



P U T U S A N
Nomor 167PDT/2019/PT.PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata pada peradilan tingkat banding dalam persidangan Hakim Majelis, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

SYAFRIZAL, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Cik Ditiro Nomor 71 Kelurahan Tanah Datar Kecamatan Pekanbaru Kota Pekanbaru;
Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada : Arstani, S.H.,M.H., sebagai Advokat / Konsultan hukum pada kantor ARSTANI, S.H.,M.H & REKAN yang berkantor di Jalan Melur/Perumahan Sentosa No. 17, Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Oktober 2018, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah Register Nomor : 914/SK/PDT/2018/Pn Pbr. pada tanggal 15 November 2018, semula disebut sebagai TERGUGAT I sekarang sebagai PEMBANDING;

LAWAN

1. Dra. ERNAWATI, umur 66 tahun wiraswata, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Angsa 2 Nomor 3-B Kelurahan Kampung Melayu Kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru;
Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada : ADI KARMA, S.H., DEWI SEPTRIANY, S.H., ELISA RAMAYANTI, S.H., ketiganya Advokat dan Pengacara yang berkantor pada Kantor Advokat ADI KARMA & DEWI di Jalan Cempedak Nomor 39-F Kelurahan Wonorejo Kecamatan Marpyan Damai Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Oktober 2018, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah Register Nomor : 824/SK/PDT/2018/PN Pbr. pada tanggal 23 Oktober 2018, Semula disebut sebagai PENGGUGAT sekarang sebagai TERBANDING ;

Halaman 1 dari 24 Putusan Nomor 167/PDT/2019/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **H. ZUL SASTRA**, pekerjaan wiraswasta, bertempat di Rumah Makan Boekit Tinggi Jalan Kartini Nomor 11 Kelurahan Sumahilang Kecamatan Pekanbaru Kota Pekanbaru, semula disebut sebagai TERGUGAT II sekarang sebagai TURUT TERBANDING I;
3. **ADITIA MERIDA SIREGAR, S.H.**, pekerjaan PPAT & NOTARIS bertempat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 470-D Kelurahan Wonorejo Kecamatan Marpoyan Damai Pekanbaru, semula disebut sebagai TERGUGAT III sekarang sebagai TURUT TERBANDING II;
4. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU**, bertempat di Jalan Pepaya Nomor 47 Pekanbaru, semula disebut sebagai TERGUGAT IV sekarang sebagai TURUT TERBANDING III;

Pengadilan Tinggi tersebut :

Setelah membaca :

1. Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 15 September 2019 Nomor 167/PDT/2019/PT.PBR tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;
2. Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 260/PDT.G/2018/PN Pbr tanggal 14 Mei 2019 ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat sebagaimana telah didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 22 Oktober 2018 dengan nomor register 260/PDT.G/2018/PN Pbr, yang pada pokoknya mengajukan hal – hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah & bangunan seluas 195 m² yang diperoleh berdasarkan AKTA JUAL BELI Nomor 10/02-Pekanbaru Kota /IV/1992 oleh PPAT Asman Yunus, S.H. di Pekanbaru tanggal 25 April 1992, sesuai Sertipikat HGB Nomor 407 (**sekarang Hak Milik Nomor 184**) tanggal 9 Agustus 1979 Desa Simpang Empat Surat Ukur tanggal 3 Juli 1979 Nomor 207/1979 dari Nyonya Saniah Manaf sebagai penjual dan

Halaman 2 dari 24 Putusan Nomor 167/PDT/2019/PT.PBR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dra. Ernawati (Penggugat) sebagai pembeli dan saat sekarang objek terletak di Jalan Kartini Nomor 11 RT 01 RW 8 Kelurahan Sumahilang Kecamatan Kota Pekanbaru , dengan batas batas sebagai berikut :

Utara : dengan tanah Janiar 9 meter
Selatan : dengan jalan Kartini 9,5 meter
Barat : dengan tanah Jon/ Pangkas Rambut 21 meter
Timur : dengan gang Kartini / Jl Kartini I 21 meter

2. Bahwa setelah Akta Jual Beli ditanda tangani dan uang telah dibayar lunas kepada penjual (incasu Saniah Manaf), Penggugat belum sempat melakukan balik nama Sertipikat atas nama Penggugat ;
3. Bahwa setelah Akta Jual Beli dilaksanakan dua hari kemudian tanggal 27 April 1992, Tergugat 1 meminjam Sertipikat HGB Nomor 407 dan Akta Jual Beli Nomor 10/02-Pekanbaru Kota /IV/1992 oleh PPAT Asman Yunus, S.H. di Pekanbaru tanggal 25 April 1992 itu kepada Penggugat untuk digunakan sebagai jaminan utang di bank atas nama Tergugat 1 , namun setelah utang tersebut dilunasi Tergugat 1 kepada Bank , Sertipikat HGB Nomor 407 milik Penggugat tidak dikembalikan oleh Tergugat 1:
4. Bahwa Tergugat 1 telah merubah status HGB Nomor 407 menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 184 Kelurahan Sumahilang Kecamatan Pekanbaru Kota Pekanbaru tanggal 22 Oktober 2001 yang diterbitkan oleh Tergugat 4, fakta ini jelas dari penunjuk pada SHM Nomor 184 yang mengatakan (**peningkatan HGB Nomor : 407/Simpang Empat Warkah Nomor : 9354/X/PBR/2001**) dan kemudian Tergugat 1 menandatangani Akta Jual Beli nomor : 159/P.Kota/2001 Tanggal 26 Nopember 2001 yang dibuat oleh Tergugat 3 (PPAT ADITIA MERIDA SIREGAR, S.H.), sedangkan Tergugat 1 mengetahui bahwa Saniah Manaf telah menjual objek aquo kepada Penggugat dan lagi pula saat menanda tangani Akta Jual Beli itu tidak dihadiri / ditanda tangani oleh Saniah Manaf sebagai penjual, jadi jelas bahwa Tergugat 3 telah melakukan perbuatan yang tidak teliti dan tidak cermat, bertentangan dengan Undang Undang Jabatan Notaris Nomor 2 tahun 2014 (incasu pasal 16) jo UU Nomor 30 / 2004 dan PP Nomor 24 tahun 1997, sehingga adil menurut hukum Tergugat 3 wajib menganti rugi kepada Penggugat :

Halaman 3 dari 24 Putusan Nomor 167/PDT/2019/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa diatas objek aquo telah berdiri warung semi permanen, yang saat sekarang digunakan oleh Tergugat 2 untuk tempat berjualan makanan dengan merek Rumah Makan Boekit Tinggi sejak tahun 2006 hingga saat sekarang tahun 2018 (selama 12 tahun);
6. Bahwa saat ini Tergugat 2 menempati objek aquo dengan menyewa kepada Tergugat 1 sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setiap tahun dan dari hasil usaha rumah makan Tergugat 2 memperoleh keuntungan bersih Rp.1000.000,- (satu juta rupiah) per-hari;
7. Bahwa Penggugat telah menghubungi Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk menyelesaikan perkara ini, dan Tergugat 1 telah berulang kali menyatakan akan mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor 184 kepada Penggugat namun Tergugat 1 tidak melaksanakan kewajibannya, perbuatan dari Tergugat 1 yang tidak mengembalikan tanah dan Setipikat HGB Nomor 407/Simpang Empat (**sekarang HM Nomor 184**) kepada Penggugat dikualifisir sebagai suatu perbuatan melawan hukum karena telah menduduki, menguasai hak milik Penggugat tanpa hak, maka untuk mendapatkan keadilan Penggugat mengajukan gugatan kepada para Tergugat;
8. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat berupa materil, karena Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati harta milik Penggugat yang diperoleh secara sah menurut hukum, adapun kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar :
 - Uang sewa Rumah Makan selama 12 tahun, satu tahun Rp.50.000.000,- = 12 tahun x Rp.50.000.000,- = Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)
 - Keuntungan bersih dari hasil Rumah Makan sebesar Rp.1000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari, hasil selama 12 tahun adalah= (12 tahun x 360 hari x Rp.1.000.000,-)= Rp.4.320.000.000,- (empat miliar tiga ratus dua puluh juta rupiah);

Jumlah kerugian keseluruhannya adalah = Rp,600.000.000 + Rp.4.320.000.000 = **Rp. 4.920.000.000,- (empat miliar sembilan ratus dua puluh juta rupiah)**;
9. Bahwa berdasarkan tabiat dan karakter dari Tergugat 1 dan Tergugat 2 selama ini yang mempunyai iktikat tidak baik (te kwade trouw) kepada Penggugat, sehingga Penggugat kuatir Tergugat 1 dan Tergugat 2

Halaman 4 dari 24 Putusan Nomor 167/PDT/2019/PT.PBR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memindahkan hak Penggugat kepada pihak lain, maka wajar kiranya Penggugat mohon agar kiranya jurusita dapat melakukan sita jaminan atas objek aquo, agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dikemudian hari ; dan Tergugat 4 harus memblokir Sertipikat Hak Milik nomor 184, Surat Ukur Nomor 26/ Sumahilang/2001 tanggal 22 September 2001 seluas 195 m² terletak di Jalan Kartini Nomor 11 Kelurahan Sumahilang Kecamatan Pekanbaru Kota Pekanbaru atas nama **SYAFRIZAL sampai perkara ini selesai ;**

Berdasarkan dalil hukum diatas mohon kiranya Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk memanggil para pihak, memeriksa dan mengadili gugatan aquo dan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut ;

DALAM PROVISI;

- Menetapkan sebidang tanah berikut bangunan semi permanen yang berdiri diatasnya dengan merek **RUMAH MAKAN BOEKIT TINGGI** sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 184 Surat Ukur Nomor 26/ Sumahilang/2001 tanggal 22 September 2001 seluas 195 m² terletak di Jalan Kartini Nomor 11 Kelurahan Sumahilang Kecamatan Pekanbaru Kota Pekanbaru atas nama **SYAFRIZAL** diletakan sita jaminan / conservatoir beslaq atas objek perkara aquo, dengan ukuran dan batas batas sebagai berikut;

Utara : dengan tanah Janiar 9 meter;

Selatan : dengan jalan Kartini 9,5 meter;

Barat : dengan tanah Jon/ Pangkas Rambut 21 meter;

Timur : dengan gang Kartini / Jalan Kartini I 21 meter.

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menyatakan menerima gugatan dari Penggugat keseluruhannya;
2. **Menyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum AKTA JUAL BELI Nomor 10/02-Pekanbaru Kota /IV/1992 oleh PPAT Asman Yunus,S.H di Pekanbaru tanggal 25 April 1992, sesuai Sertipikat HGB Nomor 407(sekarang SHM Nomor 184) tanggal 9 agustus 1979 Desa Simpang Empat Surat Ukur tanggal 3 Juli 1979 Nomor 207/1979 dari Nyonya Saniah Manaf sebagai penjual dan Dra. Ernawati (Penggugat) sebagai pembeli;**
3. Menyatakan perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 menduduki, menguasai tanah dan bangunan milik dari Penggugat yang terlatak di Jalan Kartini Nomor 11 Kelurahan Sumahilang Kecamatan Pekanbaru

Halaman 5 dari 24 Putusan Nomor 167/PDT/2019/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Pekanbaru berdasarkan SHM Nomor 184 Surat Ukur Nomor 26/Sumahilang/2001 tanggal 22 September 2001 seluas 195 m² adalah perbuatan melawan hukum;

4. Menyatakan Akta Jual Beli nomor : 159/P.Kota/2001 Tanggal 26 Nopember 2001 yang dibuat oleh Tergugat 3 (PPAT ADITIA MERIDA SIREGAR, S.H) antara Saniah Manaf dengan Syafrizal / Tergugat 1 **tidak sah dan tidak berharga serta tidak mempunyai kekuatan hukum berikut akibat hukumnya ;**
5. Menghukum Tergugat 1 untuk mengembalikan Sertipikat HGB Nomor 407 (sekarang SHM Nomor 184) atas nama Syafrizal dan melakukan pengalihan hak kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang menduduki dan menguasai harta milik Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 195 M² terletak di Jalan Kartini Nomor 11 RT 01 RW 08 Kelurahan Sumahilang Kecamatan Pekanbaru Kota Pekanbaru, yang saat sekarang dipakai tempat usaha Rumah Makan Boekit Tinggi untuk mengosongkan dan menyerahkan **objek sengketa** kepada Penggugat, bilamana Para Tergugat ingkar dapat minta bantuan aparat Kepolisian R.I;
7. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 membayar uang ganti rugi kepada Penggugat sebesar **Rp. 4.920.000.000,- (empat miliar sembilan ratus dua puluh juta rupiah);**
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan semi permanen yang terlatak di Jalan Kartini Nomor 11 Kelurahan Sumahilang Kecamatan Pekanbaru Kota Pekanbaru berdasarkan SHM Nomor 184 (dahulu HGB Nomor 407) Surat Ukur Nomor 26/Sumahilang/2001 tanggal 22 September 2001 seluas 195 M² atas nama SYAFRIZAL, dengan batas batas dan ukuran sebagai berikut;

Utara : dengan tanah Janiar 9 meter;
Selatan : dengan jalan Kartini 9,5 meter;
Barat : dengan tanah Jon/ Pangkas Rambut 21 meter;
Timur : dengan gang Kartini/ Jl Kartini I 21 meter;
9. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Halaman 6 dari 24 Putusan Nomor 167/PDT/2019/PT.PBR

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Jawabannya, yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM KOMPENSI ;

A. TENTANG EKSEPSI.

1. Bahwa Tergugat 1, menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan penggugat, kecuali Tergugat 1 akui secara tegas-tegas dalam dalam eksepsi ini ;
2. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah tidak jelas,kabur (obscuur Libels) yang dapat tergugat 1, jelaskan sebagai berikut ;
 - 2.1. Bahwa adapun gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas/kabur,keliru dan menurut hemat Tergugat 1, telah cacat hukum, sebagaimana disebutkan pada halaman 1 angka 1 dan halaman 2 baris 1, dimana dinyatakan bahwa penggugat ada memiliki sebidang tanah seluas 195 M2 yang diperoleh berdasarkan Akta Jual- Beli Nomor : 10/02-Pekanbaru Kota/IV/1992 oleh PPAT Asman Yunus,SH di Pekanbaru tanggal 25 April 1992,sesuai sertipikat HGB Nomor : 407 tanggal 9 Agustus 1979 Desa Simpang EmpatSurat ukur tanggal 3 Juli 1979 Nomor : 207/1979 dari Nyonya Saniah Manaf sebagai penjual dan Dra. ERNAWATI (penggugat) sebagai pembeli dan saat sekarang objek yang terletak di jalan Kartini Nomor : 11 RT.01/RW08. Kelurahan Sumahilang, Kecamatan Kota Pekanbaru, dengan batas-batas sebagai berikut ;
 - Sebelah Utara bersempadan dengan tanah JANIAR 9Meter;
 - Sebelah Selatan bersempadan dengan Jalan Kartini 9,5 Meter;
 - Sebelah Barat bersempadan dengan Jon/Pangkas Rambut 21 Meter;
 - Sebelah Timur bersempadan dengan gang kartini/Jalan Kartini1 21 Meter;
 - 2.2. Bahwa berdasarkan dalil gugatan halaman 1 pada angka 1, ternyata tanah yang menjadi objek gugatan adalah tanah hak milik Tergugat 1, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 184 yang dibeli kepada pemilik yang sah/orang berhak yaitu Nyonya SANIAH MANAF melalui PPAT/NOTARIS ADITIA MERIDA SIREGAR,SH (Tergugat III) dan kemudian Sertipikat Hak Milik Nomor :184 dibalik namakan kepada tergugat 1, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru (TergugatIV) tetapi didalam petitum ternyata Penggugat mendalilkan tanah tersebut adalah miliknya oleh karena itu menurut hemat

Halaman 7 dari 24 Putusan Nomor 167/PDT/2019/PT.PBR



Tergugat 1 secara hukum Penggugat tidak berkualitas mendalilkan tanah tersebut adalah miliknya, walaupun benar Penggugat ingin menggugat perkara in casu sudah seharusnya penggugat menggugat Nyonya Saniah Manaf dan bukan tanah yang menjadi milik tergugat 1 ;

3. Bahwa gugatan pengugat tidak lengkap (kurang para pihak) karena menurut penggugat Nyonya Saniah manaf sebagai penjual dan penggugat sebagai pembeli tidak ditarik / diikutkan sebagai pihak Tergugat sesuai hukum Acara dalam perkara a Quo, gugatan Penggugat tidak lengkap (kurang para pihak) dengan demikian gugatan Penggugat haruslah ditolak ;
4. Bahwa penggugat mendalilkan bahwa tanah tersebut diperoleh dari Jual beli antara Penggugat dengan Nyonya Saniah Manaf yang artinya adalah merupakan tanah Saniah Manaf sebagaimana pengakuan Penggugat dan seharusnya Nyonya Saniah Manaf, haruslah diikutkan sebagai pihak tergugat dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat 1 jelaskan dan sampaikan diatas, jelaslah bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut adalah kabur (Obscuur Libels) dan kurang para pihak, sehingga dengan demikian cukup alasan kiranya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;

B. TENTANG POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah disebutkan dibagian Tentang Eksepsi dianggap diulangi lagi pada bagian tentang Pokok Perkara ini dianggap satu serta tidak terpisahkan ;
2. Bahwa Tergugat 1, menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali diakui secara tegas oleh Tergugat 1, dibawah ini ;
3. Bahwa tidak benar yang didalilkan oleh Penggugat, tanah dan bangunan sesuai dengan SHM Nomor : 184 adalah milik penggugat, melainkan tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor : 184 sepenuhnya milik tergugat 1, sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor : 184 yang diterbitkan oleh tergugat IV ;
4. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada halaman -2 Point 3, yang mendalilkan tergugat 1, meminjam Sertipikat HGB Nomor : 407 dan Akta Jual –Beli Nomor : 10/02-Pekanbaru Kota/IV/1992 oleh PPAT Asman Yunus, SH di Pekanbaru tanggal 25 April 1992 untuk jaminan hutang di



Bank atas nama tergugat 1, yang mana menurut penggugat meminjam dimaksud pada tanggal 27 April 1992 ;

5. Bahwa atas SHGB Nomor : 407 dan AJB dimaksud ternyata penggugat juga membuat surat pengakuan /ganti rugi atas SHGB Nomor : 407 dan AJB tersebut dengan Lukman pada tanggal 22 Mei 1992, hal ini dibuktikan dengan adanya perjanjian diatas kertas segel antara penggugat dengan Lukman dan adanya kwitansi tanda terima uang yang diserahkan Lukman kepada penggugat pada tanggal 22 Mei 1992 dan didalam segel pengakuan/ganti rugi, penggugat menyatakan meminjam SHGB Nomor : 407 dan AJB kepada Lukman untuk agunan penggugat untuk meminjam uang ke Bank untuk waktu 1 (satu) tahun dan berdasarkan yang tergugat 1, sampaikan, maka dalil penggugat yang menyatakan tergugat 1, meminjam SHGB Nomor : 407 Dan AJB Nomor : 10/02-Pekanbaru Kota/IV/1992 yang diakui milik penggugat pada tanggal 27 April 1992 sama sekali tidak didukung dengan fakta, sebab tanggal 22 Mei 1992, penggugat membuat surat Pengakuan/Ganti rugi atas SHGB Nomor : 407 dan AJB Nomor : 10/02-Pekanbaru Kota/IV/1992 dengan Lukman dan kemudian atas SHGB Nomor : 407 dan AJB Nomor : 10/02-Pekanbaru Kota/IV/1992/tersebut di pinjam kepada Lukman oleh penggugat untuk agunan penggugat meminjam uang ke Bank dengan kata lain pada tanggal 22 Mei 1992 SHGB Nomor :407 dan AJB Nomor : 10/02-Pekanbaru Kota/IV/1992 dikuasai oleh penggugat ; dengan sendirinya sudah terbantah dalil penggugat yang menyatakan tergugat 1, meminjam SHGB Nomor : 407 dan AJB Nomor :10/02-Pekanbaru Kota/IV/92 pada tanggal 27 April 1992 kepada penggugat;
6. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada halaman 2 (dua) Point 4 (empat) yang mendalilkan tergugat 1, telah merubah status SHGB Nomor:407 menjadi SHM Nomor 184, Kelurahan Sumahilang, Kecamatan Pekanbaru kota, Kota Pekanbaru tanggal 22 Oktober 2001 yang diterbitkan tergugat IV ;
7. Bahwa penerbitan SHM Nomor 184 sebagai pengganti dari SHGB Nomor 407 sepenuhnya adalah Hak dari tergugat IV, atas permohonan pemilik (Saniah manaf) yang mana SHGB Nomor : 407 habis masa berlakunya yang kemudian tergugat IV, mengantinya dengan SHM Nomor : 184 atas nama pemilik (Sania manaf) sebagai tanda bukti hak atas tanahnya yang terletak di jalan kartini No.11, kemudian berdasarkan AJB Nomor : 159/Pekanbaru Kota/2001, tanggal 26 Nopember 2001 yang dibuat dan

Halaman 9 dari 24 Putusan Nomor 167/PDT/2019/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditanda tangani dihadapan tergugat III, SHM Nomor : 184 dibaliknamakan oleh tergugat IV, kepada tergugat 1, sebagai pemilik ;

8. Bahwa benar yang didalilkan penggugat pada halaman 2 (dua) point 5 (lima) tanah dan bangunan sesuai dengan SHM Nomor : 184 saat ini dipergunakan untuk tempat berjualan makanan dengan merek rumah makan Boekittinggi bekerjasama dengan tergugat 1 / tidak tergugat 1, sewakan kepada tergugat 1, sebagaimana dalil penggugat dalam gugatan pada halaman 2 (dua) point 6 (enam) ;
9. Bahwa tidak benar dalil penggugat pada halaman 2 (dua) angka 7 (tujuh) dan halaman 3 angka 8 (delapan) dan 9 (sembilan) dimana terugat 1, akan mengembalikan Sertipikat hak milik Nomor : 184 atas nama tergugat 1, kepada penggugat apalagi mengakui tanah yang sekarang tergugat 1, kuasai/duduki berdasarkan alas hak yang sah yang diatasnya berdiri bangunan rumah semipermanen yang mana tergugat 1,yang telah membangunnya sebagai tempat berjualan makanan dengan merek rumah makan Boekittinggi bekerjasama dengan tergugat 1, tidak berdasarkan hukum sama sekali apabila penggugat menuntut kerugian materil kepada tergugat 1, berupauang sewa rumah makan dan keuntungan bersih dari hasil rumah makan serta memohon meletakkan sita Jaminan atas tanah milik tergugat 1 ;
10. Bahwa berdasarkan yang tergugat sampaikan tersebut diatas sudah jelas dan terang latar belakang perolehan alas hak sebagai dasar hukum bagi tergugat 1, dalam memiliki dan menguasai tanah tersebut,melainkan penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrech matige daad),akibatnya tergugat 1, telah mengalami kerugian Moril bila dinilai dengan uang sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) ;
11. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah tergugat 1 sampaikan diatas,maka jelaslah gugatan yang diajukan oleh penggugat terlalu mengada-ada dan sulit untuk dibuktikan kebenarannya,sebagaimana pengakuan penggugat surat sebagai bukti kepemilikan diatas tanah milik tergugat 1, tidak ada dimiliki penggugat, karena tanah tersebut dengan berdasarkan bukti yang ada pada tergugat 1 cukup kuat, maka sangatlah beralasan hukum kiranya gugatan penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke) ;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan yang tersebut Tergugat 1, sebutkan diatas, jelaslah gugatan yang diajukan oleh Penggugat sangat tidak berdasar dan tidak terbukti secara factual dan yuridis, oleh karena itu wajar dan

Halaman 10 dari 24 Putusan Nomor 167/PDT/2019/PT.PBR

Disclaimer

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



beralasan hukum kiranya gugatan Penggugat untuk dinyatakan di tolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

C. TENTANG PROVISI :

- 1 Bahwa mohon dalil-dalil dalam eksepsi dan pokok perkara tersebut diatas dianggap diulangi kembali sebagai bagian dalil-dalil jawaban tergugat 1, menolak serta membantah semua dalil-dalil gugatan penggugat ;
- 2 Bahwa terhadap dalil penggugat yang memohon menetapkan sebidang tanah yang diatasnya telah berdiri 1(satu) unit rumah semi permanen dengan merek rumah makan Boekit tinggi sesuai sertipikat Hak Milik Nomor : 184, surat ukur Nomor : 26/Sunihilang/2001, tanggal 22 September 2001, seluas.195 M2 terletak di jalan Kartini Nomor : 11, Kelurahan Sumihilang, Kecamatan Pekanbaru Kota, Pekanbaru atas nama tergugat 1, (Syafrizal) diletakan sita jaminan/consevoir beslaq atas objek perkara dengan ukuran batas-batas sebagai berikut :
Utara tanah Janiar -----9 Meter ;
Selatan dengan Jalan Kartini----- 9,5 Meter ;
Barat dengan tanah Jon/pangkas Rambut -----21 Meter ;
Timur dengan Gang Kartini/Jalan Kartini 1----- 21 Meter.;
Dalam hal ini haruslah ditolak, karena dalil-dalil penggugat tidak satupun mengandung kebenaran menurut hukum, oleh karenanya gugatan provisi pengugat haruslah ditolak dan /atau dikesampingkan;

II. DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa Tergugat 1 Konpensi selanjutnya disebut Penggugat Rekonpensi mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar segala sesuatu yang telah diajukan sebagai bahan maupun dalil-dalil sanggahan dalam konpensi diatas dinyatakan sebagai bagian dari dalil-dalil gugatan bagian Rekonpensi ini ;
2. Bahwa Penggugat Rekonpensi akan mengajukan gugat balik kepada Tergugat Rekonpensi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;
 - 2.1 Bahwa benar Tergugat1, ada memiliki sebidang tanah dengan luas 195 M2 yang terletak dahulunya di Desa Simpang Empat sekarang dikenal umum dengan Jalan Kartini No.11, RT 01/ RW.08 Kelurahan Sumahilang, Kecamatan Pekanbaru Kota, Pekanbaru, dengan batas-batas sempadanya sebagai berikut ;
Sebelah Utara berbatas dengan tanah Janiar 9 Meter
Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Jalan Kartini 9,5 Meter

Halaman 11 dari 24 Putusan Nomor 167/PDT/2019/PT.PBR



Sebelah Barat berbatas dengan tanah Jon/Pangkas Rambut 21 Meter;

Sebelah Timur berbatas dengan tanah Gang Kartini/Jln.Kartini.1 .21 Meter ;

Perolehan hak berdasarkan Surat Setipikat Hak Milik Nomor 184;surat ukur Nomor: 26/Sumahilang/2001, tertanggal 22 September 2001, seluas 195 M2 dimana sejak diperoleh tanah tersebut diusahakan/diolah serta dibangun Rumah Semi Permanen untuk tempat berjualan dengan Merek Rumah Makan Boekitinggi ; bekerjasama antara tergugat 1, dengan tergugat II,

2.2. Bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu menggelapkan fakta yang ada dengan sengaja mengaku-gaku sebagai pemilik sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 184 atas nama Tergugat 1, tertanggal 22 Oktober 2001 seluas 195 M2 yang terletak di Jalan Kartini No.11 RT.01. RW.08, Kelurahan Sumahilang, Kecamatan Pekanbaru Kota, Pekanbaru, dengan ukuran tanah ;

- Sebelah Utara bersempadan dengan Janiar 9 Meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Jalan Kartini 9,5 Meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Jon/Pangkas Rambut 21 Meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Gang Kartini/Jalan Kartini 1 21 Meter;

Akan tetapi penggugat tidak dapat membuktikan alas hak yang menjadi dasar hukum kepemilikannya, karena secara hukum penguasaan terhadap bidang tanah tersebut haruslah didukung oleh suatu bukti hak yang tegas dinyatakan untuk itu ;

2.3. Bahwa akibat dilancarkan gugatan perdata a Quo Penggugat Rekonpensi dalam perkara ini, dan dimana gugatan a quo tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, maka pihak Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian baik materil maupun moril adapun kerugian meteriel yaitu biaya administrasi peradilan, biaya transportasi dan biaya jasa advokat serta biaya-biaya lainnya selama proses pengurusan perkara yang diperhitungkan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang harus diganti secara tunai dan sekaligus oleh tergugat rekonpensi;



- 2.4. Bahwa selain kerugian bersipat materiel tersebut pihak Penggugat Rekonpensi juga merasa terganggu ketenangan kehidupan sehari-hari, karena mengurus dan memperjuangkan hak-hak perdata Penggugat Rekonpensi untuk itu mohon Majelis Hakim mempertimbangkannya dan menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi moriel sebesar Rp. 1 000.000.000,- (satu miliar rupiah) ;
- 2.5. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat Rekonpensi dapat memenuhi Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi ini, maka agar harta dari kekayaan dari Tergugat Rekonpensi diletakan sita jaminan (Conservatoir beslaag) begitu juga menginggat gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi ini berdasarkan fakta hukum dan menurut hukum maka adalah tepat jika putusan dalam perkara ini bersipat serta merta (uit Voer bij voorraad) atau putusan Hakim yang dapat dijalankan lebih dahulu, sekalipun Tergugat Rekonpensi banding, kasasi, peninjauankembali (PK) dan atau verzet ;
- 2.6. Bahwa Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi ini adalah telah memenuhi syarat undang-undang serta didukung oleh bukti-bukti yang autentik serta memenuhi syarat menurut hukum Acara yang berlaku, atas dasar keadaan tersebut diatas, maka sudah selayaknya dan menurut hukum jika terhadap Tergugat Rekonpensi tersebut dikenakan uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) / hari dari setiap keterlambatan pihak Tergugat Rekonpensi memenuhi isi putusan dalam perkara ini ;

D. DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI :

1. Bahwa gugatan Penggugat Kompensi sebagaimana yang dimaksud dan terurai dalam gugatannya telah terbantah oleh Tergugat 1, Kompensi dan tidak terbukti seluruhnya sebagaimana dimaksudkan dalam jawaban Tergugat 1, Kompensi tersebut diatas, untuk itu Gugatan Kompensi tersebut diatas haruslah ditolak dan/atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, dengan demikian pihak Penggugat Kompensi adalah pihak yang kalah dan karenanya Pengugat kompensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;
2. Bahwa sebaliknya Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi didukung oleh fakta-fakta dan bukti-bukti surat maupun saksi yang sah serta bersipat autentik oleh karenanya tidak terbantahkan kebenarrannya oleh Tergugat Rekonpensi, kerena pula menurut hukum gugatan yang

Halaman 13 dari 24 Putusan Nomor 167/PDT/2019/PT.PBR



demikian haruslah dikabulkan seluruhnya dan pihak Tergugat Rekonpensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah ;

Berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan hukum yang Penggugat Rekonpensi /Tergugat 1 Konpensi uraikan tersebut diatas mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini sudilah kiranya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

I. DALAM KONPENSI :

A. Tentang Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Tergugat 1, adalah menurut hukum dan terbukti secara hukum;
- Menerima Eksepsi Tergugat 1,seluruhnya ;

B. Tentang Pokok Perkara

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya dan/atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ;

II. DALAM REKONPENSI :

1. Menyatakan gugatan Rekonpensi dari penggugat Rekonpensi adalah berdasarkan hukum ;
2. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi seluruhnya ;
3. Menyatakan sah secara hukum surat sertipikat Hak Milik Nomor 184, Kelurahan Sumahilang, Kecamatan Pekanbaru Kota Pekanbaru, tertanggal 22 Oktober 2001 yang telah diterbitkan oleh tergugat IV (Kepala Kantor Badan Pertanhan Kota Pekanbaru) atas nama Tergugat 1 (Syafrizal), seluas.195 M2 dengan batas-batas sempadan sebagaimana yang termuat dalam surat ukur ;
4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian materiel kepada penggugat rekonpensi sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) dan ganti rugi moriel sebesar Rp. 1.000.000.000,-(satu miliar rupiah);
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsoom), sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) / hari terhitung sejak putusan hakim mempunya kekuatan hukum tetap dan pasti ;
7. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslaag) dalam perkara ini adalah



sah dan berharga;

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini bersipat serta merta atau putusan hakim yang dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada upaya hukum banding, kasasi peninjauan kembali (PK) dan/ataupun verzet ;
9. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam setiap tingkatnya;
 - Ex aquo et bono, jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil dan benar menurut hukum ;

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Penggugat Konpensi dan / atau Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini dalam setiap tingkatnya

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan Jawabannya, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh penggugat dalam gugatannya tertanggal 22 Oktober 2018, Juncto Perubahan Dan Penambahan Gugatan Penggugat tertanggal 09 Januari 2019, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara jelas dan tegas kebenarannya;
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada point 3, Penggugat mengatakan telah menandatangani akta Jual Beli nomor 10/02-Pekanbaru Kota/IV/1992, tanggal 25 April 1992, yang dibuat oleh ASMAN YUNUS, SH, pada waktu itu PPAT di Kota Pekanbaru, kemudian selang 2(dua) hari yaitu pada tanggal 27 April 1992 Tergugat I meminjam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.407 kepada penggugat untuk dijadikan jaminan (pinjaman) di Bank, namun kemudian setelah utang tersebut dilunasi oleh Tergugat I kepada Bank, sertipikat kemudian tidak dikembalikan oleh Penggugat, dari uraian tersebut dapat di jelaskan bahwa :
 - Ada kesepakatan yang terjadi antara Penggugat Dan Tergugat I untuk menarik seluruh berkas-berkas dan/atau Akta Jual beli serta sertipikat Hak Guna Bangunan No.407, yang dibuat oleh ASMAN YUNUS, SH, pada waktu itu PPAT di Kota Pekanbaru, yang seharusnya pada saat itu sertipikat Hak Guna Bangunan No.407, harus dilakukan proses Pencatatan Balik Nama keatas nama Tergugat Pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru (Tergugat 4) dan hal tersebut di tutupi dan tidak dilakukan oleh Penggugat", sehingga karenanya kesalahan dan Kelalaian Penggugat tidak harus dilimpahkan kepada Tergugat III;

Halaman 15 dari 24 Putusan Nomor 167/PDT/2019/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam Pasal 40 berbunyi:

"(1). selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal di tanda tangannya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan an kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar"

Jadi sungguh jelas bahwa Tergugat III tidak mengetahui bahwa atas sertipikat Hak Guna Bangunan No.407 tersebut telah dilakukan proses Pembuatan akta Jual Beli karena belum dilakukan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan sesuai yang dikatakan Penggugat dalam Gugatannya;

3. Bahwa Tergugat III juga menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan oleh penggugat- dalam gugatannya pada halaman 2 angka 4 yang menyatakan antara lain ".dst— — dan lagi pula saat menandatangani Akta Jual beli itu tidak dihadiri/ditandatangani oleh Saniah Manaf sebagai penjual, jadi jelas bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan yang tidak teliti dan tidak cermat, bertentangan dengan Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 (In Casu Pasal 16] Jo.UU Nomor 30/2004 Dan PP No.24 Tahun 1997, sehingga Dalil menurut Hukum Tergugat III wajib mengganti rugi Kepada Penggugat; - Dari uraian gugatan penggugat tersebut diatas dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Pada saat Akta Jual beli Nomor 159/Pekanbaru Kota/2001, Tanggal 26 November 2001 yang dibuat oleh Tergugat III, terlebih dahulu harus melalui prosedur-prosedur yang standar yang harus dilakukan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diantaranya melakukan proses Pengecekan pada Tergugat 4 dan apabila hasil pengecekan tersebut hasilnya bersih dan tidak ada tersangkut atas persoalan Hukum apapun atas sertipikat tersebut dan sertipikat masih tertulis atas nama SANIAH MANAF, barulah kemudian Proses pembuatan Akta Jual Beli tersebut dapat dilaksanakan;

- b. Pada saat Penandatanganan Akta Jual beli Nomor 159/Pekanbaru Kota/2001, Tanggal 26 November 2001 yang dibuat oleh Tergugat III, sesuai prosedural nya hanya dihadiri oleh Pihak penjual, pembeli dan 2(dua) saksi dan jika di katakan oleh penggugat,akta Akta Jual beli Nomor 159/Pekanbaru Kota/2001 Tanggal 26 November 2001 tersebut tidak ditandatangani oleh Penjual (Saniah Manaf), maka hal tersebut hanya menduga-duga dari Penggugat dan tidak mempunyai kekuatan

Halaman 16 dari 24 Putusan Nomor 167/PDT/2019/PT.PBR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum karena Penggugat tidak ada dan tidak hadir pada saat dibuatnya Akta Jual beli Nomor 159/Pekanbaru Kota/2001, Tanggal 26 November 2001 tersebut, sehingga sungguh tidak mempunyai dasar gugatan Penggugat membatalkan akta Jual beli tersebut;

4. Bahwa Pembuatan Akta Jual beli Nomor 159/Pekanbaru Kota/2001, Tanggal 26 November 2001 yang dibuat oleh Tergugat III, disamping telah terpenuhinya seluruh syarat-syarat lainnya, karenanya Gugatan Penggugat yang menyatakan Akta Jual Beli Nomor 159/Pekanbaru Kota/ 2001, Tanggal 26 November 2001 yang dibuat oleh Tergugat III tersebut dibuat tidak sah dan tidak berharga serta tidak mempunyai kekuatan hukum berikut akibat hukumnya adalah tidak mendasar dan tidak mempunyai dasar hukum, karenanya wajib dikesampingkan karena Pembuatan Akta Jual beli Nomor 159/Pekanbaru Kota/2001, tanggal 26 November 2001, yang dibuat oleh Tergugat III telah melalui Proses yang sesuai dengan Jabatan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah No.24/1997 dan Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 (In Casu Pasal 16) Jo. UU Nomor 30/2004;
5. Bahwa Penggugat menyatakan Tergugat 3 telah melakukan perbuatan yang tidak teliti dan tidak cermat, bertentangan dengan Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 (In Casu Pasal 16) Jo. UU Nomor 30/2004 Dan PP No.24 Tahun 1997;

Dari uraian tersebut diatas dapat dijelaskan hal-hal sebagai berikut:

"Pembuatan Akta Jual Beli Nomor 159/Pekanbaru Kota/2001, Tanggal 26 November 2001 yang dibuat oleh Tergugat III justru telah sesuai dengan syarat Formal dan Formilnya, sehingga telah memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam Undang-undang dan Peraturan Pemerintah yang dimaksud Penggugat dalam Gugatannya, dimana Akta Jual beli tersebut ditandatangani oleh para pihak, sertipikat Aslinya ada, Penjual dan pembeli hadir menandatangani Akta Jual belinya berikut dengan persyarat-persyaratan lainnya, sehingga Proses Balik Nama keatas nama keatas nama Tergugat I diterima oleh Tergugat 4, yang pada kenyataannya pada hari ini sertipikat tersebut tertulis atas nama Tergugat I, begitu pula unsur-unsur yang tercantum dalam Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 (In Casu Pasal 16) Jo. UU Nomor 30/2004 telah terpenuhi seluruhnya, sehingga karenanya Gugatan Penggugat yang menyatakan Akta Jual Beli Nomor 156/Pekanbaru Kota/2001, Tanggal 26 November 2001 yang dibuat oleh Tergugat III tersebut dibuat tidak sah dan tidak berharga serta tidak mempunyai kekuatan hukum berikut akibat hukumnya adalah tidak mendasar dan wajib ditolak berikut seluruh dalil-dalil nya yang tercantum dalam Gugatan tersebut ;

Halaman 17 dari 24 Putusan Nomor 167/PDT/2019/PT.PBR

Disclaimer

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



6. Bahwa perlu pula diketahui bahwa Tergugat III pada waktu itu menerima sertipikat tersebut dari para pihak dengan Kepemilikan Hak Milik yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 184/Sumahilang, bukan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 407/Desa Simpang empat), disini jelas terbukti bahwa ada jeda waktu yang cukup panjang bagi penggugat Untuk memiliki dan menguasai kembali sertipikat tersebut;
7. Bahwa perlu diketahui Tergugat III hanya dapat menolak untuk dilakukan pembuatan akta Jual Beli, sesuai yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah No.24/1997, Pada pasal 39 point a dan point c yaitu Jika :
 - a. Mengenai Bidang Tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
 - c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau Dan disini sertipikat asli, para pihak serta syarat-syarat lainnya telah terpenuhi seluruhnya untuk dilakukan pembuatan Akta Jual beli;
8. Bahwa oleh karena permasalahan dalam Gugatan ini antara Penggugat Dan Tergugat I, sehingga karenanya Tergugat III tidak mempunyai kewajiban untuk ikut membayar kerugian Penggugat sesuai dalam gugatannya tersebut; Maka berdasarkan uraian-uraian diatas, cukup alasan bagi Tergugat III untuk mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri dalam perkara ini untuk memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut: -

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat dalam hal pembuatan Akta Jual Beli Akta Jual Beli Nomor 159/Pekanbaru Kota/ 2001, Tanggal 26 November 2001 yang dibuat oleh Tergugat III tersebut yang menyatakan tidak sah dan tidak berharga serta tidak mempunyai kekuatan hukum berikut akibat hukumnya
2. Menyatakan Sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum yang tetap berikut segala akibat hukumnya Akta Jual beli Nomor 159/Pekanbaru Kota/2001, Tanggal 26 November 2001, yang dibuat oleh Tergugat III, karena proses pembuatan akta Jual Beli tersebut telah memenuhi semua seluruh syarat formal dan syarat Formil yang sesuai tercantum dalam Peraturan Pemerintah No.24/ 1997 dan Undang-undang

Halaman 18 dari 24 Putusan Nomor 167/PDT/2019/PT.PBR



Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 (In Casu Pasal 16) Jo. UU Nomor 30/2004, untuk dilakukannya pembuatan Akta Jual beli oleh Tergugat III.-

3. Menolak Gugatan Penggugat dalam Pokok Perkara nomor 7, karena permasalahan dalam Gugatan ini adalah antara Penggugat Dan Tergugat I, sehingga Tergugat 3 tidak harus ikut menanggung uang ganti rugi yang dimaksud Penggugat dalam Gugatannya.-
4. Menghukum Penggugat untuk membayar ganti kerugian kepada Tergugat 3 sejumlah uang dengan perincian :

a..... KERUGIAN IMMATERIIL

- Kerugian atas keuntungan yang akan diperoleh dari jasa pelayanan hukum Selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan adanya gugatan- Perkara aquo menderita tekanan bathin dan gangguan ketentraman hidup- Karena dipermalukan dan dicemarkan nama baiknya akibat gugatan Tergu Gat Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi yang akan berlangsung selama jalannya persidangan ini dari Tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan- Tinggi, hingga Mahkamah Agung RI, tidak kurang total kerugian sebesar Rp.500.000.000.- (lima ratus ribu rupiah);

b. KERUGIAN MATERIIL ;

- Bahwa Tergugat III menderita kerugian materiil karena kehilangan jam/waktu kerja selama berlangsung persidangan dan kehilangan relasi/klien yang berkepentingan untuk memperoleh jasa hukum selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selama persidangan berlangsung dalam proses perkara berjalan setidaknya pada Tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi hingga Mahkamah Agung RI, tidak kurang total kerugian sebesar Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah);

atau

Sejumlah uang menurut pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam perkara aquo sebagai ganti rugi

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri Pekanbaru telah menjatuhkan Putusan sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor 260/Pdt.G/2018/PN Pbr tanggal 14 Mei 2019 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Halaman 19 dari 24 Putusan Nomor 167/PDT/2019/PT.PBR



DALAM KONVENSİ;

• **DALAM PROVISI:**

- Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya ;

• **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;

• **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum Akta Jual beli Nomor 10/02-Pekanbaru Kota/IV/1992 oleh PPAT Asman Yunus di Pekanbaru tanggal 25 April 1992, sesuai Sertipikat HGB Nomor 407 (**sekarang SHM Nomor 184**) tanggal 9 Agustus 1979 Desa Simpang Empat Surat Ukur tanggal 3 Juli 1979 Nomor 207/1979 dari Nyonya Saniah Manaf sebagai penjual dan Dra. Ernawati (Penggugat) sebagai pembeli;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menduduki, menguasai tanah dan bangunan milik dari Penggugat yang terletak di jalan Kartini Nomor 11 Kelurahan Sumahilang Kecamatan Pekanbaru Kota Pekanbaru berdasarkan SHM Nomor 184 Surat Ukur Nomor 26/Sumahilang/2001 tanggal 22 September 2001 seluar 195 M² adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 159/P.Kota/2001 Tanggal 26 Nopember 2001 yang dibuat oleh Tergugat III (PPAT ADITIA MERIDA SIREGAR, S.H) antara Saniah Manaf dengan Syafrizal / Tergugat I **tidak sah dan tidak berharga serta tidak mempunyai kekuatan hukum berikut akibat hukumnya;**
5. Menghukum tergugat I untuk mengembalikan Sertifikat HGB Nomor 407 (sekarang SHM Nomor 184) atas nama Syafrizal dan melakukan pengalihan kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II yang menduduki dan menguasai harta milik Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 195 M² terletak di Jalan Kartini Nomor 11 RT 01 RW 08 Kelurahan Sumahilang Kecamatan Pekanbaru Kota Pekanbaru, yang saat sekarang dipakai tempat usaha Rumah Makan Boekit Tinggi untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

II. DALAM REKONPENSİ :

Halaman 20 dari 24 Putusan Nomor 167/PDT/2019/PT.PBR



- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi untuk seluruhnya ;

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 2.341.000,00 (dua juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 260/Pdt.G/2018/PN Pbr yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, pada hari Senin tanggal 27 Mei 2019 Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 260/Pdt.G/2018/PN Pbr tanggal 14 Mei 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relaas pemberitahuan pernyataan Banding Nomor 260/Pdt.G/2018/PN Pbr yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru, pengajuan permohonan banding oleh Tergugat I tersebut diatas telah diberitahukan secara patut kepada pihak Terbanding melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 19 Juni 2019, kepada Turut Terbanding I pada tanggal 14 Juni 2019, Turut Terbanding II pada tanggal 18 Juni 2019 dan Turut Terbanding III pada tanggal 12 Juni 2019;

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya, tertanggal 29 Juli 2019 dan Surat Memori Banding tersebut diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Senin tanggal 29 Juli 2019 dan Memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan turunannya dengan cara seksama kepada pihak Terbanding semula Penggugat pada tanggal 30 Juli 2019, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III dan kepada Turut Terbanding III semula Tergugat IV masing-masing pada tanggal 2 Agustus 2019 Nomor 260/Pdt.G/2018/PN Pbr yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Pekanbaru;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding – semula Penggugat, tertanggal 5 Agustus 2019 yang diteria di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari dan tanggal itu juga dan Kotra Memori Banding ini telah diberitahukan dan diserahkan turunannya dengan cara seksama kepada Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2019, sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Konta Memori Banding Nomor 260/Pdt.G/2018/PN Pbr yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Pekanbaru

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan memeriksa Berkas Perkara Nomor 260/Pdt.G/2018/PN Pbr kepada Pembanding semula Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 18 Juli 2019 dan kepada Terbanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, dan Turut Terbanding I semula Tergugat II, Turut Terbanding II semula Tergugat III masing-masing pada tanggal 17 Juli 2019, dan kepada Turut Terbanding III semula Tergugat IV pada tanggal 19 Juli 2019 telah diberikan kesempatan untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke-Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk pemeriksaan dalam tingkat banding ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari Memori Banding dari Tergugat I/Pembanding dan Kotra Memori Banding dari Pengugat/Terbanding secara cermat berkas perkara beserta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 260/Pdt.G/2018/PN Pbr tanggal 14 Mei 2019 yang dimohonkan banding tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai alasan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 260/Pdt.G/2018/PN Pbr tanggal 14 Mei 2019 dapat dipertahankan dan oleh karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat I

Halaman 22 dari 24 Putusan Nomor 167/PDT/2019/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tetap berada dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Tergugat I dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan;

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal dan Perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI;

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 260/Pdt.G/2018/PN Pbr tanggal 14 Mei 2019 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesarRp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan pada hari **Selasa** tanggal **24 September 2019** dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan susunan **YONISMAN, S.H.,M.H** sebagai Hakim Ketua, **H. JALALUDDIN, S.H.,M.Hum** dan **H. HERI SUTANTO, S.H.,M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari **Kamis** tanggal **26 September 2019** telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut diatas, dan **Hj. ROSVIATI,S.H** Panitera-Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA;

H. JALALUDDIN,S.H.,M.Hum

H. HERI SUTANTO,S.H.,M.H

HAKIM KETUA;

YONISMAN, S.H.,M.H

PANITERA-PENGGANTI;

Hj. ROSVIATI, S.H

Halaman 23 dari 24 Putusan Nomor 167/PDT/2019/PT.PBR



Perincian biaya Perkara

1. Meterai	Rp. 6.000,00
2. Redaksi	Rp. 10.000,00
3. Biaya proses	Rp. 134.000,00
J u m l a h	Rp. 150.000,00

(seratus lima puluh ribu Rupiah);