipecah sehingga menjadi beberapa tanah sertifikat hak milik, diantaranya:

Tahapan Pemisahan	Jumlah/Expl	Total Luas
Sertipikat Hak Milik Nomor 203 sampai 209/Rumbai Bukit; Sesuai Gambar Situasi/Surat Ukur tanggal 1 Agustus 1997, Nomor Surat Ukur 4221 s/4225, 4230, 4231/1997	7 Sertipikat	5.079 m ²
Sertipikat Hak Milik Nomor Hak Milik Nomor 234 sampai 238/Rumbai Bukit; Sesuai Gambar Situasi/Surat Ukur tanggal 1 Agustus 1997, Nomor Surat Ukur 4226 s/d 4230/1997	5 Sertipikat	2.990 m ²
Sertipikat Hak Milik Nomor 751 sampai 752/Rumbai Bukit; Tidak terbaca Nomor dan tanggal Surat Ukur/Gambar Situasi	2 Sertipikat	4.028 m ²
Terakhir/ berdasarkan Perda Kota Pekanbaru Nomor 0403, Tahun 2003 tanggal 17 Juni 2003; berdasarkan Surat Ukur tanggal 8 Maret 2006 telah diubah menjadi tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 639/Rumbai Bukit	1 Sertipikat	(Luas tersisa, pada sekitar Tahun 2006 (setelah pemisahan 3 tahap sebelumnya 6.282 m ²
JUMLAH TOTAL	15 Sertipikat	18.379 m²

I.4.3. Sementara itu Penggugat sendiri tidak pernah mengetahui/ menunjukkan, tidak dapat memastikan, tidak dapat menunjukkan bagian miliknya atas bidang-bidang tanah yang telah dibelinya melalui transaksi jual beli tanah kavling, termasuk atau merupakan



bagian dari bidang tanah sertipikat yang mana diantara 15 (lima belas) exemplar sertipikat tanah hak milik sebagaimana diuraikan di atas;

I.4.4. Penggugat hanya menyatakan bahwa bidang tanah yang dibeli melalui transaksi jual beli tanah kavling, merupakan bagian dari obyek perkara Hak Milik Nomor 311, seluas 18.379 m²;

I.4.5. Pada halaman 6 alenia 5, gugatannya: Penggugat menyatakan yang kurang lebih intinya adalah: Bahwa menurut Penggugat, Tergugat I tidak mengakui adanya jual beli tanah kavlingan kepada Penggugat; karena Tergugat I tidak mendapatkan hasil pembayaran dari Saudara Syukri Salim, dan sekaligus mengabarkan kepada Penggugat bahwa Saudara Syukri Salim telah meninggal dunia di Tanjung Pinang;

Namun pada sisi lain Penggugat juga menerangkan bahwa Tergugat I minta tambahan Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perkavling, karena untuk tambahan pergi haji, pernyataan yang dikemukakan Penggugat ini sungguh amat membingungkan;

I.4.6. Bahwa Tergugat III, bukanlah pihak yang terkait baik secara langsung ataupun tidak langsung dengan transaksi jual beli tanah kavling atas obyek perkara Hak Milik Nomor 311, seluas 18.379 m²;

Obyek perkara bukanlah Sertipikat Hak Milik Nomor 639/Rumbai Bukit, seluas 6.282 m², yang saat ini telah/sedang dibebani hak tanggungan untuk menjamin utangnya Tergugat I pada Tergugat III;

Oleh karenanya Tergugat III, tidak bermaksud menanggapi secara lebih mendalam sengketa yang terjadi dan berawal dari transaksi jual beli tanah kavling, namun sepintas terlihat dan terbaca oleh Tergugat III, bahwa Penggugat dalam petitum angka 7 memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara, untuk menyatakan bahwa perbuatan Tergugat III adalah bertentangan dengan hukum yang berlaku;

Sementara di dalam posita gugatannya, Penggugat tidak pernah menguraikan keterkaitan atau keterlibatan Tergugat III dalam transaksi jual beli tanah kavling atas obyek perkara Hak Milik Nomor 311, seluas 18.379 m²;

Permohonan Penggugat pada petitum angka 7 ini semakin menegaskan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas, kabur (*obscuur Libel*): sehingga membingungkan;

Pernyataan-pernyataan dan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat III dalam eksepsi jawaban gugatan perbuatan melawan



hukum yang diajukan oleh Penggugat ini, juga didukung oleh sumber dan dasar hukum yang jelas dan tegas yaitu: Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970 dan Nomor 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 pada intinya menyebutkan:

Bentuk-bentuk petitum yang tidak jelas yaitu antara lain, petitum tidak rinci dan atau kontradiksi antara posita dengan petitum, mengakibatkan gugatan tidak jelas dan memberi kesempatan kepada Tergugat untuk mengajukan eksepsi *obscuur libel*. (M. Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata, hal. 451-452, Sinar Grafika, Jakarta, 2007);

Hal yang sama juga terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, dengan tegas menyebutkan:

"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna";

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas telah jelas dan terang bahwa hampir seluruh posita maupun petitum gugatan Penggugat dalam gugatan perbuatan hukum yang dajukannya sangat membingungkan, sehingga menjadi tidak jelas/kabur (*obscuur Libel*), sudah sepatutnya gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III, dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard/NO*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memberikan Putusan Nomor 174/Pdt.G/2014/PN.PBR., tanggal 23 April 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan objek sengketa berupa 6 (enam) kavling tanah yang terletak di Jalan Sri Rahayu, RT 02, RW 07, Kelurahan Rumbai Bukit, Kecamatan Rumbai Bukit, Kotamadya Pekanbaru adalah sah milik Penggugat dengan perincian:
 - A. Tanah kavling Nomor 5 dengan batas-batas:
 - Utara berbatas dengan M.A. Daulay ukuran 20 m²;
 - Selatan berbatas dengan Alfian Kadir Siregar ukuran 20 m²;



- Barat berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m² ;
Timur berbatas dengan Jalan Raya ukuran 30 m² ;
- B. Tanah kavling Nomor 10 dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan M.A. Daulay ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Alfian Kadir Siregar ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
- C. Tanah kavling Nomor 15 dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan M.A. Daulay ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Alfian Kadir Siregar ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
- D. Tanah kavling Nomor 20 dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan Wan Syarifudin ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Hayatunnufus ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
- E. Tanah kavling Nomor 25 dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan Wan Syarifudin ukuran 15 m²;
Selatan berbatas dengan Hayatunnufus ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Ali Iskandar (tanah pemakaman) ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
- F. Tanah kavling Nomor 29 EL dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan Hayatun Nufus ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Nazaruddin ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Ali Iskandar ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Tjonto Gazali ukuran 30 m²;
3. Menyatakan Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat III adalah bertentangan dengan hukum yang berlaku;
5. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 114 tanggal 22 November 1995, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 65 tanggal 18 November 1995 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 311 adalah sah dan berharga menurut hukum;
6. Menyatakan Penggugat berhak untuk membuat surat akte jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) atas 6 (enam) tanah kavling dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 311 dengan rincian:
- A. Tanah kavling Nomor 5 dengan batas-batas:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara berbatas dengan M.A. Daulay ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Alfian Kadir Siregar ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Jalan Raya ukuran 30 m²;
- B. Tanah kavling Nomor 10 dengan batas-batas :
Utara berbatas dengan M.A. Daulay ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Alfian Kadir Siregar ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
- C. Tanah kavling Nomor 15 dengan batas-batas :
Utara berbatas dengan M.A. Daulay ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Alfian Kadir Siregar ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
- D. Tanah kavling Nomor 20 dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan Wan Syarifudin ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Hayatunnufus ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
- E. Tanah kavling Nomor 25 dengan batas-batas :
Utara berbatas dengan Wan Syarifudin ukuran 15 m²;
Selatan berbatas dengan Hayatunnufus ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Ali Iskandar (tanah pemakaman) ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
- F. Tanah kavling Nomor 29 EL dengan batas-batas :
Utara berbatas dengan Hayatun Nufus ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Nazaruddin ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Ali Iskandar ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Tjonto Gazali ukuran 30 m²;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
Dalam Rekonvensi:
- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;
Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:
- Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi secara tanggung renteng sejumlah Rp1.636.000,00 (satu juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan III, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 167/PDT/2015.PT.PBR tanggal 18 Desember 2015, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding I semula Tergugat III Konvensi dan Pemanding II semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 174/PDT.G/2014/PN.Pbr tanggal 23 April 2015, sekedar mengenai amar pembebanan biaya perkara, sehingga amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Pemanding I semula Tergugat III Konvensi dan Pemanding II semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/ Terbanding sebagian;
2. Menyatakan objek sengketa berupa 6 (enam) kavling tanah yang terletak di Jalan Sri Rahayu, RT 02, RW 07, Kelurahan Rumbai Bukit, Kecamatan Rumbai Bukit, Kotamadya Pekanbaru adalah sah milik Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan perincian:
 - A. Tanah kavling Nomor 5 dengan batas-batas:
 - Utara berbatas dengan M.A. Daulay ukuran 20 m²;
 - Selatan berbatas dengan Alfian Kadir Siregar ukuran 20 m²;
 - Barat berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
 - Timur berbatas dengan Jalan Raya ukuran 30 m²;
 - B. Tanah kavling Nomor 10 dengan batas-batas:
 - Utara berbatas dengan M.A. Daulay ukuran 20 m²;
 - Selatan berbatas dengan Alfian Kadir Siregar ukuran 20 m²;
 - Barat berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
 - Timur berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
 - C. Tanah kavling Nomor 15 dengan batas-batas:
 - Utara berbatas dengan M.A. Daulay ukuran 20 m²;
 - Selatan berbatas dengan Alfian Kadir Siregar ukuran 20 m²;
 - Barat berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
 - Timur berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
 - D. Tanah kavling Nomor 20 dengan batas-batas:

Halaman 23 dari 61 hal. Put. Nomor 3124 K/Pdt/2016



- Utara berbatas dengan Wan Syarifudin ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Hayatunnufus ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
- E. Tanah kavling Nomor 25 dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan Wan Syarifudin ukuran 15 m²;
Selatan berbatas dengan Hayatunnufus ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Ali Iskandar (tanah pemakaman) ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
- F. Tanah kavling Nomor 29 EL dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan Hayatun Nufus ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Nazaruddin ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Ali Iskandar ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Tjonto Gazali ukuran 30 m²;
3. Menyatakan Pembanding I semula Tergugat III Konvensi dan Pembanding II semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
4. Menyatakan perbuatan Pembanding I semula Tergugat III Konvensi adalah bertentangan dengan hukum yang berlaku;
5. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 114 tanggal 22 November 1995, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 65 tanggal 18 November 1995 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 311 adalah sah dan berharga menurut hukum;
6. Menyatakan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berhak untuk membuat surat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) atas 6 (enam) tanah kavling dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 311 dengan rincian:
- A. Tanah kavling Nomor 5 dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan M.A. Daulay ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Alfian Kadir Siregar ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Jalan Raya ukuran 30 m²;
- B. Tanah kavling Nomor 10 dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan M.A. Daulay ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Alfian Kadir Siregar ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
- C. Tanah kavling Nomor 15 dengan batas-batas:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara berbatas dengan M.A. Daulay ukuran 20 m²;

Selatan berbatas dengan Alfian Kadir Siregar ukuran 20 m²;

Barat berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;

Timur berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;

D. Tanah kavling Nomor 20 dengan batas-batas:

Utara berbatas dengan Wan Syarifudin ukuran 20 m²;

Selatan berbatas dengan Hayatunnufus ukuran 20 m²;

Barat berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;

Timur berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;

E. Tanah kavling Nomor 25 dengan batas-batas :

Utara berbatas dengan Wan Syarifudin ukuran 15 m²;

Selatan berbatas dengan Hayatunnufus ukuran 20 m²;

Barat berbatas dengan Ali Iskandar (tanah pemakaman) ukuran 30 m²;

Timur berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;

F. Tanah kavling Nomor 29 EL dengan batas-batas:

Utara berbatas dengan Hayatun Nufus ukuran 20 m²;

Selatan berbatas dengan Nazaruddin ukuran 20 m²;

Barat berbatas dengan Ali Iskandar ukuran 30 m²

Timur berbatas dengan Tjonto Gazali ukuran 30 m²;

7. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Pembanding II semula Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

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

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I dan III/Para Pembanding, masing-masing pada tanggal 22 Februari 2016 dan 25 Februari 2016, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I dan III/Para Pembanding, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 6 Mei 2015 dan 4 Mei 2015, diajukan permohonan kasasi masing-masing pada tanggal 3 Maret 2016 dan 7 Maret 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 174/Pdt.G/2014/PN.Pbr. *juncto* Nomor 167/PDT/2015/PT.PBR., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru

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

permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 16 Maret 2016 dan 17 Maret 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding II tersebut telah diberitahu kepada:

1. Penggugat pada tanggal 23 Maret 2016;
2. Tergugat II pada tanggal 22 Maret 2016;
3. Tergugat III pada tanggal 28 Maret 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat III/Pembanding I tersebut telah diberitahu kepada:

4. Penggugat pada tanggal 23 Maret 2016;
5. Tergugat I pada tanggal 30 Maret 2016;
6. Tergugat II pada tanggal 22 Maret 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 4 April 2016;

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

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

Bahwa Pengadilan Tinggi Riau di dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* telah mengambil alih seluruh pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru, dan tidak memberikan pertimbangan hukum sendiri yang cukup dan sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) sehingga terjadi suatu kekeliruan dan kesalahan dalam memberikan penilaian dan pertimbangan hukum yang tidak berimbang tentang apa yang didalilkan dan telah dibuktikan Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat I, bukti mana yakni Akta Nomor 65 tanggal 18 November 1995 tentang Kuasa Untuk Menjual dari Hayatun Nupus kepada Dahniar melalui Sukri Salim hanya khusus persil tanah kavlingan Nomor 2 seluas 600 m² (enam ratus meter persegi) saja dari sebidang tanah Hak Milik Nomor 311/Desa Rumbai Bukit yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1659/1982 tanggal 19 Mei 1982 dan tidak menyuruh maupun memberi kuasa jual untuk penambahan kavling tanah sebanyak 6 (enam) kavling lagi kepada Dahniar (bersesuaian dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 114 tanggal 22 November 1995);

Halaman 26 dari 61 hal. Put. Nomor 3124 K/Pdt/2016

Disclaimer

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

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

Halaman 26



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa di dalam Surat Kuasa Untuk Menjual Akta Nomor 65 tanggal 18 November 1995 ditindaklanjuti dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 114 tanggal 22 November 1995 dalam Pasal 1 dijelaskan bahwa "Pihak Pertama dengan ini berjanji kepada dan mengikatkan diri terhadap Pihak Kedua, untuk segera setelah syarat-syarat jual beli lengkap dan harga jual belinya lunas oleh Pihak Kedua, menjual secara resmi kepada Pihak Kedua, atas sebagian seluas lebih kurang 600 m² (enam ratus meter persegi) dari sebidang tanah Hak Milik Nomor 311/Desa Rumbai, seluas 18.379 m² (delapan belas ribu tiga ratus tujuh puluh sembilan meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 19 (sembilan belas) Mei 1982 (seribu sembilan ratus delapan puluh dua) Nomor 1659/1982. Terletak di dalam Provinsi Riau, Kotamadya Pekanbaru, Kecamatan Rumbai, Kelurahan Rumbai Bukit, setempat dikenal sebagai persil di Desa Rumbai Bukit – Kaveling Nomor 2". Oleh karena itu tidak ada diktum tambahan sebanyak 6 (enam) kavlingan tanah yang akan dijual kepada Pihak Kedua (Dahniar) melalui Syukri Salim yang menerima kuasa untuk menjual hanya 1 (satu) kavling saja seluas 600 m² sebagaimana Akta Nomor 65 tanggal 18 November 1995 tersebut, sehingga dalil-dalil Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi yang menyatakan Membeli Persil Tanah sebanyak 6 (enam) kavling tanah adalah tidak benar, tidak diketahui serta tidak disetujui oleh Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi (Hayatun Nupus). Logikanya, 1 (satu) kavling saja yang dijual oleh Syukri Salim tidaklah lancar (tidak disetorkan uang hasil angsuran oleh Syukri Salim kepada Hayatun Nupus) bagaimana mungkin Hayatun Nupus berkenan/bersedia dijual lagi tambahan 6 (enam) kavling tanah kepada Dahniar, sangatlah tidak mungkin. Mengenai bukti kwitansi yang diperlihatkan oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi (Dahniar) kepada Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi hal ini sangatlah tidak diketahui dan tidak disetujui oleh Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi, apalagi kwitansi dimaksud sengaja diperlihatkan dan diklaim saat ketidak beradaan Syukri Salim selaku pihak yang katanya menanda tangani kwitansi jual beli dimaksud (diduga tanda tangan Syukri Salim palsu sebab sengaja diklaim atau diperlihatkan Dahniar di saat ketidak beradaan Syukri Salim yang khabarnya menghilang meninggalkan Pekanbaru, lagi pula Syukri Salim bukanlah orang yang berhak melakukan perikatan jual beli tanah karena bukan selaku pemilik tanah sebagaimana yang dimaksud dalam SHM Nomor 311);

Dan tentang bukti P-45 dimaksud sama sekali Pemohon Kasasi tidak menyadari adanya penambahan kavling tanah yang dijual kepada Dahniar sebanyak 6 (enam) kavling, hal mana kwitansi dimaksud Pemohon Kasasi ditanda tangani

Halaman 27 dari 61 hal. Put. Nomor 3124 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam keadaan kosong, pada saat itu Dahniar entah kenapa mesti melalui Notaris memberikan uang sagu hati katanya atas pembelian tanah kavling seluas 600 m2 karena uang angsuran pembelian tanah kavling dimaksud tidak kunjung diserahkan oleh Syukri Salim kepada Pemohon Kasasi, sehingga Dahniar merasa prihatin lalu memberikan uang sagu hati katanya atas keprihatinan tersebut lantaran harga jual tanah dimaksud sangatlah murah. Itupun diserahkan setelah selang waktu 5 (lima) tahun ketika Pemohon Kasasi hendak berangkat haji (Termohon Kasasi merasa dijejek oleh Dahniar);

Bahwa oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Riau *juncto* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* telah keliru dan salah dalam menerapkan ketentuan hukum pembuktian terutama ketentuan Pasal 189 ayat (1) dan ayat (2) RBg dan bertentangan dengan standar hukum yang telah berlaku dan menjadi yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sehingga dengan demikian Putusan Pengadilan Tinggi Riau *jo* Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam perkara *a quo* beralasan hukum untuk dibatalkan;

Dalam Konvensi:

Tentang Eksepsi:

1. *Exceptio Plurium Litis Consortium*: Orang Yang Ditarik Sebagai Tergugat Tidak Lengkap;

Bahwa alasan eksepsi ini dikarenakan ada pihak lain yang tidak digugat oleh Penggugat yaitu Syukri Salim, karena pada gugatan Penggugat di dalam posisinya menjelaskan bahwa perolehan hak tanah yang dimiliki Penggugat berdasarkan jual beli dengan Syukri Salim bukan dengan Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi, maka seharusnya Syukri Salim juga menjadi pihak dalam perkara ini agar materi gugatan semakin jelas dan terang;

Bahwa pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim pada halaman 25 yang menyatakan bahwa berdasarkan keterangan abang kandung Syukri Salim bernama H. Syamsir Salim menerangkan bahwa Syukri Salim telah meninggal dunia pada Tahun 2001 di Sei Jang Batu 6 Tanjung Pinang, adalah tidak benar karena tidak didukung dengan bukti lainnya serta tidak dibuktikan dengan Surat Keterangan Kematian yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang Cq. Discapil Tanjung Pinang. Hanya diberikan dengan Pengakuan saja guna untuk mengelak dari pertanggung jawab Syukri Salim atas perbuatan yang dilakukannya;

Bahwa Syukri Salim sepengetahuan kami ia bukanlah meninggal dunia akan tetapi ia meninggalkan dunia Pekanbaru yakni melarikan diri dari Pekanbaru dengan membawa banyak uang dari hasil perbuatan penipuan dan

Halaman 28 dari 61 hal. Put. Nomor 3124 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggelapannya. Oleh karena itu H. Syamsir Salim pengakuannya abang Syukri Salim (i.c. tidak ada bukti tertulis berupa KK/Surat Keterangan/Keterangan Turun Waris bahwa H. Syamsir Salim adalah bersaudara Kakak Adek dengan Syukri Salim yang hanya pengakuan lisan yang sangat diragukan kebenarannya dan terindikasi persekongkolan jahat dengan Dahniar/Penggugat) sebagaimana ditegaskan dalam KUHPerdara Pasal 1905 yakni “Keterangan seorang saksi saja, tanpa suatu alat bukti lain, di muka Pengadilan tidak boleh dipercaya”. Bahwa Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi sengaja menyembunyikan Syukri Salim dan sengaja tidak mengikut sertakan dalam perkara ini agar jual beli yang fiktif tersebut dapat Penggugat benarkan padahal hingga saat ini Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat I tidak pernah mengetahui maupun menerima hasil penjualan tanah dari Syukri Salim yang dijual kepada Dahniar baik melalui Akta Pengikatan Jual Beli yang berukuran hanya 600 m² maupun pengakuan Dahniar ada tambahan 6 (enam) kavling lagi, sehingga kelanjutan dari pengikatan tersebut yakni setelah terpenuhi syarat jual beli dalam arti pembayarannya telah dilunasi, maka baru bisa akan dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) yang ditanda tangani oleh Pemilik tanah bernama Hayatun Nupus, namun hingga saat ini belum terjadi penandatanganan akta jual beli dimaksud, jadi bagaimana bisa dikatakan Dahniar merupakan sebagai pemilik tanah SHM 311 (sebagaimana disebutkan dalam posita gugatan Penggugat halaman 1, 2) dan dikatakan sudah terjadi jual beli hanya melalui pengikatan jual beli semata tanpa AJB dari pemilik yang sah menurut hukum...???. Syukri Salim bukanlah orang yang berhak melakukan transaksi jual beli karena ia bukanlah selaku pemilik tanah SHM 311 maupun pemegang kuasa jual kepada Dahniar;

Bahwa seandainya benar (*quad non*) Syukri Salim telah meninggal dunia Tahun 2001 dan *quad non* telah terjadi jual beli tambahan 6 kavling lagi atas tanah milik Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi, terhitung sejak Tahun 1995 s/d Tahun 2000 kenapa semasa hidup Syukri Salim tidak pernah diberitahu tidak pernah dimintai atau diklaim bahwa tanah milik Tergugat I/Pembanding II/Pemohon_Kasasi telah berpindah menjadi milik Dahniar/Penggugat melalui jual beli dari Syukri Salim ???. Hal itu tidak pernah dilakukan oleh Penggugat (Dahniar) dan dengan sengaja dilakukan *quad non* setelah Syukri Salim meninggal dunia katanya dan semestinya hak menuntut telah gugur atau sudah kadaluarsa. Oleh karena itu beralasan hukum gugatan Penggugat tidak tepat dan nyata bernuansa rekayasa;

Bahwa karena ada pihak lain yang seharusnya diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara ini tidak digugat maka gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur

Halaman 29 dari 61 hal. Put. Nomor 3124 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta kekurangan pihak, maka sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak lengkap dan ditolak seluruhnya dan atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet aanvankelijke verklaard*);

2. *Exceptio Obscur Libels* : Formulasi Gugatan Tidak Jelas Atau Kabur;

Bahwa alasan eksepsi ini dikarenakan rangkaian peristiwa hukum pada posita gugatan tidak sejalan dengan dasar hukum gugatan Penggugat yaitu pada posita terurai tentang perikatan jual beli tanah sedangkan dasar gugatan adalah perbuatan melawan hukum (PMH);

Bahwa pada gugatan Penggugat mengakui hak kepemilikan tanah dengan cara menguraikan peristiwa hukumnya berdasarkan perikatan jual beli tanggal 22 November 1995 Akta Nomor 114 antara Penggugat dengan Tergugat I melalui Syukri Salim dalam Akta Nomor 65 tanggal 18 November 1995 berupa Syukri Salim menerima surat kuasa dari Tergugat I/Pemohon Kasasi, maka menilik uraian gugatan Penggugat pada perkara *a quo* termasuk sengketa tentang perjanjian tentang lainnya pihak yang berjanji yaitu salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan yaitu tidak menyerahkan (*Levering*) terhadap objek yang diperjanjikan. Sedangkan perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar undang-undang yang berakibat menimbulkan kerugian. Dalam perkara *a quo* Penggugat tidak dapat menjelaskan dengan jelas tentang pelanggaran yang dilanggar oleh Tergugat I/Pemohon Kasasi. Akibatnya Penggugat/Termohon Kasasi merumuskan posita gugatan dengan mencampur adukkan antara sengketa perjanjian dan perbuatan melawan hukum. Hal ini tidak dapat dibenarkan oleh hukum acara perdata di Indonesia, karena terdapat perbedaan antara sengketa perjanjian dan perbuatan melawan hukum;

Bahwa posita gugatan dengan petitum saling bertentangan yaitu, pada petitum Menghukum Tergugat atau siapapun yang menghuni mendiami, menguasai atau pihak lainnya yang berada di atas sebidang tanah SHM 311 dstnya..... sementara dalam posita gugatan Penggugat/Termohon Kasasi telah menguasai fisik objek perkara, maka dalam hal ini sebenarnya Penggugatlah/Termohon Kasasilah yang melakukan perbuatan melawan hukum karena Penggugat belum terbukti secara syah sebagai pemilik tanah perkara *a quo* malah sudah menguasai paksa tanah milik Tergugat I/Pemohon Kasasi, dan Penggugat/termohon kasasi sendiri mengakui kebenaran SHM Nomor 311 adalah milik Tergugat I/ Pembanding II/Pemohon Kasasi;

Berdasarkan alasan hukum tersebut di atas maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Pokok Perkara:

Bahwa apa yang telah diuraikan tentang eksepsi dianggap diulangi lagi dalam pokok perkara menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan eksepsi di atas, dan Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi dengan tegas-tegas membantah dalil-dalil gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi kecuali hal-hal yang dengan tegas-tegas diakui kebenarannya dibawah ini oleh Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi, sebagai berikut:

1. Bahwa Putusan *Judex Facti* telah salah dan keliru yakni telah menyalin seluruh gugatan Penggugat dan petitum gugatan Penggugat dalam kata lain telah nyata meng-copy paste seluruh gugatan Penggugat dan petitum gugatan Penggugat tanpa memberikan pertimbangan hukum yang cukup dan sempurna (*Onvoldoende Gemotiverd*) terhadap Para Tergugat. Bahwa benar Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi memiliki sebidang tanah terletak di Desa Rumbai Bukit, Kecamatan Rumbai, Kodya Pekanbaru sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 311 seluas 18.379 m² dan benar Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi memberikan kuasa kepada Syukri Salim untuk menjualkan tanah milik Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi dalam bentuk kavlingan hanya 1 (satu) Kaveling saja seluas 600 m² ditandai dengan kavling Nomor 2 dengan batasan bahwa penerima kuasa wajib memberikan pertanggung jawaban atas pelaksanaan surat kuasa. Berdasarkan surat kuasa ini maka pertanggung jawaban atas pelaksanaan jual beli ada pada Syukri Salim, sedangkan Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi menerima laporan hasil penjualan. Menurut hukum, jika benar Penggugat telah membayar lunas dan mengikatkan diri tentang jual beli tanah tersebut maka seharusnya dituangkan dalam akta perikatan jual beli kemudian ditindak lanjuti dengan Akta Jual Beli (AJB) yang ditanda tangani langsung oleh pemilik tanah yakni Hayatun Nupus (Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi) sehingga dapat dipertanggung jawabkan menurut hukum oleh Tergugat I/ Pembanding II/Pemohon Kasasi. Tetapi dalam perkara *a quo* perikatan jual beli dan akta jual beli dimaksud tidak pernah terjadi sehingga Penggugat/Tebanding/Termohon Kasasi tidak dapat menunjukkan sebagai bukti telah terjadi jual beli yang syah, sehingga dengan demikian sepatutnya putusan Pengadilan Tinggi Riau jo putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk dibatalkan seluruhnya;
2. Bahwa *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup dan sempurna, pertimbangan mana sesuai dengan surat kuasa yang diberikan oleh Tergugat I/Pemohon Kasasi kepada Syukri Salim, tidak menerangkan

Halaman 31 dari 61 hal. Put. Nomor 3124 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang adanya perikatan jual beli sebagaimana yang dimaksud Penggugat yaitu jual beli sebanyak 6 (enam) kavling lagi sebagai tambahan, melainkan hanya menyebutkan 1 (satu) kavling saja seluas 600 m² yakni kavling Nomor 2. Bahwa tentang dugaan adanya perikatan secara lisan dan kwitansi pembayaran yang dilakukan antara Penggugat/Dahniar dengan Syukri Salim tanpa diketahui Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi bukanlah sebagai bukti perjanjian yang dapat mengikat Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi (Hayatun Nupus) dengan Penggugat (Dahniar), hanyalah sebagai bukti permulaan dan atau bukti pembayaran tentang yang diperjanjikan hanya mengikat antara Penggugat dengan Syukri Salim bukan mengikat pada Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi sebab perbuatan hukum tersebut tidak diketahui maupun persetujuan Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi. Lagi pula objek yang diperjual belikan tersebut mestilah nyata hak milik si penjual *quad non* Syukri Salim. Dalam perkara *a quo* belum terjadi kesepakatan yang dituangkan dalam perikatan tentang tambahan 6 (enam) kavling pengakuan Penggugat/Dahniar. Oleh karena itulah Syukri Salim mesti diikut sertakan dalam perkara *a quo* untuk mempertanggung jawabkan perbuatan yang dilakukannya sendiri tanpa sepengetahuan dan seizin maupun persetujuan Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi (Hayatun Nupus). Bahkan dari hasil cicilan perikatan 1 (satu) kavling tanah saja seluas 600 m² tersebutpun belum juga diserahkan atau dilunasi oleh Syukri Salim kepada Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi sebagaimana ketentuan syarat-syarat sah nya perikatan jual beli yang dicantumkan dalam akta perikatan jual beli tersebut, sehingga bagaimana bisa disebut telah terjadi jual beli yang sah dari Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi kepada Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi;

Bahwa Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi hanya mengetahui dan membenarkan perjanjian jual beli tanggal 22 November 1995 Akta Nomor 114 saja antara Penggugat (Dahniar) dengan Tergugat I/pembanding II/Pemohon Kasasi melalui Syukri Salim tentang jual beli tanah sebanyak 1 (satu) kavling saja seluas 600 m² Kaveling Nomor 2 sesuai dengan perikatan yang dibuat dihadapan Tito Utoyo Notaris/PPAT di Pekanbaru dalam Akta Nomor 114 tersebut;

3. Bahwa Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi tidak mengetahui adanya perjanjian antara Penggugat (Dahniar) dengan Syukri Salim tentang pembelian tanah sebanyak 6 (enam) kavling sebagai tambahan, karena Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi tidak pernah menyuruh maupun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima pemberitahuan ataupun menerima hasil penjualan harga dari Syukri Salim. Sedangkan pembayaran persil tanah 1 (satu) kavling saja hingga kini belum juga diserahkan/dilunasi oleh Syukri Salim kepada Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi;

4. Bahwa seluruh pengakuan Dahniar terhadap kwitansi pembayaran tambahan pembelian 6 (enam) kavling tanah dalam uraian gugatan Penggugat tidak dilengkapi dengan surat perikatan jual beli, kwitansi adalah sebagai bukti pembayaran atas suatu perikatan tetapi tidak sebagai perjanjian yang mengikat pihak ketiga. Dalam perkara *a quo* perikatan atau perjanjian atas sejumlah pembayaran tanah dimaksud dalam gugatan tidak terbukti. Perikatan jual beli tanah yang diketahui Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi adalah perikatan yang di buat pada tanggal 22 November 1995 dalam Akta Nomor 114 untuk 1 (satu) kavling saja tanah kavling Nomor 2;
5. Bahwa benar pada akhir bulan November Tahun 2000 ada pertemuan sekali saja antara Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi dengan Dahniar/ Penggugat, namun tidak dihadiri oleh Syukri Salim untuk membicarakan tindak lanjut pengikatan jual beli tanah, kesimpulannya Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi tidak dapat menerima tuntutan Dahniar karena yang melakukan transaksi adalah Syukri Salim sementara Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi belum menerima penjelasan atau laporan dari Syukri Salim tentang kebenaran jual beli tersebut dan sampai sekarang Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi tidak menerima/ mengetahui adanya jual beli 6 (enam) kavling tanah sebagai tambahan serta tidak mengetahui kepastian keberadaan Syukri Salim yang telah menghilang membawa kabur uang hasil pembayaran 1 (satu) kavling tanah luas 600 m², dan Penggugat (Dahniar) tidak pernah berusaha untuk mencari dan menghadirkan maupun mempertemukan Hayatun Nupus dengan Syukri Salim yang menggambarkan ada sesuatu yang disembunyikan oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi (*allah 'waklam*);
6. Bahwa selama 10 tahun sejak Tahun 2000 Penggugat tidak pernah mendatangi ataupun menyelesaikan persoalan jual beli tanah dimaksud, namun kedatangan Penggugat pada akhir Tahun 2011 yang mempersoalkan jual beli tanah tersebut mengejutkan Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi dan dengan alasan yang sama Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi meminta kepada Penggugat untuk menunjukkan apakah ada surat perikatan jual beli sebagaimana perikatan tanggal 22 November 1995 Akta Nomor 114 atas 1 (satu) kavling Nomor 2 persil tanah ?. Penggugat saat itu

Halaman 33 dari 61 hal. Put. Nomor 3124 K/Pdt/2016

Disclaimer

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

Halaman 33



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat membuktikan, sehingga jual beli yang dimaksud Penggugat sebanyak 6 (enam) kavling tanah sebagai tambahan tidak terdapat sama sekali dan tidak pernah terjadi;

7. Bahwa oleh karena selama 10 tahun Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak pernah datang lagi dan terhadap tanah milik Tergugat I/ Pembanding II/Pemohon Kasasi tidak pernah terjadi sengketa dalam bentuk apapun serta Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan baik perikatan jual beli dimaksud dalam Akta Nomor 114 tanggal 22 November 1995 maupun terhadap 6 (enam) kavling tanah sebagai tambahan, maka terhadap tanah milik Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi terbukti bahwa perjanjian yang dimaksud Penggugat/ Terbanding/Termohon Kasasi itu tidak pernah ada dan selanjutnya Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi tanpa ragu menjaminkan tanah milik Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi tersebut kepada PNM Pekanbaru guna untuk biaya keperluan sekolah anak, selanjutnya oleh PNM Pekanbaru melakukan checking di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, hasilnya tanah milik Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi adalah bersih, bebas dari sengketa maupun tersangkut jaminan hutang kepada pihak manapun. Tindakan Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi adalah wajar dan tidak bertentangan dengan hukum karena tanah objek perkara sesuai dengan SHM Nomor 311 masih atas nama Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi (Hayatun Nupus), tidak terselip sedikitpun ada atas nama Penggugat (Dahniar);
8. Bahwa jika Penggugat (Dahniar) mengatakan menitipkan uang sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) kepada Tergugat II (Notaris Tito Utoyo), sebagai pembayaran tambahan pembelian tanah, maka dengan tegas Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi menyatakan tidak pernah menerima uang pembayaran tambahan pembelian tanah 6 (enam) kavling dimaksud. Andai kata benar (*quad non*) akan menjadi pertanyaan besar “Kenapa Dahniar tidak memberikan langsung kepada Hayatun Nupus dan kenapa pula mesti dititip-titipkan kepada pihak ketiga“, dalam hal ini tentu ada maksud-masud tersembunyi dan terbukti pula benar dugaan tersebut, yakni adanya pengetikan belakangan tanpa diketahui dan tidak disetujui redaksi kalimatnya oleh Tergugat I/Pemohon Kasasi yakni “uang tambahan ganti rugi atas 5 (lima) kavling tanah” di dalam kwitansi dimaksud. Sesungguhnya Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi telah dikelabui dan dijebak diminta untuk menanda tangani kwitansi kosong yang katanya uang hasil penjualan tanah dari kuasa menjual kepada Syukri Salim yang tidak kunjung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diserahkan Syukri Salim kepada Hayatun Nupus (tertipu Tergugat I/ Pembanding II/Pemohon Kasasi);

9. Bahwa pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi dianggap telah menerima uang tambahan pembelian kavling pada tanggal 11 November 2000 adalah keliru dan tidak benar, karena pembayaran uang tambahan tersebut merupakan tambahan pelunasan cicilan 1 (satu) kavling persil tanah seluas 600 m² kavling Nomor 2, bukan pembayaran tambahan pembelian 6 (enam) kavling persil tanah milik Hayatun Nupus. Adapun mengenai isi dari kwitansi tersebut adalah tidak benar, hal mana Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi pada waktu diserahkan uang tambahan pelunasan cicilan 1 (satu) kavling persil tanah seluas 600 m² kavling Nomor 2 menanda tangani kwitansi kosong yang belum ada tulisan/redaksi, hanya disampaikan secara lisan bahwa pembayaran uang ini adalah guna untuk tambahan pelunasan cicilan 1 (satu) kavling persil tanah seluas 600 m² kavling Nomor 2, tidak ada menyebut-nyebut untuk pembayaran tambahan pembelian 6 (enam) kavling persil tanah milik Hayatun Nupus, terbukti kwitansi tersebut dibuat mempergunakan mesin tik yang sebelum-sebelumnya tidak pernah ada kwitansi yang diketik dengan memakai/ menggunakan mesin tik (*tampak direncanakan*). Hal ini nampak sekali di sengaja di buat belakangan dengan ketikan agar Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi (Hayatun Nupus) dapat dikelabui dan dijejak;
10. Bahwa benar Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi menjaminkan SHM Nomor 311 kepada PNM Pekanbaru karena tanah tersebut adalah nyata milik dan atas nama Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi (Hayatun Nupus) dan benar pula Dahniar (Penggugat) melaporkan Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi (Hayatun Nupus) ke Polres Kota Pekanbaru tetapi sampai saat ini laporan tersebut tidak terbukti. Bahwa tidak benar Tergugat I/ Pembanding II/Pemohon Kasasi (Hayatun Nupus) melakukan perbuatan melawan hukum, karena Hayatun Nupus tidak melanggar undang-undang, Tergugat I (Hayatun Nupus) menguasai tanah yang menjadi hak miliknya adalah sesuai dengan bukti hak kepemilikan berupa sertifikat hak milik Nomor 311;
11. Bahwa dari awal persidangan Majelis Hakim PN.Pbr., hanya melihat, menilai, membenarkan serta mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat/ Termohon Kasasi saja tanpa hendak sedikitpun mempertimbangkan dan menilai dalil-dalil dan bukti-bukti Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi (Hayatun Nupus) khususnya tentang Kaveling tanah yang dijual hanya 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(satu) kavling persil tanah seluas 600 m² kavling Nomor 2 sebagaimana Surat Kuasa Menjual Akta Nomor 65 tanggal 18 November 1995 dan Perikatan Jual Beli akta Nomor 114 tanggal 22 November 1995 yang dibuat dihadapan Tito Utoyo Notaris/PPAT di Pekanbaru. Bahwa akta Nomor 65 tanggal 18 November 1995 tentang Pemberian Kuasa Jual kepada Syukri Salim, selain hak untuk menjual tanah sebagaimana dimaksud akta Nomor 114 tanggal 22 November 1995 bermaksud juga hanya untuk memungut sisa angsuran cicilan perbulan dari Dahniar (Penggugat) yang akan diserahkan kepada Hayatun Nupus sebab masih ada sisa angsuran cicilan total Rp3.500.000,00, dimana Syukri Salim bersedia memungut tiap bulannya;

12. Bahwa pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim pada halaman 37 yang menyatakan bahwa terhadap objek sengketa secara *de facto* berada dalam penguasaan Penggugat/Termohon Kasasi, hal ini secara hukum tidak dapat dibenarkan karena penguasaan terhadap objek dimaksud adalah dengan cara-cara yang tidak halal yakni adanya cara pemaksaan berbaur anarkis. Justru inilah wujud Penggugat/Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang tidak dibenarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, anehnya Penggugat/Termohon Kasasi (Dahniar) pula yang melaporkan dan menuduh Hayatun Nupus yang telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa sesungguhnya *Judex Facti* mengakui kebenaran Akta Nomor 114 tentang Perikatan Jual Beli tanah hanya 1 (satu) kavling saja luas 600 m² atas dasar kuasa jual yang diberikan kepada Syukri Salim sesuai Akta Nomor 65 tanggal 18 November 1995 tersebut dan dasar hukum perjanjian ketentuan Pasal 1320 dan 1338 KUHPdt, akan tetapi *Judex Facti* tega-teganya mengenyampingkan isi Akta Nomor 65 dan Akta Nomor 114 serta tidak menerapkan isi dari akta perjanjian tersebut bahkan menyatakan pula bahwa Dahniar adalah selaku pemilik yang sah atas tanah sesuai SHM Nomor 311 dimaksud;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian hukum tersebut di atas sudilah kiranya Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima eksepsi dan jawaban Tergugat I/Pembanding II/Pemohon Kasasi seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet aanvankelijke verklaard*);

Halaman 36 dari 61 hal. Put. Nomor 3124 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi:

Bahwa apa yang telah Penggugat Rekonvensi/Pembanding II/Pemohon Kasasi ajukan dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara dianggap diulangi kembali dalam gugatan rekonvensi ini dan tetap menjadi satu serta tidak terpisahkan, dan dengan ini Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan rekonvensi dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi memiliki sebidang tanah terletak di Desa Rumbai Bukit, Kecamatan Rumbai, Kodya Pekanbaru sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 311 seluas 18.379 m² atas nama Hayatun Nupus (Penggugat Rekonvensi). Bahwa pada tanggal 18 November 1995 Penggugat Rekonvensi memberikan kuasa jual 1 (satu) kavling persil tanah seluas 600 m² ditandai dengan kavling Nomor 2 kepada Syukri Salim dihadapan Notaris Tito Utoyo, S.H., Akta Nomor 65 dan ditindak lanjuti dengan Akta Nomor 114 tanggal 22 November 1995 tentang Perikatan Jual Beli secara angsuran 1 (satu) kavling persil tanah seluas 600 m² kavling Nomor 2, sehingga segala sesuatu akibat hukum diberikan kepada Syukri Salim dengan batasan bahwa penerima kuasa segera memberikan laporan pertanggung jawaban atas kuasa yang diberikan, di samping maksud pemberi kuasa kepada penerima kuasa jual adalah guna untuk memungut hasil pembayaran cicilan/angsuran dari Dahniar (Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi);
2. Bahwa sejak surat kuasa jual diberikan kepada Syukri Salim, Penggugat Rekonvensi tidak pernah menerima pemberitahuan tentang perikatan jual beli dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Konvensi apalagi khususnya tentang tambahan jual beli tanah sebanyak 6 (enam) kavling. Bahwa atas persoalan tersebut, Penggugat Rekonvensi menanyakan kepada Notaris Tito Utoyo, dan dikarenakan tidak ada penjelasan yang menguatkan tentang adanya jual beli tanah tambahan sebanyak 6 (enam) kavling antara Syukri Salim dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka Sertipikat Hak Milik Nomor 311 milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi diambil dari Notaris Tito Utoyo, S.H.;
3. Bahwa rentang waktu selama 10 tahun sejak Tahun 2000 Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak pernah mendatangi ataupun menyelesaikan persoalan jual beli tanah 1 (satu) kavling seluas 600 m² kavling Nomor 2 dimaksud, sehingga menurut Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak terjadi jual beli tanah dimaksud dalam Akta Nomor 114 tanggal 22 November 1995 maupun terhadap 6 (enam) tambahan kavling tanah, namun kedatangan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi

Halaman 37 dari 61 hal. Put. Nomor 3124 K/Pdt/2016

Disclaimer

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

Halaman 37



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada akhir Tahun 2011 yang mempersoalkan jual beli tanah tersebut mengejutkan Tergugat I Konvensi/Penggugat rekonsensi dan dengan alasan yang sama Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonsensi/Pemohon Kasasi meminta kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi untuk menunjukkan apakah ada surat perikatan jual beli sebagaimana perikatan tanggal 22 November 1995 Akta Nomor 114 atas 1 (satu) kavling Nomor 2 persil tanah???, Penggugat (Dahniar) saat itu tidak dapat menunjukkan maupun membuktikan, sehingga jual beli yang dimaksud Penggugat sebanyak 6 (enam) kavling tanah sebagai tambahan tidak terdapat sama sekali dan tidak pernah terjadi;

4. Bahwa pada Tahun 2013 Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi menguasai paksa tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi dengan alasan karena Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi telah membelinya dari Syukri Salim, padahal tidak ada satupun bukti Akta Jual Belinya dan SHM Nomor 311 masih atas nama Hayatun Nupus. Bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi hanya mengakui telah menjual melalui kuasa jual Syukri Salim hanya sebanyak 1 (satu) kavling tanah saja seluas 600 m² persil tanah kavling Nomor 2 yang dituangkan dalam perjanjian tanggal 22 November 1995 Akta Nomor 114, tetapi tambahan sebanyak 6 kavling tidak terbukti dan tidak dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya;
5. Bahwa tindakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi menguasai tanah objek perkara tanpa izin dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi adalah bertentangan dengan hukum karena belum ada penyerahan atas jual beli tanah dimaksud dan juga tidak ada penjelasan hukum yang menegaskan tentang jual beli dimaksud. Dan akibat hukum tindakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi menimbulkan kerugian pada Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi yaitu objek perkara tidak dapat dikuasai dan dimanfaatkan lagi oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi, kerugian mana equivalen sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
6. Bahwa perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi yang menguasai tanah Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonsensi adalah perbuatan melawan hukum;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. Dalam Eksepsi:

1. *Judex Facti* Tingkat Pertama Yang Pertimbangan Hukumnya Telah Diambil Alih Dan Menjadi Pertimbangan Sendiri Oleh *Judex Facti* Tingkat Banding Telah Salah Dalam Pertimbangan Hukum Maupun Dalam Menerapkan Hukum Sehingga Menyatakan Bahwa Pemohon Kasasi (Dahulu Pembanding/Tergugat III) Mempunyai Hubungan Hukum Kesepakatan Dalam Hal Jual Beli Tanah Kavling;

- 1.1. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III) menolak dengan tegas pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang pertimbangannya telah diambil alih dan menjadi pertimbangan sendiri *Judex Facti* Tingkat Banding pada halaman 26 terkait dengan pertimbangan dan pendapatnya yang menyatakan:

"...Telah terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I maupun Tergugat II dan Tergugat III yaitu tentang kesepakatan dalam jual beli tanah kavling milik Tergugat I";

- 1.2. *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya maupun dalam pendapatnya telah diambil alih dan menjadi pertimbangan sendiri oleh *Judex Facti* Tingkat Banding sama sekali tidak berdasarkan hukum dan bukti-bukti yang sah yang diajukan dalam persidangan; bagaimana mungkin Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III) telah ikut bersepakat dalam jual beli tanah kavling;

- 1.3. Tidak ada satupun alat bukti yang sah yang menunjukkan bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III) ikut bersepakat dalam jual beli tanah kavling oleh dan antara Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat), dengan Terbanding II (dahulu Tergugat I) melalui saudara Syukri Salim;

- 1.4. Berdasarkan bukti-bukti yang telah disampaikan dalam persidangan oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) maupun yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Tergugat III) telah sah dan meyakinkan dan berdasarkan hukum bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Tergugat III) hanya mempunyai hubungan hukum terhadap Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat I) yang terjadi pada tanggal 31 Maret Tahun 2011, yaitu hubungan hukum Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan yang dibebankan di atas tanah sertifikat Hak Milik Nomor 639, seluas 6.282 m² terdaftar atas nama Hayatun Nufus (Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 639 seluas 6.282 m²);



Penjaminan berupa tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 639 seluas 6.282 m², telah sesuai/memenuhi ketentuan perundang-undangan tentang Pemberian Jaminan, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan); Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat I) dan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Tergugat III) menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 55/2011 tanggal 26 April 2011, di hadapan Rina Hamzah, S.H., M.M., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah kerja Kota Pekanbaru (APHT), dan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Pekanbaru telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 3070/2011 tertanggal 12 Mei 2011 (Sertipikat Hak Tanggungan);

- 1.5. Sementara jual beli tanah kavling oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) dengan Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat I) terjadi pada Tahun 1995 sampai dengan Tahun 1998;

Sebagaimana telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama pada halaman 32 dan 33;

- 1.6. Berdasarkan dokumen dan bukti-bukti yang sah secara hukum Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Tergugat III); menerima jaminan untuk menjamin utangnya isteri Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat I) pada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Tergugat III) berupa tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 639, seluas 6.282 m². Yang telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 (20) *Juncto* Pasal 32(1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;



Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Tergugat III) telah menguraikan dengan jelas tentang dalil eksepsi *error in persona* dalam jawaban gugatan maupun dalam replik yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Tergugat III); Bahwa dengan demikian, tidak ada alasan hukum bagi *Judex Facti* Tingkat Pertama untuk menolak eksepsi Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Tergugat III) mengenai eksepsi *error in persona* terhadap gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat), oleh karena itu dalil eksepsi Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Tergugat III) tentang *error in persona*, tersebut seharusnya dipertimbangkan dan dikabulkan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama;

Berdasarkan uraian di atas terbukti bahwa *Judex Facti* tingkat pertama tidak berdasarkan hukum dalam pertimbangannya dan dalam memutuskan bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Tergugat III) mempunyai hubungan hukum kesepakatan dalam hal jual beli tanah kavling antara Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) dengan Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat I);

2. *Judex Facti* Tingkat Pertama Telah Salah Dalam Pertimbangan Hukum Maupun Dalam Menerapkan Hukum Sehingga Menyatakan Bahwa SHM Nomor 311 Dan SHM Nomor 639 Adalah Obyek Yang Sama;

- 2.1. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Tergugat III) menolak dengan tegas pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang pertimbangannya telah diambil alih dan menjadi pertimbangan sendiri *Judex Facti* Tingkat Banding pada halaman 26 terkait dengan pertimbangan dan pendapatnya yang menyatakan:

"...maka kenyataannya obyek tanah yang terdapat di SHM Nomor 311 dan SHM Nomor 639 tersebut adalah merupakan obyek yang sama karena objek tanah di dalam SHM 639 merupakan tanah sisa yang belum laku terjual";

- 2.2. *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya maupun dalam pendapatnya sama sekali tidak berdasarkan hukum dan bukti-bukti yang sah yang diajukan dalam persidangan; bahkan terdapat inkonsistensi yang sulit untuk dipahami karena: pada satu sisi tegas menyatakan bahwa "SHM 639 merupakan tanah sisa yang belum laku terjual" akan tetapi dalam putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama halaman 33, menyatakan bahwa "...telah menjadi fakta hukum bahwa tanah obyek



sengketa diagunkan sebagai jaminan kredit oleh Tergugat I kepada Tergugat III”;

- 2.3. Sedangkan di halaman 36 putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama; mempertimbangkan dan menyatakan bahwa “... sebagian dari luas tanah yang dikavling di dalam SHM Nomor 311 tersebut telah dibeli secara mencicil oleh Penggugat”; atau juga mengandung artikulasi bahwa tanah kavlingan yang dibeli oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) adalah bagian-bagian (kavling-kavling) dari tanah Hak Milik Nomor 311, seluas 18.379 m²;
- 2.4. Dari alat bukti berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 311, seluas 18.379 m², terlihat nyata dan sah secara hukum adanya beberapa pihak lain, selain Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) yang membeli bagian-bagian dari hamparan tanah yang berasal dari tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 311, seluas 18.379 m²;
- 2.5. Dari alat bukti Sertipikat Hak Milik Nomor 311, seluas 18.379 m², tidak terlihat adanya bagian tanah yang dibeli dan telah dipecah/dipisahkan pada sekitar Tahun 1997 sampai 1998 ke atas nama Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat);
- 2.6. Untuk lebih jelasnya kami tampilkan kembali matriks pemecahan/ pemisahan bidang-bidang tanah yang berasal dari sertipikat Hak Milik Nomor 311, seluas 18.379 m²;

Tahapan Pemisahan / Pemecahan	Jumlah sertipikat	Total Luas
Sertipikat Hak Milik Nomor 203 sampai 209/Rumbai Bukit; Sesuai Gambar Situasi/Surat Ukur tanggal 1 Agustus 1997, Nomor Surat Ukur 4221 s/4225, 4230,4231/1997	7 Sertipikat	5.079 m ²
Sertipikat Hak Milik Nomor Hak Milik Nomor 234 sampai 238/Rumbai Bukit; Sesuai Gambar Situasi/Surat Ukur tanggal 1 Agustus 1997, Nomor Surat Ukur 4226 s/d 4230/1997	5 Sertipikat	2.990 m ²



Sertipikat Hak Milik Nomor 751 sampai 752/Rumbai Bukit;	2 Sertipikat	4.028 m ²
Tidak terbaca Nomor dan tanggal Surat Ukur/Gambar Situasi		
Terakhir/ berdasarkan Perda Kota Pekanbaru Nomor 0403, tahun 2003 tanggal 17 Juni 2003; berdasarkan Surat Ukur Nomor 476/2006 tanggal 8 Maret 2006 telah diubah menjadi tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 639/Rumbai Bukit;	1 Sertipikat	Luas tersisa, pada sekitar tahun 2006 6.282 m ²
JUMLAH TOTAL	15 Sertipikat	18.379 m ²

2.7. Sehingga demikian sah secara hukum; Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 639 seluas 6.282 m², (yang dijamin kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Tergugat III) adalah tanah sisa dari tanah sertipikat Hak Milik Nomor 311, seluas 18.379 m²;

2.8. Dalam gugatan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/ Penggugat) juga tidak jelas berapa keseluruhan luas yang telah dibeli oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat); karena Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) dalam gugatannya dan dalam putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama hanya menguraikan tanah-tanah kavling sebagai berikut:

- a. Tanah kavling Nomor 5 dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan M.A. Daulay ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Alfian Kadir Siregar ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Jalan Raya ukuran 30 m²;
- b. Tanah kavling Nomor 10 dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan M.A. Daulay ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Alfian Kadir Siregar ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;



- Timur berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
- c. Tanah kavling Nomor 15 dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan M.A. Daulay ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Alfian Kadir Siregar ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
- d. Tanah kavling Nomor 20 dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan Wan Syarifudin ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Hayatunnufus ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
- e. Tanah kavling Nomor 25 dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan Wan Syarifudin ukuran 15 m²;
Selatan berbatas dengan Hayatunnufus ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Ali Iskandar (tanah pemakaman) ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Dahniar (Penggugat) ukuran 30 m²;
- f. Tanah kavling Nomor 29 EL dengan batas-batas:
Utara berbatas dengan Hayatun Nufus ukuran 20 m²;
Selatan berbatas dengan Nazaruddin ukuran 20 m²;
Barat berbatas dengan Ali Iskandar ukuran 30 m²;
Timur berbatas dengan Tjonto Gazali ukuran 30 m²;
- 2.9. Terlihat jelas dan tegas bahwa pada Tahun 2006, (luas tersisa setelah dikurangi dengan bagian-bagian tanah lain yang telah terjual pada periode sampai Tahun 1998) dari tanah Hak Milik Nomor 311, seluas 18.379 m². Adalah tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 639 seluas 6.282 m²;

Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III) telah menguraikan dengan jelas tentang dalil eksepsi *error in objecto* dalam “Jawaban Gugatan” maupun dalam “Replik” yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Tergugat III); Bahwa dengan demikian, tidak ada alasan hukum bagi *Judex Facti* Tingkat Pertama untuk menolak eksepsi Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III) mengenai eksepsi *error in objecto* terhadap gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat), oleh karena itu dalil eksepsi Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III) tentang *error in objecto* tersebut seharusnya dipertimbangkan dan dikabulkan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian di atas terbukti bahwa *Judex Facti* tingkat pertama tidak berdasarkan hukum memutuskan bahwa Hak Milik Nomor 311 seluas 18.379 m². Adalah sama dengan Sertipikat Hak Milk Nomor 639 seluas 6.282 m². Dan tanah obyek sengketa diagunkan sebagai jaminan kredit oleh Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat I) kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Tergugat III);

3. *Judex Facti* Tingkat Pertama Tidak Berdasarkan Hukum Dalam Mempertimbangkan Dan Memutuskan Bahwa Obyek Sengketa Adalah Bagian Dari Sertipikat Hak Milk Nomor 639 seluas 6.282 m².

3.1. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III) menolak dengan tegas pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang pertimbangannya telah diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh *Judex Facti* Tingkat Banding yang menyimpulkan dan/atau memutuskan bahwa Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/ Penggugat) telah dapat membuktikan bahwa uraian tanah kavling yang tidak jelas tersebut adalah merupakan bagian dari atau melekat pada tanah Sertipikat Hak Milik 636 m² seluas 6.282 m²;

3.2. Bahwa karena gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) telah salah sasaran pihak yang digugat (*Error in Persona*): karena Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III) tidak terkait baik langsung maupun tidak langsung terhadap objek gugatan yang dipermasalahkan/dipersengketakan; (*Error in Obyekto*) karena uraian tanah kavling sebagai obyek gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) tidak jelas dan tidak berdasarkan hukum sama sekali jika dibandingkan dengan bukti-bukti akurat yang telah diajukan dalam persidangan, maka sudah dapat dipastikan bahwa secara hukum gugatan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*);

3.3. Bahwa yang disengketakan Terbanding I (dahulu Penggugat) adalah 6 (enam) tanah kavling yang dibeli dalam Transaksi Jual Beli Tanah Kavling pada periode Tahun 1995 – 1998 dengan pembayaran angsuran melalui Syukri Salim, dan 6 (enam) tanah kavling tersebut yang menurut Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) merupakan bagian atau pecahan dari obyek perkara berupa Hak Milik Nomor 311, seluas 18.379 m²;

Dalil Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) yang demikian ini oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dinyatakan bahwa 6 (enam) tanah



kavling yang dibeli dalam transaksi jual beli tanah kavling pada periode Tahun 1995 – 1998 dengan pembayaran angsuran melalui Syukri Salim merupakan bagian dari Sertipikat Hak Milik 636 m² seluas 6.282 m²; Pendapat dan pernyataan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang demikian ini menambah runyam perkara *a quo*;

- 3.4. Bahwa untuk kesekian kalinya Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III) menyatakan dan menyampaikan fakta hukum yang telah sah dan sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku; bahwa berdasarkan bukti-bukti yang Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III) telah sampaikan, diketahui dengan pasti dan sah secara hukum bahwa bagian/pecahan yang berasal dari tanah sertipikat Hak Milik Nomor 311, seluas 18.379 m² adalah sebagaimana diuraikan dalam tabel di bawah ini:

Tahapan Pemisahan	Jumlah sertipikat	Total Luas
Sertipikat Hak Milik Nomor 203 sampai 209/Rumbai Bukit; Sesuai Gambar Situasi / Surat Ukur tanggal 1 Agustus 1997, Nomor Surat Ukur 4221 s/4225, 4230,4231/1997	7 Sertipikat	5.079 m ²
Sertipikat Hak Milik Nomor Hak Milik Nomor 234 sampai 238/Rumbai Bukit; Sesuai Gambar Situasi / Surat Ukur tanggal 1 Agustus 1997, Nomor Surat Ukur 4226 s/d 4230/1997	5 Sertipikat	2.990 m ²
Sertipikat Hak Milik Nomor 751 sampai 752/Rumbai Bukit; Tidak terbaca Nomor dan tanggal Surat Ukur/Gambar Situasi	2 Sertipikat	4.028 m ²
Terakhir/ berdasarkan Perda Kota Pekanbaru Nomor 0403,		Luas



tahun 2003 tanggal 17 Juni 2003; berdasarkan Surat Ukur Nomor 476/2006 tanggal 8 Maret 2006 telah diubah menjadi tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 639/Rumbai Bukit;	1 Sertipikat	tersisa, pada sekitar tahun 2006 6.282 m ²
JUMLAH TOTAL	15 Sertipikat	18.379 m ²

Bahwa dengan demikian, tidak ada alasan hukum bagi *Judex Facti* Tingkat Pertama untuk menolak eksepsi Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III) terhadap gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) sepanjang mengenai eksepsi gugatan tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*);

Oleh karena itu dalil eksepsi Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III) tentang gugatan tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*) tersebut seharusnya dipertimbangkan dan dikabulkan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama;

Berdasarkan uraian di atas terbukti bahwa *Judex Facti* tingkat pertama telah inkonsistensi sehingga bersikap tidak adil dengan tidak mempertimbangkan dalil-dalil Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Tergugat III) mengenai gugatan Termohon Kasasi i (dahulu Terbanding I/Penggugat) yang *error in persona*, *error in objecto* dan *obscur libel*; Oleh karena Itu Majelis Hakim Tinggi harus membatalkan putusan *a quo* dan menolak gugatan untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara:

Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III) mohon agar keberatan-keberatan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III) sebagaimana diuraikan pada bagian eksepsi tersebut di atas, dimasukkan dan merupakan satu kesatuan dengan keberatan-keberatan pada bagian Pokok Perkara ini mengingat keberatan-keberatan tersebut saling terkait yang membuktikan bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama dan *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah, keliru dan tidak cermat dalam memeriksa perkara *a quo* dan sebagai akibatnya *Judex Facti* Tingkat Pertama dan *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum dalam Putusan Nomor 167/PDT/2015/PT.PBR jo. Putusan Nomor 174/Pdt.G/2014/PN.PBR tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. *Judex Facti* Tingkat Pertama Dan *Judex Facti* Tingkat Banding Telah Melanggar Hukum Dan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Dalam Memeriksa Dan Memutus Perkara A Quo.

1. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III) menolak dengan tegas pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang pertimbangannya telah diambil alih dan dijadikan pertimbangannya sendiri oleh *Judex Facti* Tingkat Banding yang telah melanggar hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku; pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang telah melanggar hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku termaksud intinya secara ringkas adalah sebagai berikut:

- *Judex Facti* Tingkat Pertama menganggap bahwa Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) telah melunasi harga pembelian Tahun 1998; dan dinyatakan pembeliannya telah sah secara hukum, namun antara Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) dan Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat I) belum menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT, sehingga kavling yang dibeli Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) belum dipisahkan dari sertifikat induk yaitu Hak Milik Nomor 311 seluas 18.379 m²;
- *Judex Facti* Tingkat Pertama sebetulnya telah mengetahui dengan jelas bahwa pada periode Tahun 1997 sampai periode 1998 Sertipikat Hak Milik Nomor 311 seluas 18.379 m² telah beberapa kali mengalami pemecahan/pemisahan karena adanya beberapa pihak lain yang telah membeli dan membayar lunas;
- *Judex Facti* Tingkat Pertama sebetulnya juga telah mengetahui Pada Tahun 2006. Setelah dilakukan pemisahan beberapa kali ke atas nama pihak lain yang telah membeli secara lunas tersebut, maka kemudian tersisa tanah seluas 6.282 m². Dengan Nomor Sertipikat Hak Milik Nomor 639;
- Meskipun demikian *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam pertimbangannya telah menyatakan/memutuskan bahwa tanah kavling yang telah sah dibeli dan menjadi hak milik dari Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) ada pada/melekat/bagian dari hamparan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 369 seluas 6.282 m²;
- Sehingga menurut *Judex Facti* Tingkat Pertama penjaminan sertipikat Hak Milik Nomor 369 seluas 6.282 m². Pada Tahun 2011 oleh Termohon

Halaman 48 dari 61 hal. Put. Nomor 3124 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat I) dianggap telah melanggar hukum;

Pelanggaran hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama sebagaimana telah disarikan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III) di atas; terdapat pada halaman 27, 33, 34,35 dan 37:

Halalaman: 27

“... ternyata obyek tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 311 tersebut kemudian telah diagunkan sebagai jaminan kredit oleh Tergugat I kepada Tergugat III”;

Halaman : 33

“....maka telah menjadi fakta hukum bahwa tanah obyek sengketa di agunkan sebagai jaminan kredit oleh Tergugat I kepada Tergugat III”

“...Sebagian dari tanah tersebut telah dijadikan kavlingan untuk dipasarkan dan sebanyak 6 kavling diantaranya telah dibeli oleh pihak Penggugat, namun karena belum ditindaklanjuti untuk pemecahan sertifikat ke atas nama pihak Penggugat maka obyek tanah yang 6 kavling milik Penggugat masih tercatat sebagai tanah sisa milik Tergugat I dan terhadap tanah sisa tersebut oleh BPN telah diterbitkan sertifikat baru dengan Nomor 369 (yang benar Nomor 639) sehingga karena itu tindakan Tergugat I mengagunkan tanah kavling milik Penggugat yang terdapat dalam obyek SHM Nomor 369 (yang benar Nomor 639) menurut Majelis telah dapat dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum, karena tanpa seijin dari pemiliknya yaitu Penggugat”;

Halaman: 34

“ ...maka sepanjang tanah kavling yang telah laku terjual dengan lunas maka segera dipecah/dikeluarkan dari sertifikat induk seluas 18.379 meter persegi tersebut dan sisa yang belum terjual atau belum dipecah sertifikatnya padahal sudah laku terjual in casu adalah milik Penggugat diterbitkan sertifikatnya yang baru dengan SHM Nomor 369 (yang benar Nomor 639) seluas 6.282 meter persegi”;

“Menimbang bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa pada hari Jumat tanggal 17 April 2015, maka telah diakui oleh semua para pihak yang berperkara di lapangan bahwa obyek tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 311 maupun Sertifikat Hak Milik Nomor 369 (yang benar Nomor

Halaman 49 dari 61 hal. Put. Nomor 3124 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



639) adalah obyek yang sama atau obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat adalah obyek yang sama dengan obyek tanah yang telah menjadi jaminan kredit atas pinjaman Tergugat I kepada pihak Tergugat III, sehingga dengan demikian maka SHM Nomor 369 (yang benar Nomor 639) milik Tergugat I yang dijaminan kepada Tergugat III adalah merupakan obyek sengketa dalam perkara *a quo*”;

“Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, amaka dalil sangkalan yang dikemukakan oleh pihak Tergugat III yang menyatakan bahwa pihak Tergugat III yang menerima obyek SHM 369 (yang benar Nomor 639) atas nama Tergugat I sebagai jaminan kredit tidak ada hubungan hukum dengan pokok gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak beralasan hukum yang sah”;

Halaman: 35

“...oleh karena telah nyata bahwa di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 311 Jo. Sertipikat 369 (yang benar Nomor 639) seluas 6.282 meter persegi terdapat hak milik yang sah dari Penggugat berupa 6 kavling tanah ...”;

Halaman: 37

“... dihubungkan dengan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa pada tanggal 17 April 2015, maka telah diperoleh fakta bahwa terhadap obyek sengketa secara *de facto* berada dalam penguasaan Penggugat”;

2. Terhadap pelanggaran hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama sebagaimana terdapat pada halaman 27, 33, 34 dan 37 tersebut maka dengan tegas Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Tergugat III) menolak keras pertimbangan dan putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang pertimbangannya telah diambil alih dan dijadikan pertimbangannya sendiri oleh *Judex Facti* Tingkat Banding dengan alasan-alasan/dalil-dalil sebagai berikut:

- 2.1. *Judex Facti* Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan terlebih dulu; jika benar pembelian tanah kavling oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) yang telah lunas pada Tahun 1998 *quod non*, mengapa pada saat itu tidak segera dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT;
- 2.2. Sementara ada fakta hukum yang telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa pada periode yang sama tersebut terdapat pihak



lain selain Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) yang telah sah secara hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, membeli dengan lunas sehingga demikian telah dilakukan pemisahan/pemecahan dari sertifikat Hak Milik Nomor 311 seluas 18.379 m², yaitu sebagai berikut:

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 203 sampai 209/Rumbai Bukit dengan luas total 5.079 m²;
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor Hak Milik Nomor 234 sampai 238/Rumbai Bukit, dengan luas total 2.990 m²;
- c. Sertipikat Hak Milik Nomor 751 sampai 752/Rumbai Bukit dengan luas total 4.028 m²;

2.3. *Judex Facti* Tingkat Pertama tidak memikirkan secara *komprehensive*, bagaimana halnya jika luasan tanah kavling yang menurut *Judex Facti* Tingkat Pertama telah dibeli oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) ternyata lebih luas dari tanah sisa yang terdapat pada Sertipikat Hak Milik Nomor 639, seluas 6.282 m². Apakah *Judex Facti* Tingkat Pertama juga akan dengan sembarangan membebankan (*okupas*) bagian lainnya dari/pada tanah-tanah lain yang telah secara resmi dan sah menurut ketentuan hukum dipecah dari Sertipikat Hak Milik Nomor 311 seluas 18.379 m², sementara bidang-bidang tanah termaksud telah sah secara hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibeli dan dimiliki oleh pihak-pihak lain;

2.4. Perbuatan *Judex Facti* Tingkat Pertama sebagaimana diuraikan dalam angka 2.3. di atas sudah barang tentu akan menimbulkan ketidakpastian hukum; dan menimbulkan sengketa baru yang lebih kompleksitas;

2.5. Pertimbangan dan putusan putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang diambil alih dan menjadi pertimbangan sendiri *Judex Facti* Tingkat Banding tentang letak tanah yang diklaim oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat)“ melakat pada Sertipikat Hak Milik Nomor 369 seluas 6.282 m²”, tidak mempunyai dasar hukum sama sekali bahkan dapat dikatakan hanya mendasarkan pada pemeriksaan setempat dimana obyek sengketa secara *defacto* berada dalam penguasaan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat); Pertimbangan dan pernyataan yang demikian sama sekali tidak berdasarkan hukum karenanya secara sah dan



meyakinkan *Judex Facti* Tingkat Pertama telah dengan sengaja mengenyampingkan ketentuan Pasal 18 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:

- a) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan;
- b) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagai-mana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang;
- c) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau oleh Kepala Kantor Pertanahan memper-hatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan;
- d) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan;

2.6. *Judex Facti* Tingkat Pertama juga tidak mempertimbangkan ketentuan Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1962 di mana dalam ketentuan tersebut telah jelas dan tegas bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan akte PPAT. Jadi jual beli atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT, dan sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah, PPAT membuat akta jual beli;

2.7. *Judex Facti* Tingkat Pertama juga telah dengan sengaja dan sadar mengabaikan ketentuan Pasal 32 (1) dan Pasal 37 (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika



dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

- 2.8. Dalam Jawaban dan Replik Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III) telah diuraikan bahwa tanah tanah kavling yang diklaim telah dibeli oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) tidak jelas uraiannya dan tidak berdasarkan hukum yang berlaku: sehingga seharusnya *Judex Facti* Tingkat Pertama mempertimbangkan dan kemudian mengabulkan *Eksepsi* Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III) tentang Gugatan Kabur/ Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

Penetapan *Judex Facti* Tingkat Pertama tentang Sertipikat Hak Milik Nomor 311 seluas 18.379 m², sama dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 639 seluas 6.282 m² dan di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 639 seluas 6.282 m² terdapat bidang tanah milik Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) adalah sama sekali tidak berdasarkan hukum dan tidak sah karena tidak dilakukan dengan mendasarkan ketentuan dan peraturan hukum yang berlaku serta berpotensi menciptakan ketidakpastian hukum;

Berdasarkan uraian di atas terbukti bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama telah bersikap tidak adil karena keputusan mengenai penetapan bidang bidang tanah kavling yang diklaim milik Termohon Kasasi i (dahulu Terbanding I/Penggugat) masuk dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 639 seluas 6.282 m². Oleh karenanya tidak berdasarkan hukum dan peraturan yang berlaku. Sehingga demikian Majelis Hakim Tinggi harus membatalkan putusan *a quo* dan menolak gugatan untuk seluruhnya;

- B. *Judex Facti* Tingkat Pertama Telah Salah Menerapkan Hukum Karena Telah Memutus Dengan Putusannya Menyatakan Bahwa Perbuatan Hukum Pemohon Kasasi (Dahulu Pembanding/ Tergugat III) Dapat Dikwalifisir Sebagai Perbuatan Yang Bertentangan Dengan Kepatutan Karena Tidak Melakukan Penelitian Sebelum Menerima Suatu Obyek Jaminan.
1. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III) keberatan dan menolak dengan tegas Pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama pada



halaman 37; yang menyatakan bahwa “perbuatan Tergugat III telah dapat dikwalifisir sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan”;

2. Akibat dari pertimbangannya yang tidak berdasarkan hukum tersebut, mengakibatkan putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama pada angka 4, yang menyatakan bahwa: “Perbuatan Tergugat III adalah bertentangan dengan hukum yang berlaku” harus dibatalkan dengan alasan atau dalil-dalil sebagai berikut:

- 2.1. Berpedoman pada ketentuan Pasal 1 (20) *Juncto* Pasal 32 (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:

- Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;
- Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

- 2.2. Mengacu pada ketentuan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 (20) *Juncto* Pasal 32 (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut, maka *Judex Facti* Tingkat Pertama sangat tidak beralasan dalam pertimbangannya pada halaman 36 dan 37 yang pada intinya menyatakan bahwa:

Tergugat III tidak teliti melakukan pemeriksaan terhadap obyek yang dijadikan jaminan, karena tidak melakukan penelitian dengan detail maka perbuatan Tergugat III dalam menerima jaminan Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 639 seluas 6.282 m². Dikwalifisir sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan, sehingga dalam putusannya angka 4 *Judex Facti* Tingkat Pertama telah memutuskan: Menyatakan perbuatan Tergugat III adalah bertentangan dengan hukum yang berlaku”;

- 2.3. Bila *Judex Facti* Tingkat Pertama, mempertimbangkan dan memutuskan demikian mengandung arti bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama tidak mengakui dan bahkan mengabaikan tugas dan fungsi



Badan Pertanahan Nasional setempat yang telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan atau telah melakukan pengecekan kebenaran, akurasi dari Sertipikat Hak Milik Nomor 639 seluas 6.282 m². Karena sebelum dilakukan pengikatan jaminan atas obyek jaminan, PPAT yang berwenang membuat Akta Pengikatan Hak Tanggungan terlebih dulu melakukan pengecekan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota, dan pada saat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota Pekanbaru telah memberikan rekomendasi dan/atau pernyataan yang dituangkan dalam SKPT, barulah PPAT membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);

- 2.4. Sehingga demikian penjaminan berupa tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 639, seluas 6.282 m², selain telah dilakukan pengecekan dengan teliti dan akurat namun juga telah sesuai/memenuhi ketentuan perundang-undangan tentang pemberian jaminan, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan); Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat I) dan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III) menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 55/2011 tanggal 26 April 2011, dihadapan Rina Hamzah, SH., M.M., M.kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah kerja Kota Pekanbaru (APHT), dan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Pekanbaru telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 3070/2011 tertanggal 12 Mei 2011 (Sertipikat Hak Tanggungan);
- 2.5. Bahwa setelah penandatanganan APHT dan diterbitkannya sertipikat hak tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Pekanbaru maka demi hukum Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 639 seluas 6.282 m², telah sah secara hukum dibebani dengan hak tanggungan peringkat pertama senilai Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah);
- 2.6. Bahwa pembuatan/penandatanganan APHT Nomor 55/2011 tanggal 26 April 2011, yang dilakukan oleh Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat I) dan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Tergugat III) di hadapan Rina Hamzah, S.H., M.M., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah kerja Kota Pekanbaru sesuai



dengan ketentuan Pasal 10 ayat 2 Jo. Pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 10 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan:

- 1) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Pasal 11 ayat 1 huruf a s/d e Undang-Undang Hak Tanggungan:

1. Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:
 - a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
 - b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan akta pemberian hak tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
 - c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
 - d. Nilai tanggungan;
 - e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.
- 2.7. Dengan demikian telah terbukti secara hukum dan tidak terbantahkan lagi, bahwa tindakan Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat I) dan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Tergugat III) untuk menjadikan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 639, seluas 6.282 m² sebagai jaminan bukan suatu bentuk perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) maupun sebagaimana telah diputuskan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama. Apa yang telah dilakukan oleh Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat I) dan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III) tidak bertentangan/tidak melanggar ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum;
- 2.8. Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Tergugat III) telah dapat membuktikan bahwa perbuatan hukum Pemohon Kasasi (dahulu



Pembanding I/Tergugat III) bersama-sama dengan Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat I), sama sekali tidak terbukti adanya suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana telah didalilkan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) maupun sebagaimana diputuskan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama pada Posita ataupun pada petitum gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/ Penggugat);

2.9. Oleh karena itu, berdasarkan uraian-uraian di atas, jelas sekali telah terbukti bahwa perbuatan hukum Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III) bersama-sama dengan Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat I) dalam menandatangani APHT dihadapan Rina Hamzah, S.H., M.M., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah kerja Kota Pekanbaru, sama sekali bukan suatu perbuatan melawan hukum karena untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum, menurut pandangan yang berlaku umum dan lazim dalam praktek haruslah memenuhi 4 unsur yakni:

(i) Adanya Suatu Perbuatan;

Adanya perbuatan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/ Tergugat III) bersama-sama Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat I) menjadikan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 639 seluas 6.282 m² sebagai jaminan yang bersumber dari Perjanjian Kredit 31 Maret 2011;

(ii) Perbuatan Tersebut Melawan Hukum;

Bahwa perbuatan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III) bersama-sama Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat I) yang menjadikan Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 639, seluas 6.282 m² sebagai jaminan hutang telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang Hak Tanggungan;

(iii) Adanya Kesalahan Si Pelaku;

Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III) bersama-sama Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat I) tidak melakukan kesalahan apapun terkait dengan pemasangan hak tanggungan/penandatanganan APHT atas Tanah Sertipikat Hak



Milik Nomor 639, seluas 6.282 m², karena Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Tergugat III) bersama-sama Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat I) telah mengikuti semua prosedur yang ada sebagaimana diatur oleh undang-undang;

(iv) Ada Kerugian Korban;

Tidak ada kerugian di pihak Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) berkaitan dengan pemasangan hak tanggungan atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 639 seluas 6.282 m², karena Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) bukanlah pemilik yang sah atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 639, seluas 6.282 m²;

(v) Ada Hubungan Kausal Antara Perbuatan Dengan Kerugian;

Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 639, seluas 6.282 m² tidak menyebabkan kerugian bagi Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) karena tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 639, seluas 6.282 m² adalah milik yang sah dari Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat I);

2.10. Dalam perkara *a quo* justru perbuatan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat), yang telah merugikan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III), karena tindakan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) yang tidak patut dan tidak sesuai dengan kelayakan umum, sehingga patut untuk dipertanyakan, kenapa Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) pada Tahun 1998 jika menurutnya telah melakukan pelunasan pembelian tanah, tidak segera meminta dilakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT, jika dirinya merasa telah melunasi harga jual beli kavlingannya, kenapa baru Tahun 2011 Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) berniat melakukan akta jual beli di hadapan PPAT/pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 311 kurun waktu Tahun 1998 sampai dengan Tahun 2011 adalah 13 tahun. Waktu 13 tahun tidak sepatutnya dan tidak layak dilakukan orang manapun dalam hal jual beli tanah; ketidak layakan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) berakibat merugikan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Tergugat III) karena harus menghadapi gugatan *a-quo*;



2.11. Memperhatikan hal-hal yang tidak layak dan tidak patut pada diri Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) terkait juga dengan fakta hukum meninggalnya Syukri Salim Tahun 2001 (menurut bukti P-5), bisa saja Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) mengetahui dan bahkan menghendaki (*weten en willens*) untuk melakukan dan mempermasalahkan perkara *a-quo* pada saat telah meninggalnya Syukri Salim, sehingga perbuatan maupun akibat dari perbuatannya tersebut dapat disamakan “dengan tujuan” yaitu kesengajaan untuk mencapai tujuan tertentu yang terdekat (*dolus directus*);

2.12. Untuk mendapatkan putusan yang tidak menimbulkan ketidakpastian hukum, sepatutnyalah *Judex Facti* Tingkat Pertama melakukan kajian terlebih dahulu atau mengkualifisir untuk mencari tahu sebab-sebab yang sebenarnya mengapa sikap Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Penggugat) tidak layak dan tidak patut secara umum karena dengan kesengajaan dan kesadarannya menunda selama 13 tahun atas pelaksanaan akta jual beli tanah di hadapan PPAT;

berdasarkan uraian di atas terbukti bahwa *Judex Facti* tingkat pertama dan *Judex Facti* tingkat banding telah bersikap tidak adil karena pertimbangan dan keputusan yang telah menyatakan bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Tergugat III) melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum. oleh karena itu Majelis Hakim Tinggi harus membatalkan putusan *a quo* dan menolak gugatan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan adanya jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan syukri Salim sebagai kuasa Tergugat I, kecuali untuk satu kavling tanah sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 22 November 1995, sedangkan untuk 5 (lima) kavling lainnya tidak ada;

Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I menjaminkan tanah objek sengketa selain kavling yang sudah ada Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 22 November 1995 kepada Tergugat III tidak bertentangan dengan hukum karena tanah objek perkara sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 311 atas nama Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat III sebagai penerima agunan harus dilindungi sebagai penerima agunan yang beriktikad baik karena dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Bahwa mengenai gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi, harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: HAYATUNNUPUS dan Pemohon Kasasi II PT PNM (Persero) tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 167/PDT/2015/PT.Pbr tanggal 18 Desember 2015, yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 174/Pdt.G/2014/PN.PBR., tanggal 23 April 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

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

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari **Pemohon Kasasi I: HAYATUNNUPUS** dan **Pemohon Kasasi II PT PNM (Persero)** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 167/PDT/2015/PT.PBR tanggal 18 Desember 2015 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 174/Pdt.G/2014/PN.Pbr., tanggal 23 April 2015;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 26 Januari 2017 dengan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

Ketua Majelis,

ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H.,M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 61 dari 61 hal. Put. Nomor 3124 K/Pdt/2016