



PUTUSAN

Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pasaman Barat yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

HATIDERMAWAN SIREGAR, Tempat Tanggal Lahir Unte Manis, 21-11-1964, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Desa Aek Suhat, Kec. Padang Bolak, Kab. Padang Lawas Utara, Sumatera Utara, Dalam hal ini memberikan kuasa insidentil kepada **ARKANUDDIN SIREGAR**, berdasarkan Penetapan Nomor 06/INS/PDT/2022/PN Psb, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

LAWAN

1. **SURITNO**, Direktur Utama PT RCMLAND CIPTA MANDIRI di Ruko Tangcity Busines Park, Blok D Nomor 8 Jalan Raya Jenderal Sudirman Cikokol – Tangerang. Tempat Tanggal Lahir: Pemalang 17 Juli 1975, NIK: 3671021707750007, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Alamat: Grand Duta Tangerang, Blok E 4 Nomor 3, Rt/Rw 1/18 Kelurahan Gebang Raya, Kecamatan Periuk Kota Tangerang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ONGKU MARTUA SIREGAR, S.H., C.R.A.** Advokat, Kurator dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum RCM Advocaten in Association with **ONGKU MARTUA SIREGAR** yang beralamat di Ruko Tangerang City Business Park, Blok D, No. 8-9, Kota Tangerang-Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 09 September 2022, yang telah diregister dan didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri *halaman 1 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasaman Barat dengan Nomor 90/SK/PDT/2022/PN Psb, selanjutnya disebut sebagai Tergugat 1;

- MELINA IRMA YENI, SH, M Kn**, Tempat/Tanggal Lahir: Padang 3 Mei 1983, Alamat: Jalan Jenderal Sudirman Simpang Empat Kabupaten Pasaman Barat, Pekerjaan: Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah, NIK: 1371034305830007, dalam hal ini memberikan kuasa kepada RINIARTI ABAS,S.H.M.H., dan AULIA FITRA, S.H., Advokat/pengacara pada Kantor Advokat & Pengacara Riniarti Abas,S.H.M.H & Partners, Law Firm yang beralamat di Jalan seberang Padang Selatan III/342, Kelurahan Seberang Padang Selatan, Kecamatan Padang Selatan, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat selanjutnya disebut sebagai Tergugat 2;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca surat-surat perkara yang bersangkutan ;

Telah mendengar jawab menjawab kedua belah pihak yang berperkara ;

Telah memperhatikan bukti-bukti dari para pihak ;

Telah mendengarkan keterangan Saksi-saksi;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat gugatannya tertanggal 19 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Pasaman Barat tanggal 19 Agustus 2022 dengan Register Nomor 30/Pdt.G/2022/PN PSb., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM POSITA

- Bahwa pada tanggal 5 September 2017 PENGGUGAT Sepakat dengan TERGUGAT I untuk melakukan Jual-Beli SHM 6009 di Simpang Empat Pasaman Barat dengan harga Rp 300.000,00/m² sebagaimana harga yang diperjanjikan oleh suami PENGGUGAT

hlm 2 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersama TERGUGAT I yang tertuang dalam Surat Perjanjian dan Kesepakatan Bersama tentang Jual Beli SHM 6009 tanggal 26 September 2017.

2. Bahwa untuk pelaksanaan kesepakatan tersebut PENGGUGAT bersama TERGUGAT I sepakat menunjuk TERGUGAT II sebagai pelaksana proses jual beli dan baliknama SHM 6009 dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I (Suritno) sehingga dibuatlah Surat Kuasa dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT II (Melina Irma Yeni, SH, M Kn) di Pasaman Barat pada bulan September 2017.
3. Untuk memenuhi persyaratan proses jual beli tersebut maka suami PENGGUGAT menyerahkan sertifikat asli SHM 6009 kepada TERGUGAT II pada tanggal 5 September 2017 sebagaimana bukti tanda terima SHM antara suami PENGGUGAT dengan pihak TERGUGAT II.
4. Untuk memastikan bahwa SHM 6009 tidak bermasalah maka PENGGUGAT bersama TERGUGAT I dan TERGUGAT II menghadap ke BPN Pasaman Barat dan berkesimpulan bahwa BPN Pasaman Barat menyatakan SHM 6009 Tidak Bermasalah untuk dilaksanakan Jual Beli, dan BPN Pasaman Barat menyarankan untuk dilengkapi semua persyaratan AJB dan permohonan baliknama SHM 6009 dari PENGGUGAT ke TERGUGAT I untuk diajukan ke BPN Pasaman Barat.
5. Setelah arahan BPN Pasaman Barat tersebut maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengajukan surat pernyataan tentang SHM 6009 tanggal 6 September 2017 tidak bermasalah untuk ditandatangani oleh PENGGUGAT, dan PENGGUGAT pun menandatangani pernyataan tersebut.
6. Setelah penandatanganan Surat Kuasa PENGGUGAT kepada TERGUGAT II bulan September 2017 dan Surat Pernyataan SHM 6009 Tidak Bermasalah tanggal 6 September 2017 oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT II, selanjutnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengajukan draft Akta Jual Beli yang belum diisi nomor dan tanggal serta tahun dan harga dalam draft AJB

hlm 3 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut untuk ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I serta Suami PENGGUGAT dan ditandatangani Draft tersebut, akan tetapi belum ada pembayaran sepeserpun oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT.

7. Bahwa penandatanganan Draft AJB tersebut dimaksud oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk kemudahan proses selanjutnya mengingat PENGGUGAT jauh dan tinggal di Sumatera Utara dan menunggu pembayaran tunai dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, namun kemudian pembayaran tersebut dibatalkan sendiri secara sepihak oleh TERGUGAT I secara lisan dengan alasan SHM 6009 bermasalah dan tidak bisa diperjualbelikan.
8. Sesuai arahan BPN Pasaman Barat maka dilakukan pembayaran BPHTB oleh Kepala Cabang PT RCM Land Cipta Mandiri Pasaman Barat Birma Siregar tanggal 28 September 2017, dan belum dilakukan pembayaran PPH karena TERGUGAT I belum melakukan pembayaran dan pelunasan tanah kepada PENGGUGAT.
9. Sesuai dengan peraturan yang berlaku seharusnya sejak AJB ditandatangani maka selambat-lambatnya 2 minggu harus sudah diserahkan ke BPN Pasaman Barat dengan seluruh kelengkapan berkas untuk Balik Nama SHM 6009, namun tidak kunjung terjadi pembayaran pelunasan Tanah SHM 6009 oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT sampai sekarang ini dengan berbagai macam alasan-alasan yang kemudian terbukti alasan-alasan tersebut ternyata adalah Keterangan Palsu Atau Rangkaian Panjang Kebohongan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang bertujuan untuk menjerat PENGGUGAT melakukan perbuatan menjual tanah SHM 6009 yang bermasalah dan tidak dapat diperjualbelikan.
10. Atas berbagai macam alasan penipuan dan kebohongan TERGUGAT I dan TERGUGAT II maka PENGGUGAT bekerja keras memperjuangkan pembuktian tentang alasan-alasan TERGUGAT I dan TERGUGAT II menuduh PENGGUGAT menjual tanah yang bermasalah

hlm 4 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga harus menggadaikan harta untuk biaya perjuangan sejak Oktober 2017 sampai sekarang ini demi penegakan harga diri dan kebenaran.

11. Perjuangan PENGGUGAT untuk membuktikan bahwa SHM 6009 tidak bermasalah dan bahwa Pernyataan tanggal 6 September 2017 adalah benar akhirnya membuahkan hasil dan terbukti sebagai berikut :

- a. SHM 6009 tidak benar bermasalah dan dapat diperjual belikan dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I sebagaimana bukti-bukti surat dari Irlen ATR/BPN RI, Kemensesneg RI, Kakanwil ATR/BPN Sumbar, Kakan BPN Pasaman Barat, dan Pernyataan Wakil Menteri ATR/BPN RI dengan Kakan BPN Pasaman Barat.
- b. Terbukti bahwa alasan TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengatakan SHM 6009 bermasalah sehingga berakibat tidak terjadi Proses Jual Beli dan Baliknama SHM 6009 dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I adalah modus penipuan TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta BPN Pasaman Barat dan Kaisul Amri CS untuk menguasai dan memiliki SHM 6008, 6009, 6010 dan 6011 dengan cara penipuan tanpa bayar kepada PENGGUGAT.
- c. TERGUGAT I dan TERGUGAT II terbukti telah melakukan penipuan terhadap PENGGUGAT untuk menguasai SHM 6009 tanpa bayar dan tanpa sepengetahuan PENGGUGAT serta di luar kuasa yang diberikan PENGGUGAT kepada TERGUGAT II.

12. Pada tanggal 3 Maret 2020 PENGGUGAT baru menemukan kepastian dengan dukungan Alat Bukti bahwa tidak terjadinya pembayaran pelunasan tanah kepada PENGGUGAT maupun Baliknama SHM 6009 sebagaimana Surat Kuasa PENGGUGAT kepada TERGUGAT II adalah karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan perincian sebagai berikut :

hlm 5 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. TERGUGAT I dan TERGUGAT II menyalahgunakan Surat Kuasa PENGGUGAT kepada TERGUGAT II bulan September 2017 untuk kepentingan TERGUGAT I menguasai dan memiliki dan melakukan upaya baliknama sendiri SHM 6009 dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I di luar Surat Kuasa PENGGUGAT kepada TERGUGAT II.
- b. TERGUGAT I dan TERGUGAT II memalsukan Surat Pernyataan tanggal 6 September 2017 dan di-waarmeking Notaris Yulvia untuk kepentingan BPN Pasaman Barat dan Kaisul Amri dalam Kasus Penggelapan SHM 6008, 6009, 6010 dan 6011.
- c. TERGUGAT II membuat Surat Keterangan Palsu tanggal 22 September 2017 untuk kepentingan TERGUGAT I dalam upaya menguasai dan memiliki SHM 6009 tanpa bayar dan di luar Surat Kuasa yang diberikan PENGGUGAT kepada TERGUGAT II.
- d. TERGUGAT I dan TERGUGAT II membuat Surat Pernyataan Palsu PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tanggal 28 September 2017 di luar Kuasa yang diberikan PENGGUGAT kepada TERGUGAT II yang di waarmeking oleh TERGUGAT II untuk menjadi Alas Hak TERGUGAT I melakukan baliknama SHM 6009 di BPN Pasaman Barat.
- e. TERGUGAT I dan TERGUGAT II membuat BPHTB Palsu di Badan Aset Pendapatan Daerah Pemerintah Kabupaten Pasaman Barat.
- f. TERGUGAT I membuat Kwitansi Pembayaran Tanah Palsu tanggal 17 Oktober 2017 sebesar Rp 1.000.000.000,00 dan tanggal 10 Februari 2018 sebesar Rp 2.000.000.000,00.
- g. TERGUGAT I melakukan upaya baliknama SHM 6009 di luar kuasa yang diberikan PENGGUGAT Kepada Tergugat II sebagaimana Surat TERGUGAT I tanggal 21 Nopember 2019 kepada BPN Pasaman Barat.

hlm 6 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa atas Perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut, PENGGUGAT mengalami kerugian baik Materil maupun Immaterial dengan rincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materil PENGGUGAT dapat diperinci secara umum sebagai berikut:

- Waktu dan kesempatan kerja PENGGUGAT bersama suami dan Anak serta Tim Perjuangan yang terkorbankan atas Penipuan dan Rangkaian Kebohongan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sejak tahun 2017 sampai tahun 2022 adalah 5 tahun dikalikan 12 bulan per tahun dikalikan dengan Rp75.000.000,00 Per Bulan menjadi.....**Rp4.500.000.000,00.**
- Biaya perjuangan PENGGUGAT selama perjuangan sejak 2016 sampai sekarang yang melakukan segala upaya pembebasan SHM 6008, 6009, 6010 dan 6011 beberapa kali pulang pergi dengan mobil barak perjuangan mulai dari Paluta Sumatera Utara, Pasaman Barat Sumatera Barat sampai ke Mabes Polri, Kementerian ATR BPN RI, Mahkamah Agung RI, DPR RI, Istana Presiden RI yang harus tidur dipinggir jalan dalam barak mobil perjuangan dengan anak-suami dan Tim PENGGUGAT berbulan-bulan bahkan sampai bertahun-tahun bersama nyamuk yang tidak kepalang tanggung, maka dapat dihitung biaya per harinya adalah sebagai berikut :
 - Akomodasi selama 5 tahun: 5 tahun X 365 hari/tahun X Rp1.000.000,00/hari = Rp1.825.000.000,00.
 - Sewa Kendaraan: 5 tahun X 365 hari/tahun X Rp500.000,00/hari = Rp912.500.000,00.
 - Penginapan: 5 tahun X 365 hari/tahun X Rp500.000,00/hari = Rp912.500.000,00.

hlm 7 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Operasional: 5 tahun X 365 hari/tahun X Rp1.000.000,00/hari = Rp1.825.000.000,00.

TOTAL..... Rp5.475.000.000,00.

Sehingga total biaya Kerugian Materil yang harus dibayarkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II Kepada PENGGUGAT adalah sebesar **Rp9.975.000.000,00** (sembilan milyar sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

- b. Kerugian Immateril PENGGUGAT adalah berupa tekanan psikologi dengan segala macam perbuatan dan iktikad tidak baik TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang menyebabkan nilai dan kedudukan PENGGUGAT sebagai Insan Beragama, Terdidik dan Berbudaya, dan sebagai warga negara yang wajib taat hukum dituduh menjual tanah yang bermasalah sehingga PENGGUGAT di mata masyarakat melekat label Penipu terhadap PENGGUGAT yang menyebabkan jatuhnya harkat dan martabat PENGGUGAT menjadi terhina di mata masyarakat lingkungan PENGGUGAT yang harus di bayar oleh TERGUGAT-TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebesar **Rp10.000.000.000,00** (sepuluh milyar rupiah).
- c. Total Kerugian Materil dan Immateril yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT adalah sebesar **Rp19.975.000.000,00** (sembilan belas milyar sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

14. Bahwa perbuatan TERGUGAT - TERGUGAT sebagaimana PENGGUGAT terangkan di atas sangat terang dan jelas adalah merupakan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** berdasarkan **Pasal 1365 KUHPerdara** :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

hlm 8 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.

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

Bahwa berdasarkan pendapat **Rosa Agustina** pada halaman 49 sampai dengan halaman 50 dalam bukunya yang berjudul **Perbuatan Melawan Hukum** menyatakan sebagai berikut :

“Hoffman, menerangkan bahwa untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum harus dipenuhi empat unsur, yaitu:

- a. *Er moet een daad zijn verricht* (harus ada yang melakukan perbuatan),
- b. *Die daad moet onrechtmatig zijn* (perbuatan itu harus melawan hukum),
- c. *Die daad moet aan een ander schade heb bentoege bracht* (perbuatan itu harus menimbulkan kerugian pada orang lain),
- d. *De daad moet aan schuld zijn te wijten* (perbuatan itu karena kesalahan yang dapat ditimpakan kepadanya).

15. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum di Indonesia diterjemahkan dari istilah Belanda yaitu “*Onrechtmatige daad*” Menurut M.A. Moegni Djodirdjo, dalam istilah “melawan” melekat sifat aktif dan pasif. Sifat aktif dapat dilihat apabila dengan sengaja melakukan sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, jadi sengaja melakukan gerakan sehingga nampak dengan jelas sifat aktifnya dari istilah “melawan tersebut”. Sebaliknya apabila ia dengan sengaja diam saja atau dengan lain perkataan apabila ia dengan sikap pasif saja sehingga menimbulkan kerugian pada orang lain, maka ia telah “melawan” tanpa harus menggerakkan badannya.

16. Sejalan dengan Hoffman, Mariam Darus Badrulkaman mengatakan bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

- a. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat,
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum,
- c. Ada kerugian,

hlm 9 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian,

e. Ada kesalahan (schuld).

17. Bahwa atas tindakan TERGUGAT-TERGUGAT apabila diukur dengan unsur-unsur yang terdapat di dalam Pasal 1365 KUHPerdata dan juga sebagaimana pendapat Ahli yang PENGGUGAT kemukakan di atas, maka baik secara formil maupun materil, perbuatan TERGUGAT-TERGUGAT terbukti merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

18. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah PENGGUGAT terangkan di atas, maka sudah sepantasnyalah Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, dan mengadili perkara *a quo* menyatakan bahwa TERGUGAT-TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menyebabkan kerugian baik *materiil* maupun *immaterial* bagi PENGGUGAT.

19. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan dalam perkara *a quo* maka PENGGUGAT memandang perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan TERGUGAT-TERGUGAT baik yang berupa benda tetap maupun benda bergerak yang jenis dan jumlahnya akan PENGGUGAT ajukan di kemudian hari.

20. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik/kuat yang sangat sulit untuk disangkal keberadaannya, maka terhadap putusan dalam perkara *a quo* mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya banding, kasasi maupun *verzet* baik dari TERGUGAT-TERGUGAT maupun dari pihak ketiga (*uit voerbaar bij voerraad*).

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan yang diuraikan diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasaman Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

PRIMAIR

hlm 10 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak beriktikad baik.
3. Menyatakan membatalkan Surat Kuasa PENGGUGAT kepada TERGUGAT II di Pasaman Barat bulan September 2017.
4. Menyatakan Surat Pernyataan PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tanggal 6 September 2017 yang di-*waarmeking* Notaris Yulvia adalah Palsu.
5. Menyatakan Surat Keterangan TERGUGAT II tanggal 22 September 2017 adalah Palsu.
6. Menyatakan membatalkan Akta Jual Beli tanpa Nomor, serta Tanggal bulan dan Tahun PPAT Melina Irma Yeni SH., M Kn antara Hatidermawan Siregar selaku Penjual atau PIHAK PERTAMA dengan Suritno selaku Pembeli atau PIHAK KEDUA yang telah ditandatangani PENGGUGAT dengan TERGUGAT I.
7. Menyatakan Surat Pernyataan PENGGUGAT selaku PIHAK PERTAMA dan TERGUGAT I selaku PIHAK KEDUA tanggal 28 September 2017 adalah Palsu dan bertentangan dengan Surat Kuasa PENGGUGAT kepada TERGUGAT II di Simpang Empat September 2017.
8. Menyatakan Perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II membuat Surat Pernyataan PENGGUGAT selaku PIHAK PERTAMA dan TERGUGAT I selaku PIHAK KEDUA tanggal 28 September 2017 adalah Perbuatan Melawan Hukum.
9. Menyatakan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) di Badan Aset dan Pendapatan Daerah Pemerintah Kabupaten Pasaman Barat yang dibuat oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II tanpa Nomor dan tanggal adalah Palsu.
10. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II membuat Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) di Badan Aset dan Pendapatan Daerah

hlm 11 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Kabupaten Pasaman Barat Tanpa Nomor dan Tanggal adalah Perbuatan Melawan Hukum.

11. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I melakukan upaya balik nama sendiri SHM 6009 di BPN Pasaman Barat tanggal 21 November 2019 adalah bertentangan dengan Surat Kuasa PENGGUGAT kepada TERGUGAT II di Simpang Empat September 2017.
12. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I melakukan upaya baliknama sendiri SHM 6009 di BPN Pasaman Barat tanggal 21 Nopember 2019 adalah Perbuatan Melawan Hukum.
13. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar kerugian Materiil secara tunai dan sekaligus kepada PENGGUGAT sebesar **Rp9.975.000.000,00** (Sembilan milyar sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
14. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar kerugian Immaterial secara tunai dan sekaligus kepada PENGGUGAT sebesar **Rp10.000.000.000,00** (sepuluh milyar rupiah).
15. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar **Rp500.000,00** (limaratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini setelah satu bulan putusan perkara ini Berkekuatan Hukum Tetap.
16. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan terhadap barang milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II baik barang tetap maupun barang bergerak yang jenis dan jumlahnya akan diajukan kemudian.
17. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Upaya Banding, Kasasi maupun Verzet dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II maupun dari Pihak Ketiga (*Uit Voerbaar Bij Voerraad*).
18. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasaman Barat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

hlm 12 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya tersebut diatas dan Tergugat 1 dan Tergugat 2 hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, menunjuk Hilman Maulana Yusuf, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pasaman Barat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 November 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari pihak Penggugat tersebut, maka Tergugat 1 dipersidangan telah mengajukan Jawaban sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

KOMPETENSI RELATIF (KEWENANGAN MENGADILI)

- Bahwa jika diamati dengan teliti, Gugatan PENGGUGAT diawali dengan adanya hubungan hukum jual beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I yang dimana TERGUGAT II adalah bertindak sebagai fasilitator guna melakukan pengurusan administrasi jual beli dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga dapat dikatakan bahwa subyek hukum utama dalam perkara *a quo* adalah PENGGUGAT dan TERGUGAT I;
- Bahwa Gugatan Penggugat juga bukan tentang adanya sengketa atas kepemilikan benda tidak bergerak (tetap) antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT, terlebih PENGGUGAT telah menyatakan secara jelas dalam gugatannya bahwa yang menjadi pokok gugatan adalah tentang adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yakni pemalsuan surat yang dituduhkan kepada PARA TERGUGAT;
- Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (1) HIR, pengajuan gugatan harus didasarkan pada asas *Actor Sequitur Forum Rei* yang

hlm 13 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menentukan bahwa yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal TERGUGAT;

- Bahwa walaupun demikian, **M. YAHYA HARAHAP** dalam bukunya menguraikan lebih jauh dalam bukunya *Hukum Acara Perdata* (hal. 192-202), setidaknya ada 7 (tujuh) patokan dalam menentukan kewenangan relative pengadilan berdasarkan Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg antara lain adalah:
 - *Actor Sequitur Forum Rei* (gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal Tergugat);
 - *Actor Sequitur Forum Rei* dengan Hak Opsi, (dalam hal ada beberapa orang Tergugat, gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal salah satu Tergugat atas pilihan Penggugat;
 - *Actor Sequitur Forum Rei* Tanpa Hak Opsi, tetapi berdasarkan tempat tinggal Debitur Principal (dalam hal Para Tergugat salah satunya merupakan Debitur Pokok/Debitur Principal, sedangkan yang selebihnya berkedudukan sebagai Penjamin, maka gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal Debitur Pokok/Debitur Principal;
 - Pengadilan Negeri di Daerah Hukum Tempat Tinggal Penggugat (dalam hal tempat tinggal atau kediaman Tergugat tidak diketahui);
 - *Forum Rei Sitae* (gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa);
 - Kompetensi Relatif Berdasarkan Pemilihan Domisili (para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yakni menyepakati untuk memilih Pengadilan Negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian);
 - Negara atau Pemerintah dapat digugat pada setiap Pengadilan Negeri (dalam hal Pemerintah Indonesia bertindak sebagai Penggugat atau Tergugat mewakili

hlm 14 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara, gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri di mana Departemen yang bersangkutan berada).

- Bahwa dengan merujuk asas *Actor Sequitur Forum Rei* yang terkandung dalam Pasal 118 HIR, doktrin M. YAHYA HARAHAP yang menerangkan tentang asas *Actor Sequitur Forum Rei* Tanpa Hak Opsi serta posisi TERGUGAT I sebagai Debitur Pokok/Debitur Principal dalam perkara *a quo*, maka seharusnya PENGGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dimana TERGUGAT I berdomisili, dalam hal ini TERGUGAT I berdomisili di Perum Sepatan Terrace City, Blok A, No. 09, RT 003/RW 005, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Sepatan, Kabupaten Tangerang – Banten. Sehingga sebagaimana ketentuan hukum acara perdata yang telah TERGUGAT I terangkan di atas bahwa Pengadilan Negeri yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Tangerang;
- Bahwa dengan demikian maka sudah sepatutnyalah yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Pasaman Barat tidak berwenang secara relatif memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

ERROR IN PERSONA

- Bahwa berdasarkan pernyataan PENGGUGAT dalam posita nomor 1 (satu), 6 (enam) dan 7 (tujuh), dapat TERGUGAT I sampaikan bahwa baik Surat Perjanjian dan Kesepakatan Bersama tentang Jual Beli SHM 6009 tanggal 25 September 2017 maupun Akta Jual Beli (AJB) masih dalam bentuk **draft**, namun TERGUGAT I dalam kapasitasnya sebagai Direktur Utama PT. RCMLAND CIPTA MANDIRI mengakui bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I pada awalnya memiliki hubungan hukum jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Pasaman Barat tetapi jual beli tersebut tidak terlaksana sebagaimana mestinya walaupun TERGUGAT I telah melakukan pembayaran tahap I kepada PENGGUGAT;
- Bahwa dalam hubungan hukum tersebut, TERGUGAT I sejatinya adalah bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT. RCMLAND CIPTA MANDIRI dalam kedudukan TERGUGAT I

hlm 15 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Direktur Utama berdasarkan **Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. RCMLAND CIPTA MANDIRI, No. 222, tanggal 28 Juli 2017** yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Mohamad Amzad, S.H., M.Kn, hal tersebut dapat dibuktikan dengan redaksional dalam Draft Akta Jual Beli (AJB) yang potongan kalimatnya berbunyi sebagai berikut: **"... dalam jabatannya selaku Direktur Utama dari dan karena itu untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. RCMLAND CIPTA MANDIRI..."**. Kemudian dipertegas lagi dengan adanya **Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) PT. RCMLAND CIPTA MANDIRI, No. 04, tanggal 08 November 2019** yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Herry Kurniawan, S.H., S.E., M.Kn. yang pada pokoknya menerangkan tentang pemberian persetujuan dan pemberian kuasa kepada TERGUGAT I selaku Direktur Utama untuk bertindak untuk dan atas nama serta mewakili perseroan untuk kepentingan peralihan/pembelian hak atas tanah seluas 68.222 m² yang terletak di Provinsi Sumatera Barat, Kabupaten Pasaman Barat, Kecamatan Pasaman, Nagari Likuang Aua;

- Bahwa subyek hukum sebagaimana dalil PENGGUGAT pada posita nomor 1 (satu), 6 (enam) dan 7 (tujuh) sejatinya adalah Badan Hukum PT. RCMLAND CIPTA MANDIRI bukan TERGUGAT I, sehingga PENGGUGAT nyata-nyata telah keliru mengajukan gugatannya kepada TERGUGAT I secara pribadi perseorangan dimana seharusnya gugatan PENGGUGAT tersebut dialamatkan kepada Badan Hukum PT. RCMLAND CIPTA MANDIRI berdasarkan hubungan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT dengan PT. RCMLAND CIPTA MANDIRI;
- Bahwa hal tersebut selaras dengan yurisprudensi **Putusan Mahkamah Agung No. 419 K/Pdt/1988 tanggal 22 Oktober 1992** yang berbunyi: *"Suatu Badan Hukum seperti PT yang mengadakan, membuat dan menandatangani perjanjian dengan pihak subyek hukum lainnya (bila terjadi wanprestasi dan tuntutan ganti rugi)*

hlm 16 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haruslah ditujukan terhadap Badan Hukum PT dan bukan ditujukan pada Direktur Utama Badan Hukum tersebut”;

- Bahwa dengan demikian Gugatan PENGGUGAT tersebut telah terlihat jelas tidak memenuhi syarat formil dalam sebuah gugatan yang baik dan benar sebagaimana ketentuan hukum dan peraturan per-undang undangan yang berlaku, sebab telah salah dalam menempatkan pihak sebagai Tergugat. Oleh karenanya sudah sepatutnyalah Majelis Hakim yang Mulia menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima/*Niet Ontvanklijke Verklaard (NO)*;

GUGATAN KURANG PIHAK

- Bahwa dalam hubungan hukum jual beli atas bidang tanah sebagaimana PENGGUGAT dalilkan dalam posita gugatannya, TERGUGAT I meyakini bahwa terdapat beberapa pihak yang seharusnya ikut menjadi pihak dalam perkara *a quo*, pihak tersebut antara lain adalah merupakan Suami dari PENGGUGAT yakni Ir. BIRMA SIREGAR, sebab selain disebutkan oleh PENGGUGAT dalam posita gugatan nomor 1 (satu), pun Ir. BIRMA SIREGAR ikut menandatangani Draft Akta Jual Beli (AJB) sebagaimana dimaksud oleh PENGGUGAT sendiri pada posita nomor 6 (enam) dan 7 (tujuh), bahwa Ir. BIRMA SIREGAR seharusnya diikutsertakan juga setidak-tidaknya selaku PENGGUGAT II;
- Bahwa jika merujuk kepada dalil PENGGUGAT yang pada pokoknya menggunakan Draft Akta Jual Beli (AJB) sebagai landasan yuridis atas adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I secara pribadi perseorangan, maka pihak-pihak yang posisinya juga selaku Pembeli dan kemudian disebut sebagai Pihak Kedua yakni Sdr. RICO RIVALI SIREGAR (Direktur), Sdr. H. Hamsir Siregar (Komisaris) dan Sdr. WIWIT RISWANTO seharusnya dijadikan juga sebagai pihak dalam perkara *a quo* setidak-tidaknya selaku Tergugat;
- Bahwa berdasarkan penjelasan TERGUGAT I kemukakan di atas, maka sepatutnya Majelis Hakim memutuskan bahwa gugatan

hlm 17 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT tidak dapat diterima/ *Niet Ontvanklijke Verklaard* (NO);

GUGATAN PREMATUR

- Bahwa terlihat secara terang dan jelas yang menjadi pokok gugatan PENGGUGAT adalah tentang suatu perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada PARA TERGUGAT, bahwa perbuatan melawan hukum yang dimaksud oleh PENGGUGAT telah secara spesifik dinyatakan dalam gugatannya yakni **Pemalsuan Surat**;
- Bahwa perbuatan melawan hukum pemalsuan surat dalam istilah Hukum Pidana disebut dengan Tindak Pidana Pemalsuan Surat yang diatur dalam **Pasal 263** dan **Pasal 266 KUHP**;
- Bahwa PENGGUGAT dalam perkara *a quo* sedang menggunakan definisi Perbuatan Melawan Hukum dalam pengertian sempit: **“Perbuatan Melawan Hukum dalam arti sempit adalah perbuatan yang melanggar atas kewajibannya sendiri yang telah diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan”**;
- Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum pemalsuan surat termasuk dalam delik materil yang pembuktiannya membutuhkan tahapan laboratorium forensik oleh Penyidik dan unsur-unsurnya pun telah diatur dalam Pasal 263 dan Pasal 266 KUHP, maka seharusnya PENGGUGAT terlebih dahulu membuktikan secara materil delik pidana melalui persidangan pidana sampai menghasilkan Putusan yang berkekuatan tetap barulah kemudian mengajukan gugatan;
- Bahwa sampai dengan saat ini belum pernah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa TERGUGAT I terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana yang melanggar Pasal 263 dan Pasal 266 KUHP, sehingga gugatan PENGGUGAT telah nyata-nyata diajukan sebelum waktunya atau setidaknya gugatan PENGGUGAT masih terlalu dini untuk diajukan;

hlm 18 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan demikian, sepatutnya Majelis Hakim yang Mulia menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima/*Niet Ontvanklijke Verklaard (NO)*;

GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

- Bahwa gugatan PENGGUGAT tidak menerangkan secara jelas tentang dasar hukum yang dilanggar oleh TERGUGAT I, dalam hal perbuatan melawan hukum yang menyangkut dengan delik pidana seperti yang PENGGUGAT sampaikan dalam positanya yakni **penipuan** dan **pemalsuan surat** seharusnya PENGGUGAT menyebutkan tentang Pasal apa dalam KUHP yang dilanggar oleh TERGUGAT I;
- Bahwa objek gugatan PENGGUGAT kabur alias tidak jelas, apakah **penipuan** atau **pemalsuan**? Bahwa posita gugatan PENGGUGAT pada nomor 11 (sebelas) poin huruf b menerangkan bahwa PARA TERGUGAT, BPN Pasman Barat dan KAISUL AMRI secara bersama-sama telah melakukan penipuan sementara pihak BPN Pasaman Barat dan KAISUL AMRI tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
- Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur oleh karena PENGGUGAT meminta suatu hal dalam petitum gugatannya tentang sesuatu yang bukan merupakan kewenangan Majelis Hakim Perkara Perdata yakni petitum tentang permintaan PENGGUGAT agar Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menyatakan bahwa surat-surat yang diminta oleh PENGGUGAT dinyatakan **PALSU**, sementara terkait dengan kesimpulan apakah **ASLI** atau **PALSU** haruslah melalui proses pembuktian dalam ranah hukum pidana bukan hukum perdata;
- Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur atau tidak jelas oleh karena antara posita dan petitum adanya ketidakselarasan, hal ini dapat dilihat dari posita nomor 11 (sebelas) poin huruf b yang menyatakan dan menerangkan tentang keikutsertaan BPN Pasaman Barat dan KAISUL AMRI dalam melakukan penipuan, sementara dalam petitum tidak satupun poin petitum yang meminta agar Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menyatakan bahwa BPN

hlm 19 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasaman Barat dan KAISUL AMRI telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH);

- Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur atau tidak jelas oleh karena PENGGUGAT telah keliru dalam menarik konklusi atas premis yang PENGGUGAT sampaikan sendiri, hal tersebut terlihat dalam posita nomor 12 (duabelas), poin huruf a yang pada pokoknya TERGUGAT I dan TERGUGAT II dituduh **menyalahgunakan** Surat Kuasa PENGGUGAT yang diberikan kepada TERGUGAT II. Bahwa bagaimana mungkin TERGUGAT I dapat disebut menyalahgunakan suatu Surat Kuasa yang diberikan oleh PENGGUGAT kepada orang lain dalam hal ini TERGUGAT II? Sementara arti “menyalahgunakan” adalah harus adanya kewenangan/kuasa TERGUGAT I atas sesuatu yang disalahgunakan tersebut tetapi faktanya bahwa berdasarkan pengakuan PENGGUGAT dalam positanya bahwa PENGGUGAT memberikan kuasa hanya kepada TERGUGAT II bukan kepada TERGUGAT I, bahwa atas ketidakjelasan posita gugatan PENGGUGAT ini lah menjadi kesimpulan TERGUGAT I yang menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formil dalam suatu gugatan;
- Bahwa hal ini senada dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H. di dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* (Sinar Grafika; 2008), halaman 449, dimana beliau menjelaskan bahwa termasuk di dalam pengertian ‘tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan’ (*obscuur libel*) adalah “Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*fetelijke grond*)”;
- Bahwa dengan demikian, sepatutnya Majelis Hakim yang Mulia menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima/*Niet Ontvanklijke Verklaard* (NO);

B. DALAM POKOK PERKARA

hlm 20 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakuinya secara jelas dan tegas;
- Bahwa mohon uraian dalam Jawaban ini adalah merupakan bahagian yang tidak terpisahkan atau secara *mutatis mutandis* juga merupakan bahagian dari dalil-dalil dalam **Eksepsi** maupun **Gugatan Dalam Rekonvensi** TERGUGAT I;

- Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT pada posita nomor 1 (satu) yang pada pokoknya menerangkan tentang eksistensi **Surat Perjanjian dan Kesepakatan Bersama tentang Jual Beli SHM 6009 tanggal 26 September 2017**.

Bahwa perjanjian tersebut masih dalam bentuk draft dan belum ditandatangani oleh TERGUGAT I, sehingga tidak ada **Surat Perjanjian dan Kesepakatan Bersama tentang Jual Beli SHM 6009 tanggal 26 September 2017**, yang ada adalah perjanjian secara lisan antara PT. RCMLAND CIPTA MANDIRI dengan HATIDERMAWAN SIREGAR yang diwakili oleh Suaminya yakni Ir. BIRMA SIREGAR yang tentang jual beli atas bidang tanah SHM No. 6009 dengan harga Rp. 200.000 per m²;

- Bahwa TERGUGAT I menolak dalil gugatan PENGGUGAT pada posita nomor 9 (sembilan) yang pada pokoknya menerangkan bahwa seolah-olah Akta Jual Beli (AJB) telah ada, padahal faktanya adalah Akta Jual Beli (AJB) tidak pernah ada, sedangkan Akta Jual Beli (AJB) yang dimaksud oleh PENGGUGAT adalah masih dalam bentuk draft;
- Bahwa TERGUGAT I menolak dalil gugatan PENGGUGAT pada posita nomor 10 (sepuluh), 11 (sebelas), 12 (dua belas) yang pada pokoknya menerangkan tentang segala tuduhan mulai dari menipu sampai dengan memalsukan surat yang dituduhkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I;
- Bahwa perlu TERGUGAT I sampaikan, PENGGUGAT melalui Suaminya yakni Ir. BIRMA SIREGAR telah melaporkan TERGUGAT I kepada Kepolisian Resor Pasaman Barat pada tanggal 11 September dengan **No. LP/324/IX/2020/SPKT-RES-**

hlm 21 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.

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

PASBAR, tanggal 26 September 2020 dengan No. LP/345/IX/2020/SPKT-RES-PASBAR, dan tanggal 30 September 2020 dengan No. LP/349/IX/2020/SPKT-RES-PASBAR dengan tuduhan pemalsuan surat;

- Bahwa atas ketiga Laporan Polisi tersebut, telah dilakukan penghentian penyelidikan oleh Penyidik Polres Pasaman Barat karena dinilai tidak **memenuhi unsur tindak pidana/tidak ditemukan adanya suatu peristiwa pidana**, hal ini dapat TERGUGAT I buktikan berdasarkan

- Surat Perintah Penghentian Penyelidikan No. Sp2Lidik/02/VIII/2022/Reskrim tanggal 12 Agustus jo Surat Ketetapan No. SP.Tap/39/2022/Reskrim tanggal 12 Agustus 2020 jo Surat Pemberitahuan Penghentian Penyelidikan, No. B/1435/VIII/2022/Reskrim, tanggal 13 Agustus 2022;
- Surat Perintah Penghentian Penyelidikan No. Sp2Lidik/03/VIII/2022/Reskrim tanggal 12 Agustus jo Surat Ketetapan No. SP.Tap/41/2022/Reskrim tanggal 12 Agustus 2020 jo Surat Pemberitahuan Penghentian Penyelidikan, No. B/1433/VIII/2022/Reskrim, tanggal 13 Agustus 2022;
- Surat Perintah Penghentian Penyelidikan No. Sp2Lidik/04/VIII/2022/Reskrim tanggal 12 Agustus jo Surat Ketetapan No. SP.Tap/40/2022/Reskrim tanggal 12 Agustus 2020 jo Surat Pemberitahuan Penghentian Penyelidikan, No. B/1434/VIII/2022/Reskrim, tanggal 13 Agustus 2022.

- Bahwa TERGUGAT I membantah dalil PENGGUGAT pada posita poin nomor 13 (tigabelas) yang pada pokoknya menerangkan tentang kerugian baik materil maupun imateril yang dialami oleh PENGGUGAT. Bahwa jika diamati secara seksama, kerugian PENGGUGAT tidak ada ketersambungan secara kausalitas (sebab-akibat) dengan perbuatan yang dituduh dilakukan oleh TERGUGAT I, sebab atas bidang tanah SHM No. 6009 sampai

hlm 22 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan saat ini masih dikuasai dan dinikmati manfaat yang melekat atas tanah tersebut oleh PENGGUGAT, sehingga sangat mengada-ada jika PENGGUGAT mengaku mengalami kerugian sementara di sisi lain dan di waktu yang bersamaan PENGGUGAT menguasai dan mengolah/mengambil manfaat atas bidang tanah SHM No. 6009;

- Bahwa

DALAM REKONVENSI

- Bahwa semula TERGUGAT I disebut sebagai TERGUGAT I Konvensi dan kini menjadi TERGUGAT I Rekonvensi dan PENGGUGAT Konvensi menjadi TERGUGAT Rekonvensi;
- Bahwa PENGGUGAT dalam Rekonvensi mohon agar semua yang telah dikemukakan dalam Konvensi di atas dijadikan dasar dan pertimbangan, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Gugatan Rekonvensi ini;
- Bahwa adapun yang menjadi dasar PENGGUGAT dalam Rekonvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi ini adalah sebagaimana fakta-fakta yang sebenarnya serta dapat dibuktikan oleh PENGGUGAT dalam Rekonvensi;
- Bahwa TERGUGAT dalam Rekonvensi telah menerima pembayaran dari PENGGUGAT dalam Rekonvensi sebesar **Rp. 1.250.915.000** (*satu milyar dua ratus lima puluh juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah*) sebagaimana Kuitansi Pembayaran Tahap I atas tanah seluas ± 68.222 m², No. Sertipikat 6009 atas nama Hati Dermawan Siregar, tertanggal 31 Desember 2019, periode pembayaran sejak 05 Oktober 2016 s/d 31 Desember 2019 yang ditandatangani oleh Ir. BIRMA SIREGAR mewakili kepentingan TERGUGAT dalam Rekonvensi;
- Bahwa faktanya adalah TERGUGAT dalam Rekonvensi lah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara menjual bidang tanah yang sedang bersengketa dan dalam keadaan diblokir oleh BPN Pasaman Barat kepada PENGGUGAT dalam Rekonvensi, hal ini dapat PENGGUGAT dalam Rekonvensi buktikan dengan adanya **Surat dari Kepala BPN Kabupaten**

hlm 23 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasaman Barat kepada Sdr. H. Kaisul Amri, **No. MP.01.03/794-13.12/VIII/2019** tanggal 15 Agustus 2019;

- Bahwa Suami TERGUGAT dalam Rekonvensi telah dinyatakan **bersalah melakukan tindak pidana penipuan dan dijatuhkan pidana penjara 1 (satu) tahun dan 8 (delapan) bulan penjara** oleh Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana **Putusan No. 1065/Pid.B/2021/PN.Tng** serta diperkuat lagi oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan **Putusan No. 127/PID/2021/PT BTN** dan diperkuat lagi dengan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 350 K/Pid/2022** yang menyatakan bahwa Suami TERGUGAT dalam Rekonvensi telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penipuan dan menjatuhkan pidana penjara selama 2 (dua) tahun terhadap Suami TERGUGAT dalam Rekonvensi;
- Bahwa bidang tanah SHM No. 6009 yang dijual oleh TERGUGAT dalam Rekonvensi kepada PENGGUGAT dalam Rekonvensi terbukti bersengketa atau masih terikat dalam suatu perjanjian dengan pihak lain (**Kaisul Amri**) berdasarkan bukti dan fakta hukum yang sulit untuk dibantah antara lain sebagai berikut:
 - Putusan Pengadilan Negeri Pasaman Barat **No. 10/Pdt.G/2014/PN. Psb** Jo Putusan Pengadilan Tinggi Padang **No. 68/PDT/2015/PT.PDG** Jo Putusan Mahkamah Agung RI **No. 226 K/Pdt/2016**;
 - Putusan Pengadilan Negeri Pasaman Barat **No. 6/Pdt.G/2020/PN.Psb** Jo Putusan Pengadilan Tinggi Padang **No. 65/PDT/2021/PT PDG** Jo Putusan Mahkamah Agung RI **No. 2464 K/Pdt/2022**;
 - Putusan Pengadilan Negeri Padangsidempuan No. **1/Pdt.G/2022/PN Psp** yang menyatakan bahwa Suami TERGUGAT dalam Rekonvensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa oleh karenanya baik secara formil maupun materil perbuatan TERGUGAT dalam Rekonvensi beserta dengan Suaminya yakni Ir. BIRMA SIREGAR sudah pasti termasuk dalam
hlm 24 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kategori Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT dalam Rekonvensi sebagaimana diatur dalam **Pasal 1365 KUHPerdara** yang berbunyi: **“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu”**

Menurut J. Satrio di dalam buku *Perikatan yang Lahir dari Undang-undang (Bagian Kedua, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: 1992)*, berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, agar dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatigdaad*) harus terpenuhi empat hal, yakni:

- 1) Harus ada perbuatan, yang dimaksud perbuatan di sini adalah perbuatan secara positif maupun negative (penafsiran Pasal 1365 secara luas);
 - 2) Perbuatan itu harus melawan hukum, dapat berupa:
 - bertentangan (melanggar) hak orang lain;
 - bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - bertentangan dengan kesusilaan;
 - bertentangan dengan kepentingan umum;
 - 3) Ada kerugian;
 - 4) Ada hubungan sebab-akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian yang timbul.
- Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT dalam Rekonvensi tersebut, PENGGUGAT dalam Rekonvensi mengalami kerugian baik materil maupun immaterial adapun rinciannya adalah sebagai berikut:
- **Materil** sebesar Rp. 1.250.915.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah) ditambah rata-rata suku bunga Bank adalah 3% perbulan sehingga $1.250.915.000 \times 3\% = 37.527.450$.
 $37.527.450 \times 24 \text{ bulan (terhitung sejak penandatanganan kuitansi)} = 900.658.800$ maka $1.250.915.000 + 900.658.800$
=

hlm 25 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 2.151.573.800,- (dua milyar seratus lima puluh satu juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu delapan ratus rupiah);

- **Immaterial** Atas perbuatan TERGUGAT dalam Rekonvensi tersebut, PENGGUGAT dalam Rekonvensi mengalami kerugian yang tidak dapat dinilai dengan uang berupa kekecewaan yang sangat luar biasa, merasa terpukul, merasa malu dan merasa dikhianati oleh TERGUGAT dalam Rekonvensi, namun jikalau kerugian itu harus dikonversi ke dalam uang maka kerugian immaterial tersebut setara dengan **Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);**

-Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah PENGGUGAT dalam Rekonvensi terangkan di atas, maka sudah sepantasnyalah Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, dan mengadili perkara *a quo* menyatakan bahwa TERGUGAT dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menyebabkan kerugian baik *materiil* maupun *immaterial* bagi PENGGUGAT dalam Rekonvensi;

-Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan dalam perkara *a quo* maka PENGGUGAT dalam Rekonvensi memandang perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan TERGUGAT dalam Rekonvensi baik yang berupa benda tetap maupun benda bergerak;

-Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik/kuat yang sangat sulit untuk disangkal keberadaannya, maka terhadap putusan dalam perkara *a quo* mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya banding, kasasi maupun verzet baik dari TERGUGAT dalam Rekonvensi maupun dari pihak ketiga (*uit voerbaar bij voerraad*).

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil yang diuraikan diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasaman Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dan menetapkan sebagai berikut:

hlm 26 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi TERGUGAT I dengan seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Pasaman Barat tidak berwenang secara relatif memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
- Menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM REKONVENSI

PRIMAIR

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGGUGAT dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT dalam Rekonvensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum TERGUGAT dalam Rekonvensi untuk membayar kerugian materil dan kerugian immaterial secara tunai dan sekaligus kepada PENGGUGAT dalam Rekonvensi sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan TERGUGAT dalam Rekonvensi melaksanakan putusan ini, dengan rincian sebagai berikut:
 - Kerugian Materil sebesar **Rp. 2.151.573.800,- (dua milyar seratus lima puluh satu juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu delapan ratus rupiah)**;
 - Kerugian Immaterial sebesar **Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah)**;
4. Menghukum TERGUGAT dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,-, (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlamabatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;

hlm 27 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.

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

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap barang milik TERGUGAT dalam Rekonvensi baik barang tetap maupun barang bergerak;
6. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun *verzet* dari TERGUGAT dalam Rekonvensi maupun dari pihak ketiga (uit voerbaar bij voerraad);
7. Menghukum TERGUGAT dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasaman Barat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat 2 Juga mengajukan jawaban yaitu sebagai berikut:

A. Dalam Kompensi

I. Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat Materil dalam gugatannya, kecuali yang Tergugat Materil akui kebenarannya secara Tegas dan Benar.-----
2. Bahwa dalam Perkara Aquo, Tergugat II tidak ada hubungannya dengan pihak Penggugat, karena jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I tidak terjadi atau tidak pernah ada.-----
3. Bahwa Tergugat II sebagai Notaris dan PPAT, sesuai prosedur yuridis , Perkara ini hanya menyangkut antara Penggugat dengan Tergugat I saja. Karena antara Penggugat dengan Tergugat I tidak jadi jual-beli atas bidang Tanah **SHM No : 6009** karena Objek Tanah tersebut bermasalah kata Tergugat I. Sehingga tidak jadi jual-beli antara Penggugat dengan Terugat I.
4. Bahwa gugatan Penggugat tidak punya Dasar Hukum untuk menggugat Tergugat II karena Sertifikat Hak Milik No : 6009 ada pada Penggugat atau Hati Dermawan Siregar.

hlm 28 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa gugatan Penggugat beritikad buruk atau tidak baik, bahwa Objek Perkara berada ditangan Penggugat yakni SHM NO : 6009, dan Penggugat memaksakan kehendaknya kepada Tergugat II yang tidak ada hubungannya sama sekali dengan Tergugat II karena SHM No : 6009 dipegang atau berada ditangan Peggugat/Hati Dermawan Siregar.
6. Bahwa Tergugat I waktu mediasi menjawab usulan damai yang diajukan oleh Penggugat, dimana Penggugat telah menerima uang pembayaran Rp. 1.250.915.000 (satu milyar dua ratus lima puluh juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah). Dan ternyata kata Tergugat I SHM No : 6009 yang dijual kepada Tergugat I adalah Tanah bermasalah, dan sedang terikat pula dengan perjanjian dengan pihak lain kata Tergugat I. Dengan demikian jelas tampak dengan terang bahwa Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagai buktinya Penggugat melalui suaminya telah di Vonis bermasalah melakukan Tindak Pidana Penipuan oleh Pengadilan Negeri Tangerang dan masih mendekam di dalam Lembaga Perasyarakatan Kota Tanggareng, kata Tergugat I dimana SHM No : 6009 berada ditangan Penggugat/ Hati Dermawan Siregar.-----
7. Bahwa dalam Perkara ini Penggugat telah membalikan Fakta Hukum, dimana berdasarkan Fakta Hukum Penggugat yang melakukan perbuatan melawan Hukum, yaitu berupa Tindak Pidana Penipuan sebagai mana yang diatur dalam Pasal **372 KUH Pidana** dimana Penggugat telah melawan Hak dan melawan Hukum atas jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I. Dan tentu saja secara yuridis Tergugat II sebagai Notaris dan PPAT tidak mengetahui dan tidak Terkait dalam permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I yang akan membuat perjanjian jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I.-----
8. Bahwa antara Posita gugatan Penggugat dengan Petitem gugatan Penggugat saling bertentangan satu sama lain, bahwa dimana Posita angka I bertentangan dengan angka 6 dimana dalil Posita Penggugat tidak jelas dan penuh Rekayasa. Karena perjanjian jual-beli yang akan dilaksanakan antara Penggugat dengan Tergugat I terjadi

hlm 29 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banyak permasalahan dengan Objek perkara, sehingga jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah ada/ terjadi.-----

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa-apa yang Tergugat II Materil uraikan dalam eksepsi dan jawaban diatas mohon termasuk dalam Pokok Perkara.
2. Bahwa Tergugat II Materil menolak seluruh Dalil-dalil dari Penggugat Materil, kecuali yang Tergugat II Materil akui secara Tegas kebenarannya.
3. Bahwa dari Posita Penggugat dari halaman 2 sampai dengan halaman 6 dari point I sampai dengan point 20. Dimana Tergugat II Materil menolak Dalil-dalil Posita gugatan Penggugat karena membalikan Fakta Hukum yang sudah Terang-benderang, Dimana Penggugatlah melalui suaminya yang telah melakukan perbuatan Melawan Hukum dimana Penggugat tidak mempunyai dasar Hukum untuk menarik Tergugat II sebagai Tergugat dalam Perkara ini, karena SHM No : 6009 berada ditangan Penggugat/ Hati dermawan siregar yang diakui oleh Penggugat pada saat mediasi.
4. Bahwa dalam perkara ini Tergugat II telah sangat dirugikan oleh Penggugat yang mana Penggugat telah beritikad tidak baik dengan cara menarik Tergugat II sebagai Tergugat dalam perkara ini, hal ini nampak dengan terang-benderang dalam posita dan petitum gugatan Penggugat yang tidak punya dasar hukum sama sekali.
5. Bahwa dalam kamus Aquo karena tidak terjadi jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I. Bagaimana pula bisa Balik Nama atas SHM No : 6009 dan SHM tersebut berada ditangan Penggugat. Hal ini Tampak dengan jelas dan Terang bahwa Penggugat telah membalikan Fakta Hukum yang sebenarnya dan Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan Melawan Hukum dan melakukan Pencemaran Nama Baik Tergugat II pada media sosial, sehingga sangat merugikan Tergugat II sebagai Notaris dan PPAT baik secara Materil dan Immateriil.
6. Bahwa sesuai dengan point 5 diatas, dimana Tergugat II telah mengalami kerugian Materil dan Immateriil yang dilakukan oleh

hlm 30 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.

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

Penggugat yang nyata-nyata merugikan Tergugat II adalah sebagai berikut :

a. Kerugian Materil :

Bahwa biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat II Materil atas perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat berupa :

- I. Biaya yang dikeluarkan atas gugatan Penggugat adalah Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah).
- II. Biaya yang dikeluarkan oleh Tergugat II Materil dan biaya karyawan Administrasi kantor yang tidak jadi jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I, yang menimbulkan Perkara sebagai akibat perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat, dimana Penggugat menarik Tergugat II sebagai Tergugat dalam perkara Aquo adalah sebesar Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah)

Sehingga total kerugian Materil Tergugat II yang nyata-nyata seluruhnya adalah Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah).

b. Kerugian Immateriil :

Bahwa kerugian Immateriil dimana Tergugat II sebagai Notaris dan PPAT telah tercemar nama baiknya pada media sosial, sebagai akibat dari perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat dalam Perkara ini, dimana Tergugat II Materil di bawa-bawa Namanya, sehingga Klien Tergugat II Materil bertanya-tanya dan ada Klien Tergugat II yang tidak jadi membuat akta, dan menarik berkasnya kembali. Sehingga Adil dan Patut kiranya Tergugat II Materil menuntut Penggugat Materil sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) atas pembalikan Fakta Hukum yang dilakukan oleh Penggugat Materil tersebut, yang harus dibayar oleh Penggugat **segera dan seketika**. Mohon Majelis Hakim yang Mulia mengabulkan kerugian Materil dan ataupun kerugian Immateriil Tergugat II.

III. Dalam Rekonpensi

hlm 31 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat II Materil mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi dan Penggugat Materil mohon disebut sebagai Tergugat Rekonpensi dalam Perkara ini.
2. Bahwa apa-apa yang Penggugat Rekonpensi uraikan dalam Eksepsi, jawaban dan pokok perkara mohon masuk dan termasuk dalam gugatan Rekonpensi ini.
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi tidak pernah membuat akta jual-beli atas SHM No : 6009 yang mana SHM No: 6009 berada ditangan Tergugat Rekonpensi/Hati Dermawan Siregar.
4. Bahwa Tergugat Rekonpensi/Hati Dermawan Siregar telah melakukan perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat II asal sebagai Notaris dan PPAT. Dan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II asal ditarik/dijadikan Tergugat dalam Perkara Aquo, sehingga sangat merugikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II asal.
5. Bahwa atas pengakuan Tergugat Rekonpensi/Penggugat asal telah mengakui bahwa SHM No : 6009 berada ditangan Penggugat asal/Tergugat Rekonpensi, sehingga jelas dan terang bahwa Penggugat asal/Tergugat Rekonpensi tidak mempunyai dasar Hukum, dan beritikad buruk menggugat Penggugat Rekonpensi/Tergugat II asal.
6. Bahwa sesuai dengan angka/point 6 dalam pokok perkara, dimana Penggugat Rekonpensi/Tergugat II asal telah dirugikan baik secara Materil dan Immateriil oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat asal, maka wajar dan patut kiranya Penggugat Rekonpensi/Tergugat II asal menuntut kerugian tersebut secara Materil dan Immateriil **segera dan seketika** sebagai berikut dibawah ini :
 - a. Kerugian Materil :

Bahwa biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat II asal/Penggugat Rekonpensi atas perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat asal/Tergugat Rekonpensi berupa :

hlm 32 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. Biaya yang dikeluarkan atas gugatan Penggugat adalah Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah).

II. Biaya yang dikeluarkan oleh Tergugat II Materil dan biaya karyawan Administrasi kantor yang tidak jadi jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I, yang menimbulkan Perkara sebagai akibat perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat, dimana Penggugat menarik Tergugat II sebagai Tergugat dalam perkara Aquo adalah sebesar Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah)

Sehingga total kerugian Materil Tergugat II asal/Penggugat Rekonpensi yang nyata-nyata seluruhnya adalah Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah).

b. Kerugian Immateriil :

Bahwa kerugian Immateriil dimana Tergugat II asal/Penggugat Rekonpensi sebagai Notaris dan PPAT telah tercemar nama baiknya pada media sosial, sebagai akibat dari perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat dalam Perkara ini, dimana Tergugat II asal/Penggugat Rekonpensi di bawa-bawa Namanya, sehingga Klien Tergugat II asal/Penggugat Rekonpensi bertanya-tanya dan ada Klien Tergugat II asal/Penggugat Rekonpensi yang tidak jadi membuat akta, dan menarik berkasnya kembali. Sehingga Adil dan Patut kiranya Tergugat II asal/Penggugat Rekonpensi menuntut Penggugat asal/Tergugat Rekonpensi sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) atas pembalikan Fakta Hukum yang dilakukan oleh Penggugat asal/Tergugat Rekonpensi tersebut.

Mohon Majelis Hakim yang Mulia mengabulkan kerugian Materil dan ataupun kerugian Immateriil Tergugat II asal/Penggugat Rekonpensi.

Bahwa berdasarkan pada uraian Penggugat Rekonpensi/Tergugat II asal tersebut di atas mohon Agar Majelis Hakim yang Mulia yang

hlm 33 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.

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

memeriksa Perkara Aquo memberikan “Amar” putusannya yang berbunyi sebagai berikut :

Primair :

Dalam Konpensasi

I. Dalam Eksepsi :

1. Menerima seluruh Eksepsi dari Tergugat II.
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (N.O).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang ditimbulkannya dalam Perkara ini.

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (N.O).
2. Menyatakan perbuatan Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang ditimbulkannya dalam Perkara ini

III. Dalam Rekonpensasi :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonpensasi.
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonpensasi/Penggugat asal adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menghukum Tergugat Rekonpensasi/Penggugat asal untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonpensasi/Tergugat II asal secara Materil dan Immateriil **segera dan seketika** sebagai berikut dibawah ini :

a. Kerugian Materil :

Bahwa biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat II asal/Penggugat Rekonpensasi atas perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat asal/Tergugat Rekonpensasi berupa :

- I. Biaya yang dikeluarkan atas gugatan Penggugat adalah Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah).

hlm 34 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- II. Biaya yang dikeluarkan oleh Tergugat II Materil dan biaya karyawan Administrasi kantor yang tidak jadi jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I, yang menimbulkan Perkara sebagai akibat perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat, dimana Penggugat menarik Tergugat II sebagai Tergugat dalam perkara Aquo adalah sebesar Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah)

Sehingga total kerugian Materil Tergugat II asal/Penggugat Rekonpensi yang nyata-nyata seluruhnya adalah Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah).

b. Kerugian Immateriil :

Bahwa kerugian Immateriil dimana Tergugat II asal/Penggugat Rekonpensi sebagai Notaris dan PPAT telah tercemar nama baiknya pada media sosial, sebagai akibat dari perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat dalam Perkara ini, dimana Tergugat II asal/Penggugat Rekonpensi di bawa-bawa Namanya, sehingga Klien Tergugat II asal/Penggugat Rekonpensi bertanya-tanya dan ada Klien Tergugat II asal/Penggugat Rekonpensi yang tidak jadi membuat akta, dan menarik berkasnya kembali. Sehingga Adil dan Patut kiranya Tergugat II asal/Penggugat Rekonpensi menuntut Penggugat asal/Tergugat Rekonpensi sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) atas pembalikan Fakta Hukum yang dilakukan oleh Penggugat asal/Tergugat Rekonpensi tersebut.

4. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat asal untuk membayar biaya Perkara yang ditimbulkannya.

Subsidiar

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan repliknya, sedangkan Tergugat 1, dan Tergugat 2 telah pula mengajukan duplik, dan untuk singkatnya uraian putusan ini selengkapnya replik Penggugat

hlm 35 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan duplik tersebut adalah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dan semuanya telah turut dipertimbangkan dan telah termasuk serta merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut diatas, kemudian Tergugat 1 mengajukan eksepsi terkait dengan kewenangan mengadili dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim telah memutuskan dalam Putusan Sela yang amarnya adalah sebagai berikut;

1. Menyatakan eksepsi menyangkut kompetensi relatif dari Tergugat 1 ditolak;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Pasaman Barat berwenang untuk mengadili perkara Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.;
3. Menetapkan agar para pihak melanjutkan pemeriksaan perkara *a quo*;
4. Menetapkan menanggungkan biaya perkara yang timbul dalam perkara sampai putusan akhir ;

Menimbang, bahwa kemudian Para Pihak melanjutkan pemeriksaan Perkara *a quo* dengan agenda Pembuktian;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti berupa:

1. Fotokopi dari Asli, Surat Perjanjian antara Hatidermawan Siregar dengan Kaisul Amri tanggal 2 Desember 2006, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari Asli, Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2009/PN PSB tanggal 1 Juli 2010, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari Kopi, Empat SHM Milik Keluarga Tergugat 6008, 6009, 6010, dan 6011 tanggal 25 September 2012, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari Kopi, Surat Perjanjian tanggal 29 Juli 2013, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-4;

hlm 36 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi dari Asli, Surat Kuasa Hatidermawan Siregar (Pemilik SHM/Ahli Waris) kepada Ir. Birma Siregar melalui Notaris Nina Refina, SH., M.Kn. Nomor 90 tanggal 29 September 2014 telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari Asli, Putusan Perdata Nomor 10/Pdt.G/2014/PN PSB, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari Asli, Surat Kesepakatan Perjanjian Bersama tanggal 3 Oktober 2016 antara Ir. Birma Siregar dengan H. Hamsir Siregar dan Drs. Erwin Azhar Siregar (tentang Penyelesaian atas Kasus Tanah di Pasaman Barat), telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dari Kopi, Akta Pendirian Cabang dan Kuasa PT RCM Land Cipta Mandiri di Pasaman Barat oleh Muhamad Amzad SH., M. Kn., Notaris & PPAT Kabupaten Tangerang Propinsi Banten Nomor 02 tanggal 1 Agustus 2017, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-8;
9. (a) Fotokopi dari Asli, Tanda Daftar Perusahaan (TDP) tanggal 30 Agustus 2017 dan, (b) Fotokopi dari Asli, Ijin Gangguan tanggal 30 Agustus 2017 telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari Kopi, Surat Kuasa yang diberikan oleh Hatidermawan Siregar kepada Notaris Melina Irma Yeni, S.H., M.Kn, September 2017, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi dari Kopi, Surat Penyerahan Sertifikat 6009 oleh Ir. Birma Siregar kepada Notaris Melina Irma Yeni, S.H., M.Kn tanggal 5 September 2017, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi dari asli, Surat Pernyataan Asli yang dibuat oleh Hatidermawan Siregar, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi dari Asli, Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat I Suritno (Direktur PT RCM Land Cipta Mandiri) dan Tergugat II Notaris Melina Irmayeni yang di *waarmeking* oleh Notaris Yulvia

hlm 37 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 6 September 2017, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-13;

14. Fotokopi dari Kopi, Surat Keterangan Tergugat II (Notaris Melina Irma Yeni) kepada BPN Pasaman Barat tentang Akta Jual Beli dan Baliknama SHM Nomor 6009 tanggal 22 September 2017, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Fotokopi dari Kopi, Draft Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama antara Ir. Birma Siregar dengan Suritno tentang Jual Beli Tanah SHM 6009 tanggal 26 September 2017, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-15;
16. Fotokopi dari Kopi, Surat Setoran BPHTP Asli yang disetorkan oleh Ir. Birma Siregar selaku Pihak Perusahaan (Kepala Cabang) Perusahaan PT RCM Land Cipta Mandiri tanggal 28 September, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-16;
17. Fotokopi dari Asli, Surat Setoran BPHTP Palsu yang Dibuak dan Disetorkan oleh Suritno selaku Pihak Perusahaan (Direktur Perusahaan PT RCM Land Cipta Mandiri) bersama Notaris Melina serta Dispenda Pasaman Barat tanggal 28 September 2017, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-17;
18. Fotokopi dari Kopi, Draft Minuta AJB Notaris Melina yang Ditandatangani oleh Hatidermawan (Pemilik SHM 6009) dan Suritno (Direktur Perusahaan PT RCM Land Cipta Mandiri) dan Ir. Birma Siregar sebagai Saksi pada tanggal 28 September 2017, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-18;
19. (a) Fotokopi dari Kopi, Pernyataan tertanggal 28 September 2017 dan (b) Fotokopi dari Kopi, Pelepasan Hak yang dibuat oleh Tergugat I Suritno tanggal 28 September 2017, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-19;
20. Fotokopi dari Kopi, Kuitansi Pembayaran Pertama Rp.1.000.000.000,00 dengan tanda tangan oleh pihak PT RCM Land Cipta Mandiri mengenai titipan kesatu pembayaran tanah yang berlokasi di Kabupaten Pasaman Barat Sumbar dengan luas $\pm 68.222 \text{ m}^2$ atas nama Hatidermawan Siregar tanggal 17 Oktober 2017, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-20;

hlm 38 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Fotokopi dari Asli, Permohonan surat Keterangan Ir. Birma Siregar Kepada Kakan BPN Pasaman Barat di Simpang Empat tanggal 22 Januari 2018, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-21;
22. Fotokopi dari Asli, Surat Ditreskrim Polda Sumatera Barat tentang Barang Bukti yang disita oleh Penyidik dari Pelaku Penggelapan SHM atas Laporan Polisi Penggelapan SHM 6008, 6010, dan 6011 tanggal 26 Januari 2018, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-22;
23. Fotokopi dari Asli, Surat Kakan BPN Pasaman Barat Rita Sastra Nomor 90/13.17.300.8/II/2018 kepada Ir. Birma Siregar tentang menolak baliknama SHM 6009 di BPN Pasaman Barat tanggal 5 Februari 2018, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-23;
24. Fotokopi dari Kopi, Kuitansi Pembayaran Kedua Rp.2.000.000.000,00 Mengenai Pembayaran Kedua atas TANAH YANG BERLOKASI di Kabupaten Pasaman Barat Sumbar dengan luas $\pm 68.222 \text{ m}^2$ atas nama Hatidermawan Siregar tanggal 10 Februari 2018, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-24;
25. Fotokopi dari Asli, Surat Berita Acara Aanmanning/Teguran Perdata Nomor 10/Pdt.G/2014/PN PSB oleh PN Pasbar kepada Pemohon Eksekusi (Kaisul Amri) dan Termohon Eksekusi Hatidermawan Siregar tanggal 16 April 2018, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-25;
26. Fotokopi dari Kopi, Laporan Hasil Pemeriksaan (LHP) Khusus Terkait Pemeriksaan Tanah atas nama Hatidermawan Siregar di Kantor Pertanahan Kabupaten Pasaman Barat Propinsi Sumatera Barat Nomor: 16/023-900.43/K/V/2019 tanggal 10 Mei 2019, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-26;
27. Fotokopi dari Kopi, Surat Kakan BPN Pasaman Barat (Almarjan) Nomor MP.01.03/504/-13.12/V/2019 kepada Kakanwil BPN Sumbar tentang LHP Irjen ATR BPN RI tanggal 28 Mei 2019, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-27;

hlm 39 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Fotokopi dari Asli, Surat Kakanwil BPN Sumatera Barat Nomor MP.01.04/1267-13/VI/2019 kepada Kakan BPN Pasaman Barat (Almarjan) tentang Laporan Hasil Audit Tujuan tertentu Terkait Permasalahan Tanah atas nama Hatidermawan Siregar di kantor BPN Pasaman Barat Sumbar tanggal 14 Juni 2019, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-28;
29. Fotokopi dari Asli, Surat Kemensesneg RI kepada Ir. Birma Siregar yang melampirkan Fotokopi Surat Irjen ATR/BPN RI tanggal 1 Juli 2019 tentang tanggapan surat pengaduan masyarakat tanggal 15 Juli 2019, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-29;
30. Fotokopi dari Asli, Kakan BPN Pasaman Barat (Almarjan) Nomor MP.01.03/7494-13.12/VIII/2019 kepada Kaisul Amri tentang Upaya Pelaksanaan Putusan Pengadilan tanggal 15 Agustus 2019, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-30;
31. Fotokopi dari Asli, Surat Kakan BPN Pasaman Barat (Almarjan) Nomor HP.01.03/845-13.12/VIII/2019 kepada Ir. Birma Siregar tentang Penyerahan Sertifikat Nomor 6008, 6010, dan 6011 kepada pemilik Hatidermawan Siregar 28 Agustus 2019, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-31;
32. Fotokopi dari Asli, Surat Suritno (Dirut PT RCM Land Cipta Mandiri) kepada Kakan BPN Pasaman Barat (Arfathas Pait) tentang permohonan pengalihan hak dan baliknama sertifikat 6009 tanggal 21 Nopember 2019, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-32;
33. Fotokopi dari Kopi, Pernyataan Notaris Dewi Susiana Nomor 05 Tanggal 25 Nopember 2019, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-33;
34. Fotokopi dari Asli, Surat Irjen ATR/BPN RI kepada Kakanwil BPN Sumatera Barat tentang tindak lanjut atas laporan hasil audit tujuan tertentu tanggal 29 Nopember 2019, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-34;
35. Fotokopi dari Asli, Surat Kakanwil BPN Sumbar Saiful SP, M.H Nomor HP.03/2760-13/XII/2019 kepada Kakan BPN Pasaman

hlm 40 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.

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

Barat tentang tindak lanjut atas laporan hasil audit tujuan tertentu tanggal 9 Desember 2019, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-35;

36. Fotokopi dari Asli, Surat Kakan BPN Pasaman Barat (Arfathas Pait) Nomor HP.01.03/1108-13.12/XII/2019 kepada Kakanwil BPN Sumbar tentang tindak lanjut atas laporan hasil audit tujuan tertentu tanggal 10 Desember 2019, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-36;

37. Fotokopi dari Kopi, Laporan Pengeluaran Global Proyek Pasaman Barat Ir. Birma Siregar dan PT. Rico Cipta Mandiri sejak Oktober 2016 s/d tanggal 31 Desember 2019, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-37;

38. Fotokopi dari Kopi, Kuitansi Pembayaran periode 5 Oktober 2016 s/d 31 Desember 2019 oleh PT Rico Cipta Mandiri tanggal 31 Desember 2019, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-38;

39. Fotokopi dari Asli, Rekam Jejak WA antara Ir. Birma Siregar (Suami Penggugat) dengan Hamsir Siregar (Pemilik PT RCM Land Cipta Mandiri) dari 3 Februari 2020 sampai dengan 18 April 2020, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-39;

40. Fotokopi dari Asli, Kopi Surat Kakan BPN Pasaman Barat (Arfathas Pait) Nomor MP.01.01/231-13.12/III/2020 kepada Ir. Birma Siregar tentang Keterangan Tidak bermasalah Sertifikat Nomor 6009 tanggal 19 Maret 2020, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-40;

41. Fotokopi dari Asli, Surat Kakan BPN Pasaman Barat (Arfathas Pait) Nomor HP.03.01/254-13.12/III/2020 kepada Ir. Birma Siregar tentang Keterangan Kepastian Sertifikat Nomor 6008, 6010 dan 6011 tanggal 26 Maret 2020, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-41;

42. Fotokopi dari Asli, Surat Ketua Pengadilan Negeri Pasaman Barat kelas II nomor W3.U.15/355/HPDT/III/2020 kepada Ir. Birma Siregar tentang Penyalahgunaan Putusan Perdata nomor

hlm 41 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10/Pdt.G/2014/PN Psb tanggal 30 Maret 2020, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-42;

43. Fotokopi dari Asli, Surat Kakan BPN Pasaman Barat (Arfathas Pait) Nomor MP.01.03/283-13.12/IV/2020 kepada Arkanuddin Siregar tentang Sinkronisasi permohonan dengan jawaban BPN Pasbar tanggal 15 April 2020, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-43;

44. Fotokopi dari Asli, Surat Legality Kantor Konsultan Hukum nomor 17/LEGALITY/IV/2020 kepada Ir. Birma Siregar tentang Somasi (Pertama dan Terakhir) tanggal 17 April 2020, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-44;

45. Fotokopi dari Asli, Putusan Perdata Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Psb., telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-45;

46. (a) Fotokopi dari Asli, Surat Advokad dan Konsultan Hukum Solihin SH & Rekan Nomor 017/Somasi/S&R/V/2020 kepada Hatidermawan Siregar dan Ir. Birma Siregar tentang Somasi Pertama tanggal 27 Mei 2020 dan (b) Fotokopi dari Asli, Surat Advokad dan Konsultan Hukum Solihin SH & Rekan Nomor 007/Somasi/S&R/VI/2020 kepada Hatidermawan Siregar dan Ir. Birma Siregar tentang Somasi Kedua (Terakhir) tanggal 8 Juni 2020, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-46;

47. Fotokopi dari Asli, Surat Notaris Melina Irma Yeni SH., MKn. Nomor 147/NMI/VI/2020 kepada Kakan BPN Pasbar tentang Klarifikasi Surat Pernyataan (Surat Pernyataan tanggal 6 September 2017 yang di *waarmeking* oleh Notaris Yulvia adalah Palsu) tanggal 11 Juni 2020, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-47;

48. (a) Fotokopi dari Asli, Matriks Orasi Perjuangan keluarga Penggugat dari 4 Juli 2018 s/d 18 Januari 2021 dan (b) Fotokopi dari Kopi, Matriks Orasi Perjuangan keluarga Penggugat, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-48;

49. (a) Fotokopi dari Asli, Surat Arkanuddin Siregar kepada PN Pasbar tentang Tindak Lanjut Permohonan Berkas sekaligus Berita Acara Pemeriksaan Berkas Perkara Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Psb 6

hlm 42 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2021 dan; (b) Fotokopi dari Kopi, Lampiran Surat Arkanuddin Siregar kepada PN Pasbar tentang Tindak Lanjut Permohonan Berkas sekaligus Berita Acara Pemeriksaan Berkas Perkara Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Psb 6 Juli 2021, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-49;

50. Fotokopi dari Asli, Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 1065/Pid.B/2021/PN Tng, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-50;

51. Fotokopi dari Asli, Surat Keterangan Hilang dari Polsek Padang Bolak Gunungtua Padang Lawas Utara Sumut Nomor SKH/1087/VII/2022/TPS BOLAK tanggal 1 Juli 2022 Surat Keterangan Hilang Nomor : SKH/1087/VII/2022/TPS BOLAK tanggal 1 Juli 2022, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-51;

52. (a) Fotokopi dari Asli, Surat Arkanuddin /Oslaningsih kepada Badan Aset dan Dispenda Pasbar tentang Surat Keterangan BPHTB SHM 6009 (yang disetor 28 September 2017); (b) Fotokopi dari Kopi, surat setoran Model A Bank Nagari dan 2 (dua) lembar rekening koran; dan (c) Fotokopi dari Asli, Surat Dispenda Pasbar Nomor 970/636/PEND.II/BAPD-2022 kepada Osla Ningsih / Arkanuddin Siregar tentang Setoran BPHTB tanggal 28 September 2017 an. Ir. Birma Siregar tanggal 20 Juli 2022, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-52.

53. Fotokopi dari kopi, Surat Dakwaan Kejaksaan Negeri Kota Tangerang Nomor REG.PERKARA PDM-1146/TNG/06/2021 telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-53;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3, P-4, P-8, P-10, P-11, P-14, P-15, P-16, P-18, P-19a, P-19b, P-20, P-24, P-26, P-27, P-33, P-37, P-38, P-48b, P-49b, P-52b, P-53, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan alat bukti surat tersebut kepada Kuasa Hukum para Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat 1 juga mengajukan bukti surat yaitu sebagai berikut:

hlm 43 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi dari Asli, Akta Pendirian PT. RCMLAND CIPTA MANDIRI, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda T1-1a;
2. Fotokopi dari Kopi, Keputusan Menteri Hukum dan Ham RI No. AHU-1000787.PENDIRIAN-PT.2014 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan Terbatas, tanggal 03 Februari 2014, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda T1-1b;
3. Fotokopi dari Asli, Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. RCMLAND CIPTA MANDIRI, No. 50, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda T1-1c;
4. Fotokopi dari kopi, Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. RCMLAND CIPTA MANDIRI, No. AHU-AH.01.03-0087692, tanggal 10 Oktober 2016, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda T1-1d;
5. Fotokopi dari kopi, Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. RCMLAND CIPTA MANDIRI, No. 222, tanggal 28 Juli 2017, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda T1-1e;
6. Fotokopi dari kopi, Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. RCMLAND CIPTA MANDIRI, tanggal 28 Juli 2017, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda T1-1f;
7. Fotokopi dari kopi, Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB), No. 04, tanggal 08 November 2019, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda T1-1g;
8. Fotokopi dari kopi, Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) tertanggal 28 September 2017, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda T1-2a;
9. Fotokopi dari kopi, Copy dari Copy Tanda Bukti Pembayaran BPHTB tertanggal 28 September 2017, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda T1-2b;
10. Fotokopi dari Asli, Surat Pemberitahuan Penghentian Penyelidikan, No. B/1435/VIII/2022/Reskrim, tanggal 13 Agustus 2022, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda T1-3a;

hlm 44 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi dari Asli, Surat Pemberitahuan Penghentian Penyelidikan, No. B/1433/VIII/2022/Reskrim, tanggal 13 Agustus 2022, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda T1-3b;
12. Fotokopi dari Asli, Surat Pemberitahuan Penghentian Penyelidikan, No. B/1434/VIII/2022/Reskrim, tanggal 13 Agustus 2022, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda T1-3c;
13. Fotokopi dari Asli, Surat Tanda Terima Laporan Polisi No. LP/B/197/VIII/2022/SPKT/POLRES PASAMAN BARAT/POLDA SUMATRA BARAT, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda T1-3d;
14. Fotokopi dari Asli, Kuitansi Pembayaran Tahap I (pertama) atas tanah \pm 68.222 m², No. Sertipikat 6009 atas nama Hati Dermawan Siregar, tertanggal 31 Desember 2019, periode pembayaran sejak 05 Oktober 2016 s/d 31 Desember 2019, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda T1-4a;
15. Fotokopi dari Kopi, Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa tanggal 25 Juli 2019, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda T1-4b;
16. Fotokopi dari Kopi, Putusan Pengadilan Negeri Pasaman Barat No. 6/Pdt.G/2020/PN. Psb, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda T1-7a;
17. Fotokopi dari Kopi, Putusan Pengadilan Tinggi Padang No. 65/PDT/2021/PT PDG, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda T1-7b;
18. Fotokopi dari Kopi, Putusan Mahkamah Agung RI No. 2464 K/PDT/2022, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda T1-7c;
19. Fotokopi dari Asli, Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 1065/Pid.B/2021/PN.Tng, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda T1-8a;
20. Fotokopi dari Kopi, Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 127/PID/2021/PT BTN, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda T1-8b;

hlm 45 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Fotokopi dari Legalisir, Petikan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 350 K/Pid/2022, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda T1-8c;
22. Fotokopi dari Legalisir, Putusan Pengadilan Negeri Padangsidimpuan No. 1/Pdt.G/2022/PN.Psp, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda T1-9;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T1-1b dan T1-8b berupa fotokopi dari kopi tanpa diperlihatkan aslinya, dan T1-8c, T1-9 merupakan fotokopi dari fotokopi legalisir. Selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat I;

Menimbang, bahwa Tergugat 2 mengajukan bukti surat yaitu sebagai berikut;

1. Fotokopi dari kopi, Surat Bukti Pernyataan Pencabutan kuasa Tertanggal 20 April 2020 atas surat kuasa yang diberikan oleh penggugat/Hati Dermawan Siregar pada bulan September 2017 yang, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda T2-1;
2. Printout, Surat Bukti berupa Screenshot Siragi Penyidik Reskrim yang menerangkan bahwa BPHTB itu di urus oleh mereka sendiri (Penggugat dan Tergugat I/Pembeli dan Penjual), telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda T2-2;
3. Fotokopi dari Asli, Surat Bukti berupa Fotokopi Tanda Terima SHM No. 6009 yang memberikan Risa yang menerima atas Nama Fla tanggal 12 Februari 2020 dengan surat No.016/NMI/II/2020 berdasarkan kuitansi warna putih, dan tanda terima tanggal 3 Maret 2020 No. 024/NMI/III/2020 yang mmberikan Ike dan yang menerima Risa berdasarkan kuitansi warna pink, telah bermaterai secukupnya selanjutnya diberi tanda T2-3;
4. Printout, Surat Bukti berupa Screenshot percakapan Risa dengan Notaris Melina yang telah diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda T2-4;

hlm 46 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.

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

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak telah mengajukan saksi-saksi kepersidangan;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan Penggugat adalah sebagai berikut :

1. **RISA NULIANTI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat II;
- Bahwa yang mengetahui pemberian kuasa tersebut dari pihak Penggugat adalah yaitu Saksi Oslah Ningsih;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui isi surat kuasa tersebut tapi Saksi mengetahui ada surat kuasa tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui surat pernyataan Penggugat pada tanggal 6 September 2017;
- Bahwa Tergugat II membuat dan menyuruh untuk me-waarmeking surat pernyataan Panggugat pada tanggal 6 September 2017 tersebut kepada Notaris Yulvia
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa banyak halaman yang ada di waarmeking kan:
- Bahwa yang Saksi ketahui ada 2 (dua) surat pernyataan tersebut, yang pertama surat pernyataan tanpa ditambah Alinea, yang kedua surat pernyataan dengan penambahan alinea;
- Bahwa setahu Saksi surat pernyataan tersebut merupakan bagian berkas yang didaftarkan ke kantor BPN Pasaman Barat;
- Bahwa surat pernyataan yang didaftarkan ke kantor BPN Pasaman Barat adalah surat pernyataan dengan tambahan Alinea;
- Bahwa setau Saksi Surat pernyataan bukan merupakan syarat dalam proses balik nama, penurunan hak, dan lainnya di kantor BPN Pasaman Barat;
- Bahwa Saksi mengenal Tergugat Suritno karena datang ke kantor notaris Melina Irma Yeni dengan Penggugat pada tahun 2017;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya BPHTB atas nama Tergugat Suritno;

hlm 47 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I tetapi baru dalam bentuk draft;
 - Saksi tidak mengetahui tentang izin-izin perusahaan;
 - Bahwa Saksi mengetahui di akhir pertemuan pihak Tergugat Melani Irma Yeni mengakui adanya penambahan Alinea tersebut pada saat itu Tergugat Melani Irma Yeni meminta maaf;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui bukti surat tersebut, (diperlihatkan bukti surat P-14);
 - Bahwa Saksi mengetahui bukti surat tersebut, Apakah Saksi mengetahui surat tersebut? (diperlihatkan bukti surat P-38);
 - Bahwa Saksi mengetahui karena sesudah ada BPHTB Saksi mengambil kuitansi bukti surat P-38 tersebut;
 - Bahwa Saksi mengetahui bukti surat tersebut, Apakah Saksi mengetahui surat tersebut? (diperlihatkan bukti surat P-37)
 - Bahwa Saksi mengetahui alat bukti P-19a dan P-19b Saksi pernah melihatnya, (diperlihatkan bukti surat P-19a dan P-19b);
 - Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat tersebut, (diperlihatkan bukti surat P-32)
 - Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat tersebut, (diperlihatkan bukti surat P-20)
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui total kuitansi yang diberikan, tanggal dan lainnya, (P-20)
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui yang mana surat pernyataan yang sah dari ke 2 (kedua) surat pernyataan tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan dilakukannya penandatanganan terhadap surat pernyataan tersebut;
 - Bahwa pada tanggal 6 September 2017 tersebut belum ada dilakukan penandatanganan;
 - Bahwa bukan Saksi yang membuat bukti surat tersebut;
 - Bahwa Saksi yang membuat bukti surat P-17 tersebut, yang menyuruh membuat adalah Tergugat I, pada pembuatan tersebut tugas Saksi adalah mengisi blangko yang sudah ada;
2. **OSLAH NINGSIH**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

hlm 48 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setau Saksi kasus tiga SHM 6008, 6010 dan 6011 yang bermasalah di BPN Pasaman Barat adalah perkara pidana penggelapan;
- Bahwa setahu Saksi SHM 6009 tidak bermasalah untuk jual beli dan baliknama dari Penggugat kepada Tergugat I di BPN Pasaman Barat, berdasarkan pengakuan Tergugat I dan Tergugat II dan Rita Sastra selaku Kakan BPN Pasbar bahwa SHM 6009 tidak bermasalah untuk jual beli dan balik nama dari Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi sebagai anggota tim Pihak Penggugat untuk mendapatkan pengakuan BPN mulai dari Pasaman Barat sampai Ke Kementerian BPN RI dan Presiden RI, selain itu Saksi juga yang membantu pengurusan lahan Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui surat pernyataan tanggal 6 September 2017;
- Bahwa Tergugat II membuat dan menyuruh Notaris Yulvia untuk me-*waarmeking* Surat Pernyataan Tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya penambahan Alinea tersebut ketika itu Penggugat yang memperlihatkan penambahan tersebut kepada Saksi;
- Bahwa penambahan Alinea pada surat pernyataan tanggal 6 September 2017 tersebut tidak sepengetahuan Penggugat, dan Tergugat II dan Pihak Kantor Hukum Legality telah mengakui kesalahannya atas penambahan alinea surat pernyataan Penggugat tanggal 6 September 2017 dan meminta maaf kepada Pihak Penggugat di jalur 32 Simpang Empat Pasaman Barat;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya pembuatan AJB antara Penggugat dan Tergugat I dengan bantuan Tergugat II selaku notaris;
- Bahwa Saksi ikut ke kantor Tergugat II selaku notaris untuk mendampingi Penggugat dalam pembuatan AJB;
- Bahwa Penggugat sering ke kantor BPN Pasaman Barat, pada saat pengurusan tersebut arahan BPN Pasaman Barat bisa dilanjutkan proses jual beli;

hlm 49 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa semua persyaratan untuk AJB sudah lengkap, dan tugas Saksi membantu kedua belah pihak baik Penggugat maupun Tergugat I dalam pengurusannya;
- Bahwa Surat tersebut saksi mengetahui, Saksi melihat tahun 2019 di rumah Penggugat di rumah Jalan 32 Simpang Empat, Pasaman Barat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bukti surat tersebut;
- Bahwa Saksi sebagai tim Penggugat bukan sebagai agen tanah;
- Bahwa Saksi menjadi tim dari Penggugat karena Penggugat dan keluarganya tinggal di rumah Saksi dan dari situ berlanjut ke kerjasama dalam hal lainnya;
- Bahwa Saksi bersama-sama dengan Penggugat mencari kantor notaris untuk melakukan jual beli dihadapan notaris;
- Bahwa pembicaraan para pihak Saksi tidak mendengarnya;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya pencabutan kuasa dari Penggugat kepada Tergugat II;
- Bahwa Saksi ada melihat pembuatan AJB;
- Bahwa AJB tersebut yang Saksi lihat dalam bentuk draft belum ada tanda tangannya;
- Bahwa Saksi mengerti kenapa dihadirkan dalam persidangan ini yaitu sebagai Saksi dalam gugatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan II dalam hal jual beli tanah;
- Bahwa Penggugat dan keluarganya sudah berada di Pasaman Barat sejak tahun 2014;
- Bahwa awal jual beli tersebut dilakukan pada tahun 2017;
- Bahwa harga tanah pada jual beli tersebut adalah Rp.18.000.000.000,00 (delapan belas milyar rupiah), dan Rp.18.000.000.000,00 (delapan belas milyar rupiah) belum dibayar;
- Bahwa Sertipikat tersebut jumlah nya 4 sertipikat. Dipecah 4 karena kata orang BPN seperti itu;
- Bahwa yang membiayai pembuatan sertipikat tersebut adalah penggugat;
- Bahwa pengurusan sertipikat tersebut Saksi tidak tahu berapa lamanya;

hlm 50 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sertifikat nomor 6009 di titip ke notaris untuk kebutuhan balik nama Tergugat I;
- Bahwa uang tersebut digunakan untuk kebutuhan pengurusan balik nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa Tergugat 1 tidak mengajukan saksi kepersidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat 2 mengajukan saksi kepersidangan yaitu:

1. **AHMAD DONRI**, tanpa sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi tidak pernah memaraf draf perjanjian jual-beli/ajb;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa nama Saksi yang dimasukan ke dalam draf perjanjian jual-beli/ajb;
- Bahwa yang datang ke kantor Notaris Melina yaitu Sdr. Birma Siregar dan Tergugat I. Bahwa pada saat Penggugat dan Tergugat I/Suritno datang ke kantor notaris/Tergugat II, Notaris/Tergugat II sedang tidak berada di kantor, karena dalam proses melahirkan;
- Bahwa proses jual-beli tidak terjadi karena tanah yang menjadi objek jual-beli bermasalah;
- Bahwa yang mengurus BPHTB adalah Saksi Risa. Dan notaris tidak mengetahui tentang pembayaran PBHTB;
- Bahwa Saksi sudah bekerja dengan Tergugat II sejak tahun 2017 kurang lebih sudah 7 (tujuh) tahun;
- Bahwa Saksi mengenal suami Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II pada saat berada di kantor notaris/Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui P-12 dan P-13;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat P-18 tersebut, yang melakukan pembuatan draft dari P-18 adalah Sdr. Riska;

2. **AMALLUFFIAH**, tanpa disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa benar Saksi menerima SHM No. 6009 dari Sdr. Risa;

hlm 51 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar Sdr. Ike yang memberikan SHM No. 6009 yang diambil berkasnya oleh Risa bersama dengan Arkanudin Siregar anak dari Penggugat, tanpa sepengetahuan notaris/Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya surat pernyataan penambahan alinea, yang tau adalah Sdr. Risa yang pergi ke BPN dan mengurus surat-surat adalah Sdr. Risa;
- Bahwa yang datang ke kantor Notaris Melina yaitu Bima Siregar dan Suritno. Bahwa pada saat Penggugat dan Tergugat I/Suritno datang ke kantor notaris/Tergugat II, Notaris/Tergugat II sedang tidak berada di kantor, karena dalam proses melahirkan;
- Bahwa proses jual-beli tidak terjadi karena tanah bermasalah;
- Bahwa yang mengurus BPHTB adalah Sdr. Risa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Akta Jual Beli/AJB dan surat pernyataan antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi bekerja di bagian perjanjian kredit di bank;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui permasalahan di persidangan ini;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat atau mendengar tentang surat pernyataan yang ditambahkan alineanya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa Tergugat II pernah dipanggil polisi;
- Bahwa Saksi sudah bekerja dengan Tergugat II sejak tahun 2017 kurang lebih sudah 7 (tujuh) tahun;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menerima berkas pada saat Penggugat dan Tergugat I datang ke kantor Tergugat II pada saat Tergugat II tidak berada di kantor karena dalam proses melahirkan;
- Bahwa yang berada di kantor pada saat itu adalah Saksi Ahmad;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Para Pihak juga mengajukan kesimpulan yang juga termuat lengkap dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya pertimbangan putusan ini akan diuraikan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

hlm 52 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat 1 telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan aspek-aspek sebagai berikut:

ERROR IN PERSONA

- Bahwa berdasarkan pernyataan PENGGUGAT dalam posita nomor 1 (satu), 6 (enam) dan 7 (tujuh), dapat TERGUGAT I sampaikan bahwa baik Surat Perjanjian dan Kesepakatan Bersama tentang Jual Beli SHM 6009 tanggal 25 September 2017 maupun Akta Jual Beli (AJB) masih dalam bentuk **draft**, namun TERGUGAT I dalam kapasitasnya sebagai Direktur Utama PT. RCMLAND CIPTA MANDIRI mengakui bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I pada awalnya memiliki hubungan hukum jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Pasaman Barat tetapi jual beli tersebut tidak terlaksana sebagaimana mestinya walaupun TERGUGAT I telah melakukan pembayaran tahap I kepada PENGGUGAT;
- Bahwa dalam hubungan hukum tersebut, TERGUGAT I sejatinya adalah bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT. RCMLAND CIPTA MANDIRI dalam kedudukan TERGUGAT I sebagai Direktur Utama berdasarkan **Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. RCMLAND CIPTA MANDIRI, No. 222, tanggal 28 Juli 2017** yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Mohamad Amzad, S.H., M.Kn, hal tersebut dapat dibuktikan dengan redaksional dalam Draft Akta Jual Beli (AJB) yang potongan kalimatnya berbunyi sebagai berikut: **"... dalam jabatannya selaku Direktur Utama dari dan karena itu untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. RCMLAND CIPTA MANDIRI...."**. Kemudian dipertegas lagi dengan adanya **Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) PT. RCMLAND CIPTA MANDIRI, No. 04, tanggal 08 November 2019** yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Herry Kurniawan, S.H., S.E., M.Kn. yang pada pokoknya menerangkan tentang pemberian persetujuan dan pemberian kuasa kepada TERGUGAT I selaku Direktur Utama untuk bertindak untuk dan atas nama serta mewakili perseroan untuk kepentingan peralihan/pembelian hak atas tanah seluas 68.222 m² yang terletak

hlm 53 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Provinsi Sumatera Barat, Kabupaten Pasaman Barat,
Kecamatan Pasaman, Nagari Likuang Aua;

- Bahwa subyek hukum sebagaimana dalil PENGGUGAT pada posita nomor 1 (satu), 6 (enam) dan 7 (tujuh) sejatinya adalah Badan Hukum PT. RCMLAND CIPTA MANDIRI bukan TERGUGAT I, sehingga PENGGUGAT nyata-nyata telah keliru mengajukan gugatannya kepada TERGUGAT I secara pribadi perseorangan dimana seharusnya gugatan PENGGUGAT tersebut dialamatkan kepada Badan Hukum PT. RCMLAND CIPTA MANDIRI berdasarkan hubungan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT dengan PT. RCMLAND CIPTA MANDIRI;
- Bahwa hal tersebut selaras dengan yurisprudensi **Putusan Mahkamah Agung No. 419 K/Pdt/1988 tanggal 22 Oktober 1992** yang berbunyi: *"Suatu Badan Hukum seperti PT yang mengadakan, membuat dan menandatangani perjanjian dengan pihak subyek hukum lainnya (bila terjadi wanprestasi dan tuntutan ganti rugi) haruslah ditujukan terhadap Badan Hukum PT dan bukan ditujukan pada Direktur Utama Badan Hukum tersebut";*
- Bahwa dengan demikian Gugatan PENGGUGAT tersebut telah terlihat jelas tidak memenuhi syarat formil dalam sebuah gugatan yang baik dan benar sebagaimana ketentuan hukum dan peraturan per-undang undangan yang berlaku, sebab telah salah dalam menempatkan pihak sebagai Tergugat. Oleh karenanya sudah sepatutnyalah Majelis Hakim yang Mulia menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima/*Niet Ontvanklijke Verklaard (NO)*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, dibantah oleh Penggugat dalam repliknya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim menilai, bahwa Penggugat dalam gugatannya adalah menjadikan Tergugat 1 sebagai pihak dan kapasitasnya sekaligus sebagai Direktur Utama, dikerenakan merupakan pribadi yang dijadikan pihak secara langsung dalam perjanjian yang para pihak lakukan, maka kemudian untuk melihat kembali perjanjian tersebut, haruslah masuk kedalam pokok

hlm 54 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara terlebih dahulu, sehingga eksepsi ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

GUGATAN KURANG PIHAK

- Bahwa dalam hubungan hukum jual beli atas bidang tanah sebagaimana PENGGUGAT dalilkan dalam posita gugatannya, TERGUGAT I meyakini bahwa terdapat beberapa pihak yang seharusnya ikut menjadi pihak dalam perkara *a quo*, pihak tersebut antara lain adalah merupakan Suami dari PENGGUGAT yakni Ir. BIRMA SIREGAR, sebab selain disebutkan oleh PENGGUGAT dalam posita gugatan nomor 1 (satu), pun Ir. BIRMA SIREGAR ikut menandatangani Draft Akta Jual Beli (AJB) sebagaimana dimaksud oleh PENGGUGAT sendiri pada posita nomor 6 (enam) dan 7 (tujuh), bahwa Ir. BIRMA SIREGAR seharusnya diikutsertakan juga setidak-tidaknya selaku PENGGUGAT II;
- Bahwa jika merujuk kepada dalil PENGGUGAT yang pada pokoknya menggunakan Draft Akta Jual Beli (AJB) sebagai landasan yuridis atas adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I secara pribadi perseorangan, maka pihak-pihak yang posisinya juga selaku Pembeli dan kemudian disebut sebagai Pihak Kedua yakni Sdr. RICO RIVALI SIREGAR (Direktur), Sdr. H. Hamsir Siregar (Komisaris) dan Sdr. WIWIT RISWANTO seharusnya dijadikan juga sebagai pihak dalam perkara *a quo* setidak-tidaknya selaku Tergugat;
- Bahwa berdasarkan penjelasan TERGUGAT I kemukakan di atas, maka sepatutnya Majelis Hakim memutuskan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima/ *Niet Ontvanklijke Verklaard* (NO);

Menimbang, bahwa atas eksepsi ini telah disangkal oleh Penggugat dalam Repliknya;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut kemudian Majelis berpendapat bahwa hak Penggugatlah untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara. Maksudnya bahwa siapa pun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik

hlm 55 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku penggugat maupun tergugat. Bahwa dalam perkara ini, jika penggugat memandang penting untuk mengikutsertakan pihak-pihak termaksud, kaitannya dalam upaya mempertahankan hak nya, maka hal itu merupakan kewenangannya untuk mengajukan dalam suatu gugatan, dan tidak dimasukkannya pihak lain yaitu Sdr. RICO RIVALI SIREGAR (Direktur), Sdr. H. Hamsir Siregar (Komisaris) dan Sdr. WIWIT RISWANTO, tidak menjadikan perkara ini menjadi kurang pihak

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas, maka terhadap eksepsi ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

GUGATAN PREMATUR

- Bahwa terlihat secara terang dan jelas yang menjadi pokok gugatan PENGGUGAT adalah tentang suatu perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada PARA TERGUGAT, bahwa perbuatan melawan hukum yang dimaksud oleh PENGGUGAT telah secara spesifik dinyatakan dalam gugatannya yakni **Pemalsuan Surat**;
- Bahwa perbuatan melawan hukum pemalsuan surat dalam istilah Hukum Pidana disebut dengan Tindak Pidana Pemalsuan Surat yang diatur dalam **Pasal 263** dan **Pasal 266 KUHP**;
- Bahwa PENGGUGAT dalam perkara *a quo* sedang menggunakan definisi Perbuatan Melawan Hukum dalam pengertian sempit: ***“Perbuatan Melawan Hukum dalam arti sempit adalah perbuatan yang melanggar atas kewajibannya sendiri yang telah diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan”***;
- Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum pemalsuan surat termasuk dalam delik materil yang pembuktiannya membutuhkan tahapan laboratorium forensik oleh Penyidik dan unsur-unsurnya pun telah diatur dalam Pasal 263 dan Pasal 266 KUHP, maka seharusnya PENGGUGAT terlebih dahulu membuktikan secara materil delik pidana melalui persidangan pidana sampai menghasilkan Putusan yang berkekuatan tetap barulah kemudian mengajukan gugatan;
- Bahwa sampai dengan saat ini belum pernah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan

hlm 56 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa TERGUGAT I terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana yang melanggar Pasal 263 dan Pasal 266 KUHP, sehingga gugatan PENGGUGAT telah nyata-nyata diajukan sebelum waktunya atau setidaknya gugatan PENGGUGAT masih terlalu dini untuk diajukan;

- Bahwa dengan demikian, sepatutnya Majelis Hakim yang Mulia menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima/*Niet Ontvanklijke Verklaard (NO)*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi ini telah disangkal oleh Penggugat dalam Repliknya;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut kemudian Majelis berpendapat bahwa terkait apakah gugatan tersebut terlalu dini atau premature, haruslah diperiksa pada pokok perkara, dan dengan ada atau tidak adanya bukti telah terjadi pemalsuan menjadi bahagian lain yang dipergunakan untuk memperkuat dalil Penggugat, sehingga terhadap eksepsi ini haruslah dikesampingkan dan dinyatakan tidak dapat diterima

GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

- Bahwa gugatan PENGGUGAT tidak menerangkan secara jelas tentang dasar hukum yang dilanggar oleh TERGUGAT I, dalam hal perbuatan melawan hukum yang menyangkut dengan delik pidana seperti yang PENGGUGAT sampaikan dalam positanya yakni **penipuan** dan **pemalsuan surat** seharusnya PENGGUGAT menyebutkan tentang Pasal apa dalam KUHP yang dilanggar oleh TERGUGAT I;
- Bahwa objek gugatan PENGGUGAT kabur alias tidak jelas, apakah **penipuan** atau **pemalsuan**? Bahwa posita gugatan PENGGUGAT pada nomor 11 (sebelas) poin huruf b menerangkan bahwa PARA TERGUGAT, BPN Pasman Barat dan KAISUL AMRI secara bersama-sama telah melakukan penipuan sementara pihak BPN Pasaman Barat dan KAISUL AMRI tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
- Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur oleh karena PENGGUGAT meminta suatu hal dalam petitum gugatannya tentang sesuatu

hlm 57 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang bukan merupakan kewenangan Majelis Hakim Perkar Perdata yakni petitum tentang permintaan PENGGUGAT agar Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menyatakan bahwa surat-surat yang diminta oleh PENGGUGAT dinyatakan **PALSU**, sementara terkait dengan kesimpulan apakah **ASLI** atau **PALSU** haruslah melalui proses pembuktian dalam ranah hukum pidana bukan hukum perdata;

- Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur atau tidak jelas oleh karena antara posita dan petitum adanya ketidakselarasan, hal ini dapat dilihat dari posita nomor 11 (sebelas) poin huruf b yang menyatakan dan menerangkan tentang keikutsertaan BPN Pasaman Barat dan KAISUL AMRI dalam melakukan penipuan, sementara dalam petitum tidak satupun poin petitum yang meminta agar Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menyatakan bahwa BPN Pasaman Barat dan KAISUL AMRI telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH);
- Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur atau tidak jelas oleh karena PENGGUGAT telah keliru dalam menarik konklusi atas premis yang PENGGUGAT sampaikan sendiri, hal tersebut terlihat dalam posita nomor 12 (duabelas), poin huruf a yang pada pokoknya TERGUGAT I dan TERGUGAT II dituduh **menyalahgunakan** Surat Kuasa PENGGUGAT yang diberikan kepada TERGUGAT II. Bahwa bagaimana mungkin TERGUGAT I dapat disebut menyalahgunakan suatu Surat Kuasa yang diberikan oleh PENGGUGAT kepada orang lain dalam hal ini TERGUGAT II? Sementara arti "menyalahgunakan" adalah harus adanya kewenangan/kuasa TERGUGAT I atas sesuatu yang disalahgunakan tersebut tetapi faktanya bahwa berdasarkan pengakuan PENGGUGAT dalam positanya bahwa PENGGUGAT memberikan kuasa hanya kepada TERGUGAT II bukan kepada TERGUGAT I, bahwa atas ketidakjelasan posita gugatan PENGGUGAT ini lah menjadi kesimpulan TERGUGAT I yang menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formil dalam suatu gugatan;

hlm 58 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hal ini senada dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H. di dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* (Sinar Grafika; 2008), halaman 449, dimana beliau menjelaskan bahwa termasuk di dalam pengertian 'tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan' (*obscur libel*) adalah "Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*fetelijke grond*)";
- Bahwa dengan demikian, sepatutnya Majelis Hakim yang Mulia menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima/*Niet Ontvanklijke Verklaard (NO)*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi ini telah disangkal oleh Penggugat dalam Repliknya;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut kemudian Majelis berpendapat bahwa perkara ini adalah perkara perdata, maka dugaan-dugaan apakah pemalsuan atau penipuan atau penyalahgunaan menjadi hal yang lain yang dapat juga dijadikan para pihak sebagai bukti nanti pada saat pemeriksaan pokok perkara, maka dengan demikian terhadap hal ini akan dijawab pada pemeriksaan pokok perkara, sehingga eksepsi ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Tergugat 2 juga mengajukan eksepsi yaitu sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat Materil dalam gugatannya, kecuali yang Tergugat Materil akui kebenarannya secara Tegap dan Benar.
2. Bahwa dalam Perkara Aquo, Tergugat II tidak ada hubungannya dengan pihak Penggugat, karena jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I tidak terjadi atau tidak pernah ada.
3. Bahwa Tergugat II sebagai Notaris dan PPAT, sesuai prosedur yuridis , Perkara ini hanya menyangkut antara Penggugat dengan Tergugat I saja. Karena antara Penggugat dengan Tergugat I tidak

hlm 59 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jadi jual-beli atas bidang Tanah **SHM No : 6009** karena Objek Tanah tersebut bermasalah kata Tergugat I. Sehingga tidak jadi jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I.

4. Bahwa gugatan Penggugat tidak punya Dasar Hukum untuk menggugat Tergugat II karena Sertifikat Hak Milik No : 6009 ada pada Penggugat atau Hati Dermawan Siregar.
5. Bahwa gugatan Penggugat beritikad buruk atau tidak baik, bahwa Objek Perkara berada ditangan Penggugat yakni SHM NO : 6009, dan Penggugat memaksakan kehendaknya kepada Tergugat II yang tidak ada hubungannya sama sekali dengan Tergugat II karena SHM No : 6009 dipegang atau berada ditangan Peggugat/Hati Dermawan Siregar.
6. Bahwa Tergugat I waktu mediasi menjawab usulan damai yang diajukan oleh Penggugat, dimana Penggugat telah menerima uang pembayaran Rp. 1.250.915.000 (satu milyar dua ratus lima puluh juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah). Dan ternyata kata Tergugat I SHM No : 6009 yang dijual kepada Tergugat I adalah Tanah bermasalah, dan sedang terikat pula dengan perjanjian dengan pihak lain kata Tergugat I. Dengan demikian jelas tampak dengan terang bahwa Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagai buktinya Penggugat melalui suaminya telah di Vonis bermasalah melakukan Tindak Pidana Penipuan oleh Pengadilan Negeri Tangerang dan masih mendekam di dalam Lembaga Permasyarakatan Kota Tanggareng, kata Tergugat I dimana SHM No : 6009 berada ditangan Penggugat/ Hati Dermawan Siregar.
7. Bahwa dalam Perkara ini Penggugat telah membalikan Fakta Hukum, dimana berdasarkan Fakta Hukum Penggugat yang melakukan perbuatan melawan Hukum, yaitu berupa Tindak Pidana Penipuan sebagai mana yang diatur dalam Pasal **372 KUH Pidana** dimana Penggugat telah melawan Hak dan melawan Hukum atas jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I. Dan tentu saja secara yuridis Tergugat II sebagai Notaris dan PPAT tidak mengetahui dan tidak Terkait dalam permasalahan antara Penggugat dengan

hlm 60 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I yang akan membuat perjanjian jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I

8. Bahwa antara Posita gugatan Penggugat dengan Petitem gugatan Penggugat saling bertentangan satu sama lain, bahwa dimana Posita angka I bertentangan dengan angka 6 dimana dalil Posita Penggugat tidak jelas dan penuh Rekayasa. Karena perjanjian jual-beli yang akan dilaksanakan antara Penggugat dengan Tergugat I terjadi banyak permasalahan dengan Objek perkara, sehingga jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah ada/ terjadi;

Menimbang, bahwa atas eksepsi ini telah disangkal oleh Penggugat dalam Repliknya;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut kemudian Majelis berpendapat bahwa pertimbangan yang memiliki relevansi dengan eksepsi Tergugat 1 selama tidak bertentangan maka diambil alih terhadap pertimbangan eksepsi Tergugat 2. Bahwa terhadap seluruh poin-poin eksepsi yang diajukan oleh Tergugat 2, sudahlah menyentuh pada pokok perkara, sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana disebutkan diatas dalam seluruh eksepsi Para Tergugat, Majelis berkesimpulan bahwa eksepsi Para Tergugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap seluruh eksepsi Para Tergugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok perkara dalam sengketa gugatan ini adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam provisi dan eksepsi sepanjang relevan maka secara *mutatis mutandis* dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan tuntutan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan fakta-fakta hukum dalam perkara ini untuk kemudian

hlm 61 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjawab petitum-petitum yang diajukan penggugat dan para tergugat untuk selanjutnya ditemukan jalan penyelesaian perkara ini;

Menimbang, bahwa apabila diperhatikan secara lebih cermat, detail, dan terperinci, gugatan Penggugat pada hakikatnya dalil pokok persengketaan ini adalah mengenai perjanjian pada yang tertuang dalam perjanjian tanggal 26 September 2017, yaitu atas Sertifikat Hak Milik Nomor 6009 dan surat-surat turunannya yang dikeluarkan akibat dari perjanjian atas Sertifikat Hak Milik Nomor 6009 tersebut dengan Tergugat 1 dan berkaitan dengan Tergugat 2;

Menimbang, bahwa kemudain atas dalil tersebut dijawab oleh Tergugat 1 yaitu bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT pada posita nomor 1 (satu) yang pada pokoknya menerangkan tentang eksistensi Surat Perjanjian dan Kesepakatan Bersama tentang Jual Beli SHM 6009 tanggal 26 September 2017.

Bahwa perjanjian tersebut masih dalam bentuk draft dan belum ditandatangani oleh TERGUGAT I, sehingga tidak ada Surat Perjanjian dan Kesepakatan Bersama tentang Jual Beli SHM 6009 tanggal 26 September 2017, yang ada adalah perjanjian secara lisan antara PT. RCMLAND CIPTA MANDIRI dengan HATIDERMAWAN SIREGAR yang diwakili oleh Suaminya yakni Ir. BIRMA SIREGAR yang tentang jual beli atas bidang tanah SHM No. 6009 dengan harga Rp. 200.000 per m²;

Bahwa TERGUGAT I menolak dalil gugatan PENGGUGAT pada posita nomor 9 (sembilan) yang pada pokoknya menerangkan bahwa seolah-olah Akta Jual Beli (AJB) telah ada, padahal faktanya adalah Akta Jual Beli (AJB) tidak pernah ada, sedangkan Akta Jual Beli (AJB) yang dimaksud oleh PENGGUGAT adalah masih dalam bentuk draft;

Menimbang, bahwa Tergugat 2 juga mengajukan jawaban atas dalil tersebut yaitu: Bahwa dari Posita Penggugat dari halaman 2 sampai dengan halaman 6 dari point I sampai dengan point 20. Dimana Tergugat II Materil menolak Dalil-dalil Posita gugatan Penggugat karena membalikan Fakta Hukum yang sudah Terang-benderang, Dimana Penggugatlah melalui suaminya yang telah melakukan perbuatan Melawan Hukum dimana Penggugat tidak mempunyai dasar Hukum untuk menarik Tergugat II sebagai Tergugat dalam Perkara ini, karena SHM No :

hlm 62 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.

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

6009 berada ditangan Penggugat/ Hati dermawan siregar yang diakui oleh Penggugat pada saat mediasi.

Bahwa dalam perkara ini Tergugat II telah sangat dirugikan oleh Penggugat yang mana Penggugat telah beritikad tidak baik dengan cara menarik Tergugat II sebagai Tergugat dalam perkara ini, hal ini nampak dengan terang-benderang dalam posita dan petitum gugatan Penggugat yang tidak punya dasar hukum sama sekali.

Bahwa dalam kamus Aquo karena tidak terjadi jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I. Bagaimana pula bisa Balik Nama atas SHM No : 6009 dan SHM tersebut berada ditangan Penggugat. Hal ini Tampak dengan jelas dan Terang bahwa Penggugat telah membalikan Fakta Hukum yang sebenarnya dan Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan Melawan Hukum dan melakukan Pencemaran Nama Baik Tergugat II pada media sosial, sehingga sangat merugikan Tergugat II sebagai Notaris dan PPAT baik secara Materil dan Immateriil

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab kedua pihak dan hasil pemeriksaan pokok perkara sampai pada kesimpulan sebagaimana dalam berita acara persidangan ini, maka terlebih dahulu diketahui bahwa objek yang diperjanjikan sebelumnya adalah benar SHM Nomor 6009, yang menjadi objek perjanjian, maka kemudian untuk menentukan apakah perjanjian ini sah atau tidak maka haruslah dibuktikan oleh Para Pihak, dimana konsekuensi dari sah atau tidaknya perjanjian sebagaimana yang didalilkan penggugat berimplikasi pada produk yang dikeluarkan selanjutnya oleh Para Pihak dan/atau pihak terkait dalam objek perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Para Tergugat, maka menurut hukum pembuktian, berdasarkan Pasal 283 RBG, timbul kewajiban Penggugat membuktikan dalil gugatannya, demikian juga dengan Para Tergugat harus pula membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan masing-masing petitum dari Penggugat, Majelis Hakim terlebih dahulu mengungkapkan fakta-fakta dalam perkara ini terlebih untuk kemudian dapat

hlm 63 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan keseluruhan petitum dari penggugat untuk menyelesaikan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam perkara ini hanya akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang relevan dengan perkara ini dan sesuai dengan hukum pembuktian, serta akan mengesampingkan bukti-bukti yang tidak berkaitan dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan dengan seksama tentang bukti tertulis yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana dalil gugatannya yaitu Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tentang Jual Beli SHM 6009 tanggal 26 September 2017;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim telaah kembali bukti surat yang diajukan oleh Pihak Penggugat yaitu Draft Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama antara Ir.Birma Siregar dengan Suritno (PT RCMLAND Cipta Mandiri) tentang jual beli tanah (vide bukti surat P-15), bahwa surat tersebut adalah berbentuk draft dan juga belum ditandatangani oleh para pihak yang melakukan perjanjian. Kemudian setelah Majelis Hakim teliti Kembali bahwa ada Akta Jual Beli tanpa nomor dan tanpa tanggal yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat 1, tanpa ditandatangani saksi dan PPAT (vide bukti surat P-18)

Menimbang, bahwa dasar perjanjian tersebut adalah kedua bukti surat tersebut diatas, bahwa kemudian setelah diteliti oleh Majelis Hakim kemudian dikaitkan dengan Ppasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa sahnya suatu perjanjian tergantung pada 4 (empat) hal yaitu

1. Adanya kesepakatan kehendak (Consensus, Agreement) Dengan syarat kesepakatan kehendak dimaksudkan agar suatu kontrak dianggap saah oleh hukum, kedua belah pihak mesti ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur oleh kontrak tersebut. Oleh hukum umumnya diterima teori bahwa kesepakatan kehendak itu ada jika tidak terjadinya salah satu unsur-unsur sebagai berikut. a) Paksaan (dwang, duress), b) Penipuan (bedrog, fraud), c) Kesilapan (dwaling, mistake). Sebagaimana pada pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

hlm 64 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Wenang / Kecakapan berbuat menurut hukum (Capacity)

Syarat wenang berbuat maksudnya adalah bahwa pihak yang melakukan kontrak haruslah orang yang oleh hukum memang berwenang membuat kontrak tersebut. Sebagaimana pada pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap. Mengenai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian dapat kita temukan dalam pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu a) Orang-orang yang belum dewasa, b) Mereka yang berada dibawah pengampuan, c) Wanita yang bersuami. Ketentuan ini dihapus dengan berlakunya Undang-Undang No.1 tahun 1974 tentang perkawinan. Karena pasal 31 Undang-Undang ini menentukan bahwa hak dan kedudukan suami istri adalah seimbang dan masing-masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

3. Obyek / Perihal tertentu Dengan syarat perihal tertentu dimaksudkan bahwa suatu kontrak haruslah berkenaan dengan hal yang tertentu, jelas dan dibenarkan oleh hukum. Mengenai hal ini dapat kita temukan dalam pasal 1332 dan 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa "Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian" Sedangkan pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa "Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan / dihitung"

4. Kausa yang diperbolehkan / halal / legal Maksudnya adalah bahwa suatu kontrak haruslah dibuat dengan maksud / alasan yang sesuai hukum yang berlaku. Jadi tidak boleh dibuat kontrak untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum. Dan isi perjanjian tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan / ketertiban umum (Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Selain itu pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau

hlm 65 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum

Atau ada pula agar suatu kontrak dapat dianggap sah oleh hukum, haruslah memenuhi beberapa syarat sah yang umum di luar pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu: a) Kontrak harus dilakukan dengan itikad baik b) Kontrak tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku c) Kontrak harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan d) Kontrak tidak boleh melanggar kepentingan umum;

Menimbang, bahwa akta jual beli ini tentunya didasari dengan adanya suatu perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I sebelum dituangkan dalam bentuk akta, dan berdasar ketentuan dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut perjanjian jual beli yang dibuat oleh para pihak yang tertuang dalam akta jual beli tidak sesuai dengan pasal tersebut oleh karena antara Penggugat dengan Tergugat I tidak ada kesesuaian pendapat/ kehendak tentang apa yang diperjanjikan dalam AJB tersebut tidak ada kesepakatan harga yang disepakati, bahwa dasar perjanjian sebelumnya juga yaitu bukti surat P-15 tidak ditandatangani oleh Pihak yang ada dalam surat perjanjian tersebut, sehingga jelaslah bahwa surat tersebut hanyalah merupakan surat saja tanpa bisa membuktikan apapun, kemudian AJB sebagaimana bukti surat P-18, adalah tidak menunjuk apa objek yang diperjanjikan/diperjualbelikan dan juga berapa harga yang disepakati sehingga tidak mengikat siapapun dan tidak mengikat apapun atas Akta Jual Beli tersebut, selain itu juga tidak disebutkan tanggal dan juga nomor dalam AJB tersebut, sehingga jelaslah bahwa AJB tersebut tidak memiliki kekuatan hukum apapun untuk perkara ini;

Menimbang, bahwa hal tersebut kemudian berimplikasi kepada surat ataupun produk lain yang keluar akibat dari adanya AJB tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap objek perkara *a quo* sudahlah ada Putusan dari Pengadilan Negeri Pasaman Barat sampai pada tingkat Kasasi dan telah berkekuatan hukum mengikat dimana objek perkara *a quo* amar putusannya menyatakan bahwa Sdr. Kaisul Amri dan Sdr. Hendri Eka Putra (Penggugat I dan Penggugat II) dalam perkara *a quo* memiliki hak atas objek sengketa termasuk di dalamnya

hlm 66 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah SHM No. 6009, dapat dibuktikan dalam pertimbangan dalam putusan tersebut yang berbunyi *"Menimbang, bahwa perlu ditegaskan kembali bahwa yang menjadi objek perjanjian tersebut adalah sama yaitu tanah yang luasnya pada saat itu ±13 hektar, yang pada saat ini telah diterbitkan Buku Tanah Hak Milik No 6008, Nagari Lingsuang Aua atas nama Hati Dermawan Siregar, Buku Tanah Hak Milik No 6009, Nagari Lingsuang Aua atas nama Hati Dermawan Siregar, Buku Tanah Hak Milik No 6010, Nagari Lingsuang Aua atas nama Hati Dermawan Siregar, Buku Tanah Hak Milik No 6011, Nagari Lingsuang Aua atas nama Hati Dermawan Siregar (vide Bukti T.B-5, T.B-6, T.B-7, T.B-8)";*

Menimbang, bahwa Putusan tersebut dalam amar poin 4 menyatakan bahwa *"Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II mempunyai hak terhadap tanah objek sengketa sekarang ini;*

Menimbang, bahwa kemudian diketahui bahwa Putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Padang berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Padang No. 65/PDT/2021/PT PDG; dan juga pada Tingkat Kasasi dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 2464 K/PDT/2022 dan telah berkekuatan hukum tetap dimana tertuang pertimbangan *"Bahwa Penggugat I dan II sebagai pembeli yang mengikatkan dirinya dengan Tergugat A selaku penjual tanah berdasarkan Surat Perjanjian tertanggal 2 Desember 2006 dan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 29 Juli 2013 dimana disepakati para pihak untuk diperjanjikan atas jual beli tanah termasuk jangka waktu pembayarannya, dengan harga yang disepakati para pihak adalah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang kemudian diikuti oleh pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat yaitu sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah)"*

Menimbang, bahwa terhadap fakta tersebut diatas telah nyata dan tidak dapat dibantah bahwa objek perkara *a quo* yaitu SHM Nomor 6009 sudahlah diperjanjikan dalam jual beli sejak tahun 2006 kepada pihak lain, terlepas dari terlaksana atau tidaknya perjanjian tersebut, maka selama tidak ada yang membatalkan perjanjian pada tahun 2006 tersebut, maka haruslah tetap diakui eksistensi perjanjian tersebut;

hlm 67 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kaitannya dengan perkara saat ini, maka dengan telah diperjanjikkannya tanah tersebut, dengan orang yang berbeda dengan perjanjian sebelumnya, dan tanah tersebut juga telah dinyatakan milik dari Sdr. Kaisul Amri dan Sdr. Hendri Eka Putra (Penggugat I dan Penggugat II) maka perjanjian lainnya setelah 2 Desember 2006 tersebut, haruslah dinyatakan cacat dan tidak dapat diakui keberadaannya dikarenakan sampai pada Putusan Kasasi yang telah memiliki kekuatan hukum mengikat telah dinyatakan bahwa objek perkara *a quo* adalah milik dari Sdr. Kaisul Amri dan Sdr. Hendri Eka Putra (Penggugat I dan Penggugat II), maka konsekuensinya, pihak yang memiliki perjanjian selain dari pada Sdr. Kaisul Amri dan Sdr. Hendri Eka Putra (Penggugat I dan Penggugat II) pasca putusan tersebut diatas tidaklah dapat diakui sehingga berimplikasi terhadap perjanjian-perjanjian lainnya diluar dari Sdr. Kaisul Amri dan Sdr. Hendri Eka Putra (Penggugat I dan Penggugat II) tidaklah diakui, maka dengan demikian terhadap perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat 1 dalam perkara ini haruslah dinyatakan tidak dapat diakui dan tidak memiliki kekuatan hukum dan produk-produk perjanjian yang dilakukan juga menjadi tidak sah;

Menimbang, bahwa untuk kepemilikan dan atau penguasaan tanah harus memiliki alas hak atas kepemilikan dan penguasaan atas tanah tersebut termasuk juga untuk melakukan perjanjian atas tanah tersebut, dan Penggugat setelah Putusan sampai pada Tingkat Kasasi tersebut diatas tidaklah memiliki hak atas kepemilikan tanah tersebut, hanya memiliki hak berupa uang sejumlah Rp2.001.838.235,00 (dua miliar satu juta delapan ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh lima rupiah). sebagai kompensasi pelaksanaan perjanjian dengan pihak Kaisul Amri dan Hendri Eka Putra (Vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 2464 K/PDT/2022) ;

Menimbang, bahwa dalam hal ini dengan tidak dapat dibuktikannya legalitas Penggugat untuk melakukan perjanjian tersebut diatas telah nyata bahwa tanah tersebut adalah merupakan objek perkara yang telah diperjanjikan dengan orang lain dan telah ditentukan pemiliknya yaitu Sdr. Kaisul Amri dan Sdr. Hendri Eka Putra berdasarkan

hlm 68 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung RI No. 2464 K/PDT/2022 oleh karenanya menurut majelis hakim penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim memandang bahwa perbuatan para Tergugat tidaklah memenuhi salah satu dari 4 kriteria yang dipakai sebagai tolak ukur menentukan telah terjadinya suatu perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar hukum yang selama ini dipakai dalam hukum acara di Indonesia dan telah menjadi Yurisprudensi tetap, yakni:

- bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur (hukum tertulis) ;
- bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
- bertentangan dengan hak orang lain (hak subyektif orang lain) ;
- bertentangan dengan kepatutan dan perilaku terpuji di dalam masyarakat (asas kepatutan, ketelitian dan sikap kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat);

terhadap 4 (empat) kriteria ini Majelis Hakim tidak menemukan ada pada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil petitum gugatan Penggugat yang pada intinya menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak beriktikad baik dan melakukan Perbuatan Melawan Hukum haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka Penggugat harus dihukum membayar biaya perkara sebagaimana dalam amar putusan ini;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi mengajukan gugatan terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi adalah termaksud dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari pertimbangan hukum dalam rekonvensi ;

hlm 69 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian, Majelis Hakim langsung mempertimbangkan poin-poin petitum yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Penggugat 1 Rekonvensi/Tergugat 1 Konvensi menyatakan bahwa Tergugat dalam Rekonvensi lah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara menjual bidang tanah yang sedang bersengketa dan dalam keadaan diblokir oleh BPN Pasaman Barat kepada Penggugat dalam Rekonvensi, hal ini dapat dibuktikan dengan adanya Surat dari Kepala BPN Kabupaten Pasaman Barat kepada Sdr. H. Kaisul Amri, No. MP.01.03/794-13.12/VIII/2019 tanggal 15 Agustus 2019 dan Suami Tergugat dalam Rekonvensi telah dinyatakan bersalah melakukan tindak pidana penipuan dan dijatuhkan pidana penjara 1 (satu) tahun dan 8 (delapan) bulan penjara oleh Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana Putusan No. 1065/Pid.B/2021/PN.Tng serta diperkuat lagi oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan No. 127/PID/2021/PT BTN dan diperkuat lagi dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 350 K/Pid/2022 yang menyatakan bahwa Suami Tergugat dalam Rekonvensi telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penipuan dan menjatuhkan pidana penjara selama 2 (dua) tahun terhadap Suami TERGUGAT Dalam Rekonvensi;

Bahwa bidang tanah SHM No. 6009 yang dijual oleh TERGUGAT dalam Rekonvensi Kepada Penggugat dalam Rekonvensi terbukti bersengketa atau masih terikat dalam suatu perjanjian dengan pihak lain (Kaisul Amri) berdasarkan bukti dan fakta hukum yang sulit untuk dibantah;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis hakim berpendapat, bahwa dikarenakan terhadap objek perkara *aquo* telah dianggap dan dinyatakan perjanjian tersebut adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum maka kemudian segala kerugian yang dialami oleh para pihak haruslah dibebankan kepada masing-masing pihak, dan terhadap hal tersebut Pihak Penggugat 1 Rekonvensi juga telah mengajukan gugatan kepada Tergugat Rekonvensi pada Pengadilan Negeri Padang Sidempuan, sebagaimana bukti surat yang diajukan Penggugat 1 Rekonvensi yaitu Putusan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Psp

hlm 70 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dalam amarnya menyebutkan :” *Penggugat tidak dapat menguasai tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 6009 An. Hati Dermawan Siregar namun Penggugat telah melakukan pembayaran tahap I atas tanah seluas ± 68.222 m², No. Sertipikat 6009 atas nama Hati Dermawan Siregar yaitu periode pembayaran sejak 05 Oktober 2016 s/d 31 Desember 2019 dengan sejumlah Rp1.250.915.000 (satu milyar dua ratus lima puluh juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah) Vide bukti P-2 sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat nyata adanya oleh karenanya beralasan untuk mengabulkan petitum angka 3 (tiga) ini yaitu tentang kerugian Materiil dengan jumlah yang rasional yaitu Rp1.250.915.000 (satu milyar dua ratus lima puluh juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah)”;*

Menimbang, bahwa dengan demikian hal tersebut menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari perkara ini, maka proses yang dilakukan pada PN Padang Sidempuan menjadi bagian yang menyatu dengan objek yang sama, dan mencegah terjadinya penghukuman berganda pada Tergugat Rekonvensi, maka terhadap gugatan Penggugat 1 Rekonvensi, selain itu bahwa atas perkara yang sama juga telah ditetapkan bahwa suami dari Suami Tergugat dalam Rekonvensi telah dinyatakan bersalah melakukan tindak pidana penipuan dan dijatuhkan pidana penjara 1 (satu) tahun dan 8 (delapan) bulan penjara oleh Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana Putusan No. 1065/Pid.B/2021/PN.Tng serta diperkuat lagi oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan No. 127/PID/2021/PT BTN dan diperkuat lagi dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 350 K/Pid/2022 yang menyatakan bahwa Suami Tergugat dalam Rekonvensi telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penipuan dan menjatuhkan pidana penjara selama 2 (dua) tahun terhadap Suami TERGUGAT Dalam Rekonvensi, artinya bahwa perkara tersebut sudahlah merupakan perkara tindak pidana dan dengan demikian maka kaitan dengan perkara ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat 2 Rekonvensi mengajukan gugatan rekonvensi dengan alasan bahwa Penggugat Rekonvensi tidak pernah membuat akta jual-beli atas SHM No : 6009 yang mana SHM No: 6009 berada ditangan Tergugat Rekonvensi/Hati Dermawan Siregar dan

hlm 71 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonvensi/Hati Dermawan Siregar telah melakukan perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II asal sebagai Notaris dan PPAT. Dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II asal ditarik/dijadikan Tergugat dalam Perkara Aquo, sehingga sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II asal.

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut diatas telah dinyatakan dalam gugatan konvensi bahwa terhadap objek perkara *aquo* telah dianggap dan dinyatakan perjanjian tersebut adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum, dan dengan demikian maka hal-hal yang berkaitan dengan perjanjian tersebut termasuk lanjutannya haruslah dinyatakan tidak sah, dan dengan dimasukkannya Penggugat 2 Rekonvensi tidaklah menjadikan Penggugat 2 Rekonvensi dirugikan, dikarenakan bahwa produk-produk perjanjian antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat 1 Konvensi (Penggugat 1 Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi) memiliki kaitan dengan Penggugat 2 Rekonvensi, sehingga hal tersebut menjadi dapat diterima untuk memasukkan pihak Penggugat 2 Rekonvensi dalam perkara *a quo*, maka dengan demikian, maka terhadap permohonan penggugat 2 rekonvensi telah dipertimbangkan juga dalam gugatan konvensi, maka terhadap gugatan penggugat 2 rekonvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut kemudian yang berkaitan dengan petitum selanjutnya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dikarenakan gugatan Para Penggugat rekonvensi tidak dapat diterima, maka Para Penggugat rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara sebagaimana dalam amar putusan ini;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan Konvensi dan rekonvensi akan ditentukan mengenai biaya perkara akan dibebankan kepada pihak mana;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Konvensi ditolak dan terhadap gugatan para penggugat rekonvensi tidak dapat diterima maka demi hukum dan keadilan, biaya perkara ini harus dibebankan pula

hlm 72 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi secara tanggung renteng yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdata Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan Rbg. serta ketentuan Peraturan Perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi dari Para Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai saat ini ditetapkan sejumlah Rp1.110.000,- (satu juta seratus sepuluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasaman Barat pada hari Senin, 06 Maret 2023, oleh kami **SUSPIM GUNAWAN PARLINDUNGAN NAINGGOLAN, S.H., M.Kn**, sebagai Hakim Ketua, **NADIA SEKAR WIGATI, S.H.**, dan **RISKAR STEVANUS TARIGAN, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, penetapan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, 09 Maret 2023 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan didampingi oleh **SYAFRIMON, S.H.**, Panitera

hlm 73 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti pada Pengadilan Negeri Pasaman Barat, dan dihadiri oleh
Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat secara *e-court*,
Hakim Anggota, Hakim Ketua,

NADIA SEKAR WIGATI, S.H. **SUSPIM G.P.NAINGGOLAN, S.H., M.Kn.**

RISKAR STEVANUS TARIGAN, S.H.

Panitera Pengganti,

SYAFRIMON, S.H.,

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran PNB	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 100.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp. 890.000,-
4. Biaya Materai	Rp. 10.000,-
5. Redaksi	Rp. 10.000,-
6. Leges	Rp. 10.000,-
7. PNB	Rp. 30.000,-
8. Biaya Sumpah	Rp. 30.000,-

JUMLAH:

Rp1.110.000,-

(Satu juta seratus sepuluh ribu rupiah)

hlm 74 dari 74 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Psb.

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)