



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 21/Pdt.G/2017/PN PLW

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pelalawan yang mengadili perkara-perkara Perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

DESI, Umur : 36 tahun, Jenis Kelamin : Perempuan, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Gading Serpong Sektor 6 Blok GC 9/22, RT.008 RW.004, Kelurahan Curug Sangereng, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.

Dalam hal ini Penggugat telah memberikan kuasa kepada MUHAMMAD RAIS HASAN, SH.MH.,C.L.A., BUSTARNO SH. MH., DARLIS, SH. MH., TRIE ANDU PRATIKNYOE, SH. ANDRE WIBOWO, SH. dan KODRIAN MUFTI, SH., advokat/Penasihat Hukum yang berkantor di TA & RHP LAW FIRM dengan alamat di Jalan Jendr. Sudirman No.11 (Hotel Ratu Mayang Garden Arcade 6) Kota Pekanbaru - RIAU berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 September 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelalawan pada tanggal 26 September 2017 dengan Nomor: 99/SK.P/2017/PN.PLW ;

L A W A N :

1. **HENDRI**, Umur 31 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di RT.001 RW 001, Dusun Simundam Utara, Desa Lubuk Terap, Kabupaten Pelalawan. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Dalam hal ini Tergugat I telah memberikan kuasa khusus kepada DODI FERNANDO, SH.MH.,EL HADI, SH.,berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 016/SK-PDT/KP/X2017 tertanggal 17 Oktober 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelalawan pada tanggal 17 Oktober 2017 dengan Nomor : 114/SK.P/2017/PN.PLW.

2. **NOTARIS/PPAT IRVAN HOODRAT PANE**, Agama Islam, berkantor di Jln. Lintas Timur (belakang Bank Riau Kepri Cab. Kerinci), Pangkalan Kerinci Kab. Pelalawan, Riau. Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I ;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.PLW Halaman 1 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **MASBENI**, Umur 52 Tahun, Alamat Semundam Indah RT 005 RW 003, Desa Pesaguan, Kec. Pangkalan Lesung, Kab. Pelalawan. Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II ;

4. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KAB. PELALAWAN**, alamat Komplek Perkantoran Bahkti Praja, Kab. Pelalawan. Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III ;

Dalam hal ini Turut Tergugat III telah memberikan kuasa substitusi kepada SUDIRMAN, TENGKU FADHLAINI, SH. NENI TRIANA, SH. AYOLA PUSPITA, SH. dan ERLINDAWATI, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 659/600/14.05/X/2017 tertanggal 25 Oktober 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelalawan pada tanggal 26 Oktober 2017 dengan Nomor : 120/SK.P/2017/PN.PLW.

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

Telah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan di persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan gugatan tertulisnya tertanggal 20 September 2017, sebagaimana telah diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelalawan tanggal 25 September 2017, dibawah register perkara Nomor : 21/Pdt.G/2017/PN Plw., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah menjalin pertemanan dengan komitmen sebagai pasangan kekasih kira-kira sejak pertengahan tahun 2015, Penggugat berdomisili di Jakarta sedangkan Tergugat berdomisili di Kabupaten Pelalawan Provinsi Riau ;
2. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat memiliki rencana untuk menikah dan telah melakukan sesi photo pra pernikahan (pra weding), namun hingga pada saat gugatan ini diajukan antara Penggugat dan Tergugat belum pernah melakukan pernikahan atau perkawinan yang sah secara hukum sebagaimana yang dimaksud dalam UU Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan ;
3. Bahwa pada awal tahun 2016 Tergugat menawarkan sebidang tanah seluas $\pm 387 \text{ M}^2$ yang terletak di Jl. Lintas Timur, RT. 003 RW. 005, Dusun Semundam Indah, Desa Pesaguan, Kec. Pangkalan Lesung, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau milik sdr. Masbeni (Turut Tergugat II) yang sekarang merupakan objek sengketa aquo kepada Penggugat sehingga Penggugat tertarik untuk membeli tanah objek sengketa aquo tersebut ;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 2 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pengurusan terhadap pembelian tanah yang merupakan objek sengketa aquo tersebut dilakukan oleh Tergugat karena Tergugat berdomisili tak jauh dari tanah tersebut, dan Tergugat juga yang kenal langsung dengan penjual/pemilik sebelumnya yaitu Turut Tergugat II sedangkan Penggugat berdomisili di Jakarta;
5. Bahwa secara administratif pada awalnya alas hak atas tanah objek perkara aquo tersebut tercatat atas nama Tergugat berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian No. Reg : 04/SKGR/PSG/2016 tertanggal 01 Februari 2016 yang diketahui oleh Kepala Desa Pesugan dan Reg. No : 17/SKGR/II/2016 tertanggal 18 Februari 2016 yang diketahui oleh Camat Pangkalan Lesung dengan batas batas :
 - a. Sebelah Utara berbatas dengan tanah Keken.....25 M
 - b. Sebelah Timur berbatas dengan tanah DMJ. Lintas timur.....15 M
 - c. Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Masbeni.....25 M
 - d. Sebelah Barat berbatas dengan tanah Masbeni.....16 MPembuatan surat tanah atas nama Tergugat tersebut dikarenakan Tergugat mengatakan bahwa Turut Tergugat II tidak mau menjual tanah tersebut selain kepada Tergugat;
6. Bahwa selanjutnya Penggugat melakukan transfer sejumlah uang kepada Tergugat II senilai Rp. 100.000.000, tertanggal 25 Februari 2016 (vide bukti P) sehingga secara fakta atas pembelian tanah terakhir menggunakan uang Penggugat;
7. Bahwa pada bulan April 2016 telah terjadi perpindahan hak yang sah atas tanah objek perkara aquo tersebut yaitu berupa Perikatan Jual Beli Nomor : 25 tertanggal 08 April 2016 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor : 26 tertanggal 08 April 2016 antara Hendri (Tergugat) dengan Desi (Penggugat) yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Irvan Hoodrat Pane, S.H (Turut Tergugat I) wilayah kerja Kab. Pelalawan ;
8. Bahwa Tanpa sepengetahuan dari Penggugat, Tergugat melalui Turut Tergugat 1 telah meningkatkan Surat Keterangan Ganti Kerugian atas nama Tergugat yang notabannya telah terjadi perpindahan hak kepada Penggugat berdasarkan Perikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual antara Tergugat dengan Penggugat menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 05199 atas nama Hendri (Tergugat) tertanggal 28 Desember 2017 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan tanah.....Hendri. S
 - b. Sebelah Timur berbatasan dengan tanah.....DMJ Lintas Timur
 - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah.....Masbeni
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan tanah.....Masbeni
9. Bahwa faktanya atas pembelian tanah objek sengketa aquo dari Turut Tergugat II yang diperantarai oleh Tergugat tersebut menggunakan uang Penggugat seharga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang Penggugat

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 3 dari 65 Halaman.

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

bayar melalui via transfer kepada Turut Tergugat II tertanggal 25 Februari

2016 [Vide Bukti];

10. Bahwa diatas tanah objek sengketa aquo tersebut Penggugat telah membangun Ruko 3 (tiga) pintu, Tergugatlah yang berperan sebagai pengurus/pengawas terhadap pembangunan ruko tersebut sementara keseluruhan biaya atas pembangunan ruko tersebut menggunakan uang Penggugat yang di transfer secara lansung kepada orang-orang (untuk kepentingan pembangunan Ruko) di suruh oleh Tergugat yang jika diakumulasikan menghabiskan biaya sebesar ± Rp. **1.353.809.200** (satu milyar tiga ratus lima tiga juta delapan ratus sembilan ribu dua ratus rupiah) dengan rincian sebagai berikut;.....

Rincian Biaya Pembangunan Ruko 3 (tiga) Pintu Dari Rekening

Penggugat (Bank BCA)

No	Tanggal Pengiriman	Jumlah	Penerima	Keterangan
1	19 September 2016	Rp. 7.000.000	Hendra (Adik Tergugat)	Untuk biaya pembangunan ruko
	13 Oktober 2016	Rp. 10.000.000		
	4 Januari 2017	Rp. 5.000.000		
	5 Januari 2017	Rp. 9.000.000		
	6 Januari 2017	Rp. 6.000.000		
	27 Februari 2017	Rp. 7.000.000		
2	1 Februari 2016	Rp. 8.000.000	Hendri (Tergugat)	Untuk biaya pembangunan ruko
	1 Februari 2016	Rp. 10.000.000		
	1 Februari 2016	Rp. 10.000.000		
	2 Februari 2016	Rp. 2.500.000		
	12 Februari 2016	Rp. 10.000.000		
	15 Februari 2016	Rp. 10.000.000		
	29 Februari 2016	Rp. 8.500.000		
	4 Maret 2016	Rp. 2.000.000		
	11 Maret 2016	Rp. 9.500.000		
	14 Maret 2016	Rp. 2.000.000		
	16 Maret 2016	Rp. 10.000.000	Hendri (Tergugat)	Untuk biaya pembangunan ruko
	17 Maret 2016	Rp. 600.000		
	17 Maret 2016	Rp. 600.000		
	24 Maret 2016	Rp. 1.000.000		
	31 Maret 2016	Rp. 1.000.000		
	8 April 2016	Rp. 500.000		
	14 April 2016	Rp. 5.000.000		
	8 April 2016	Rp. 10.000.000		
	25 Mei 2016	Rp. 8.795.000		
	30 Mei 2016	Rp. 5.000.000		
	14 Juni 2016	Rp. 4.000.000		
	17 Juni 2016	Rp. 10.000.000		
	17 Juni 2016	Rp. 10.000.000		
	20 Juni 2016	Rp. 10.000.000		
	20 Juni 2016	Rp. 5.000.000		
	21 Juni 2016	Rp. 10.000.000		
	22 Juni 2016	Rp. 10.000.000		

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 4 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23 Juni 2016	Rp. 5.200.000		
24 Juni 2016	Rp. 10.000.000		
24 Juni 2016	Rp. 5.000.000		
24 Juni 2016	Rp. 2.500.000		
27 Juni 2016	Rp. 7.000.000		
28 Juni 2016	Rp. 10.000.000		
28 Juni 2016	Rp. 10.000.000		
29 Juni 2016	Rp. 10.000.000		
29 Juni 2016	Rp. 11.845.000		
4 Juli 2016	Rp. 10.000.000		
18 Juli 2016	Rp. 10.000.000		
19 Juli 2016	Rp. 10.000.000		
20 Juli 2016	Rp. 5.000.000		
27 Juli 2016	Rp. 12.000.000		
1 Agustus 2016	Rp. 10.000.000		
2 Agustus 2016	Rp. 10.200.000		
8 Agustus 2016	Rp. 14.000.000		
10 Agustus 2016	Rp. 5.000.000		
15 Agustus 2016	Rp. 25.000.000		
15 Agustus 2016	Rp. 5.504.000		
16 Agustus 2016	Rp. 10.000.000		
18 Agustus 2016	Rp. 9.500.000		
18 Agustus 2016	Rp. 10.000.000		
18 Agustus 2016	Rp. 10.000.000		
19 Agustus 2016	Rp. 3.500.000		
22 Agustus 2016	Rp. 15.000.000		
22 Agustus 2016	Rp. 13.500.000		
22 Agustus 2016	Rp. 15.000.000		
24 Agustus 2016	Rp. 4.100.000		
29 Agustus 2016	Rp. 10.000.000		
29 Agustus 2016	Rp. 7.000.000		
30 Agustus 2016	Rp. 7.750.000		
5 September 2016	Rp. 5.000.000	Hendri (Tergugat)	Untuk biaya pembangunan ruko
5 September 2016	Rp. 6.000.000		
8 September 2016	Rp. 26.687.000		
19 September 2016	Rp. 6.000.000		
20 September 2016	Rp. 10.000.000		
21 September 2016	Rp. 12.000.000		
23 September 2016	Rp. 20.000.000		
23 September 2016	Rp. 10.000.000		
26 September 2016	Rp. 16.000.000		
3 Oktober 2016	Rp. 8.600.000		
5 Oktober 2016	Rp. 9.900.000		
17 Oktober 2016	Rp. 10.000.000		
17 Oktober 2016	Rp. 6.400.000		
24 Oktober 2016	Rp. 10.100.000		
24 Oktober 2016	Rp. 10.000.000		
24 Oktober 2016	Rp. 7.000.000		
24 Oktober 2016	Rp. 16.670.000		
31 Oktober 2016	Rp. 20.300.000		
14 November 2016	Rp. 19.000.000		
21 November 2016	Rp. 10.000.000		
24 November 2016	Rp. 20.000.000		
28 November 2017	Rp. 15.000.000		
28 November 2017	Rp. 5.500.000		
28 November 2017	Rp. 5.000.000		

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 5 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	5 Desember 2016 8 Desember 2016 14 Desember 2016 19 Desember 2016 27 Desember 2016 27 Desember 2016 3 Januari 2017 13 Januari 2017 24 Januari 2017 21 Maret 2017 24 Maret 2107 30 Maret 2017 30 Maret 2017 3 Mei 2017 5 Mei 2017	Rp. 15.000.000 Rp. 5.000.000 Rp. 14.000.000 Rp. 7.000.000 Rp. 5.000.000 Rp. 10.000.000 Rp. 8.000.000 Rp. 1.000.000 Rp. 8.700.000 Rp. 1.000.000 Rp. 3.000.000 Rp. 10.000.000 Rp. 500.000 Rp. 2.000.000 Rp. 1.500.000		
3	30 Juni 2016 15 Agustus 2016 31 Oktober 2016 10 Januari 2017 21 November 2016 2 Mei 2017	Rp. 7.200.000 Rp. 21.084.000 Rp. 50.000.000 Rp. 30.000.000 Rp. 20.000.000 Rp. 15.000.000	Era Agustina (Toko Bangunan)	Untuk biaya pembelian bahan material pembangunan ruko
4	4 Juli 2016 4 Juli 2016 4 Juli 2016 3 September 2016 10 Oktober 2016 24 Desember 2016 25 Desember 2016 3 Januari 2017 4 Januari 2017 9 Januari 2017 10 Januari 2017 12 Januari 2107	Rp. 1.000.000 Rp. 4.000.000 Rp. 5.000.000 Rp. 6.000.000 Rp. 5.000.000 Rp. 5.000.000 Rp. 15.000.000 Rp. 14.500.000 Rp. 10.000.000 Rp. 5.000.000 Rp. 3.000.000 Rp. 2.000.000	Endang Sri Rahayu	Untuk biaya upah tukang pembangunan ruko
5	25 Juli 2016 25 Juli 2016 25 Juli 2016 16 Agustus 2016 9 Januari 2017	Rp. 4.533.130 Rp. 1.647.720 Rp. 4.906.096 Rp. 5.041.595 Rp. 1.974.960	Global Bangunan	Untuk biaya pembelian bahan material pembangunan ruko (pembayaran secara debit)
5	27 Desember 2016 3 Januari 2017	Rp. 5.000.000 Rp. 4.700.000	Desi Yumarni	Untuk biaya dekorasi ruko
6	5 Januari 2017 16 Januari 2017	Rp. 5.310.000 Rp. 1.163.000	Sau Mei (orang yang disuruh Tergugat)	Untuk biaya pembayaran pajak ruko
8	9 Januari 2017 17 Januari 2017	Rp. 1.385.000 Rp. 550.000	Sahar (orang yang disuruh Tergugat)	Untuk biaya interior ruko
9	10 Oktober 2016	Rp. 14.592.000	Abdullah	Untuk biaya

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 6 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	27 Januari 2017	Rp. 6.700.000	Samawi (Toko Bangunan)	pembelian bahan material pembangunan ruko
10	20 Februari 2017	Rp. 10.000.000	Sri Devi (Toko Besi)	Untuk biaya pembelian besi
11	16 Agustus 2016 13 September 2016 13 September 2016	Rp. 8.533.460 Rp. 501.600 Rp. 3.802.050	Ace Hardware	Untuk biaya pemasangan instalasi listrik ruko (pembayaran melalui debit)
12	18 November 2016	Rp. 1.000.000 Rp. 4.111.000	Asia Elektrikal	Untuk biaya pemasangan instalasi listrik
13	12 Oktober 2016	Rp. 5.000.000	Casamiaho	Untuk biaya dekorasi ruko
14	18 Agustus 2016	Rp. 28.860.000	Batam Central Elektronik	Untuk biaya pembelian AC
15	18 November 2016	Rp. 6.000.000	Harmoni Dekor	Untuk biaya dekorasi ruko
16	13 Februari 2017	Rp. 7.000.000	Nur Hakim	Untuk biaya pembuatan kitchen set

11. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 05199 atas nama Hendri (Tergugat) tersebut telah dibalik namakan atas nama Desi (Penggugat) oleh Tergugat melalui Turut Tergugat II;
12. Bahwa pembalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 05199 atas nama Hendri (Tergugat) menjadi nama Penggugat merupakan itikat tidak baik dari Tergugat yang ingin menjadikan tanah objek sengketa aquo sebagai agunan untuk meminjam uang di bank dan berniat agar Penggugatlah yang membayarnya ;
13. Bahwa terhadap perpindahan nama sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor 05199 atas nama Hendri (Tergugat) menjadi nama Penggugat tersebut, Tergugat telah membuat laporan polisi Nomor : LP/206/V/2017/RIAU/RES PLLWAN tanggal 15 Mei 2017 dengan terlapor yaitu Turut Tergugat I;
14. Bahwa jauh sebelum terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 05199 atas nama Hendri (Tergugat) dan balik nama atas nama Penggugat. telah terjadi peralihan hak yang sah atas tanah objek perkara aquo tersebut yaitu berupa Perikatan Jual Beli Nomor : 25 tertanggal 08 April 2016 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor : 26 tertanggal 08 April 2016 antara Hendri (Tergugat) dengan Desi (Penggugat) yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Irvan Hoodrat Pane, S.H (Turut Tergugat I) wilayah kerja Kab. Pelalawan;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 7 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa menurut hukum Perikatan jual Beli, menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata") menyebutkan, " Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan";
16. Bahwa Penggugat juga pernah membeli sebidang tanah belakang ruko yang secara administratif tercatat atas nama Tergugat berdasarkan rencana SKGR antara Tergugat dan Turut Tergugat II dengan luas $\pm 580 \text{ M}^2$ yang beralamat RT 03 RW 05 Dusun III Desa Pesaguan Kec. Pangkalan Lesung Kab. Pelalawan dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Masbeni 10/5 M
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Hendri.s 16/34 M
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Jalan 15 M
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Masbeni 50 M
17. Bahwa terhadap pembelian tanah belakang ruko tersebut menggunakan uang Penggugat sebesar Rp. 42.000.000 (empat puluh dua juta rupiah) dan pembayaran tersebut via transfer secara bertahap (vide bukti) kepada Turut Tergugat II dengan rincian :

No	Tanggal Pengiriman	Jumlah	Penerima	Keterangan
1	13 Januari 2017	Rp. 10.000.000	Masbeni (Turut Tergugat II)	Pembelian tanah di belakang ruko
	14 Januari 2017	Rp. 10.000.000		
	6 Maret 2017	Rp. 10.000.000		
	13 Maret 2017	Rp. 10.000.000		
	17 Maret 2017	Rp. 2.000.000		

18. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat sempat tinggal bersama di ruko yang merupakan objek sengketa aquo selama lebih kurang 6 bulan dari Desember 2017 sampai dengan Mei 2017;
19. Bahwa selama tinggal bersama Tergugat menunjukkan sikap arogannya kepada Penggugat, bahkan Tergugat sering mengancam ingin membunuh Penggugat apabila Penggugat tidak memenuhi keinginannya ;
20. Bahwa terhadap tanah milik Penggugat seluas seluas $\pm 387 \text{ M}^2$ beserta bangunan Ruko yang melekat diatasnya dan tanah belakang ruko seluas $\pm 580 \text{ M}^2$ yang terletak di Jl. Lintas Timur, RT. 003 RW. 005, Dusun Semundam Indah, Desa Pesaguan, Kec. Pangkalan Lesung, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau, saat ini dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat ;
21. Bahwa terlihat jelas itikad tidak baik dari Tergugat yang ingin memiliki dan menguasai tanah beserta bangunan ruko dan tanah belakang ruko milik Penggugat yang merupakan objek sengketa aquo tersebut;
22. Bahwa Penggugat telah beritikad baik untuk meminta kepada Tergugat untuk meninggalkan serta mengosongkan tanah dan bangunan ruko beserta tanah

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 8 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- belakang ruko yang merupakan milik sah Penggugat, akan tetapi Tergugat tidak mengindahkan permintaan Penggugat dan tetap bersikeras mengatakan bahwa tanah dan ruko yang merupakan objek perkara aquo tersebut merupakan miliknya tanpa ada alas hak yang sah menurut hukum;
23. Bahwa oleh karena ulah Tergugat adalah subjek hukum yang menguasai tanah beserta bangunan ruko di atasnya dan tanah belakang ruko yang merupakan milik Penggugat tanpa hak dan melawan hukum, maka patut dihukum untuk menyerahkan tanah beserta bangunan ruko di atasnya dan tanah belakang ruko milik Penggugat tersebut kepada Penggugat;
24. Bahwa akibat perbuatan Tergugat, Penggugat merasa sangat dirugikan, baik secara moril maupun materiil, karena Penggugat tidak bisa mendiami dan atau memindah alihkan hak serta memanfaatkan dan mengambil hasil dari tanah beserta bangunan ruko dan tanah belakang ruko milik Penggugat, maka sepatutnyalah Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 1,493,809,200 (satu milyar empat ratus sembilan puluh tiga juta delapan ratus sembilan ribu dua ratus);
25. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat sudah cukup bukti, dan Penggugat sangat ragu dan khawatir akan itikat tidak baik dari Tergugat tidak melaksanakan putusan perkara ini nantinya apabila telah *inkracht* atau berkekuatan hukum tetap, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan atau Majelis Hakim yang memeriksa gugatan A quo untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) perhari setiap kali keterlambatannya kepada Penggugat;
26. Bahwa agar Penggugat tidak terlalu banyak dirugikan oleh ulah Tergugat yang terlalu lama menguasai tanah beserta bangunan ruko dan tanah belakang ruko yang merupakan objek perkara aquo tersebut. mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Pelalawan atau Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara A quo untuk selanjutnya memutuskan perkara ini dengan putusan dapat dijalankan dan dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan/perlawanan (*verzeet*) dan upaya hukum banding, kasasi serta peninjauan Kembali dari Tergugat (*uit voorhaar bij voorrad*);
27. Bahwa oleh karena penyebab utama timbulnya perkara ini adalah ulah Tergugat, maka sudah sewajarnya Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul ;
28. Bahwa berdasarkan alasan diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan arau Majelis Hakim yang memeriksa dan menangani perkara aquo untuk memberikan putusan sebagai berikut :
- DALAM PROVISI
1. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu

[*uit voorbaar bij voorrad*) walaupun ada bantahan/perlawanan (*verzeet*)

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 9 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan upaya hukum banding, kasasi dan Peninjauan Kembali hingga ada putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*);

2. Menyatakan sah dan berharga terhadap penyitaan/sita jaminan atas tanah seluas $\pm 387 \text{ M}^2$ beserta bangunan ruko di atasnya milik Penggugat tersebut yang terletak di Jl. Lintas Timur, RT. 003 RW. 005, Dusun Semundam Indah, Desa Pesaguan, Kec. Pangkalan Lesung, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau dengan alas hak yang sah berupa Sertipikat Hak Milik No. 05199 balik nama atas nama Penggugat (Desi) tertanggal 28 Desember 2017 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan dengan batas-batas sebagai berikut
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan tanah.....Hendri. S
 - b. Sebelah Timur berbatasan dengan tanah.....DMJ Lintas Timur
 - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah.....Masbeni
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan tanah.....MasbeniYang diperoleh berdasarkan perpindahan hak yang sah berupa Perikatan Jual Beli Nomor : 25 tertanggal 08 April 2016 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor : 26 tertanggal 08 April 2016 antara Hendri (Tergugat) dengan Desi (Penggugat) yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Irvan Hoodrat Pane, S.H (Turut Tergugat I) wilayah kerja Kab. Pelalawan;
3. Menyatakan sah dan berharga terhadap penyitaan/sita jaminan atas tanah belakang ruko seluas $\pm 580 \text{ M}^2$ yang terletak di Jl. Lintas Timur, RT. 003 RW. 005, Dusun Semundam Indah, Desa Pesaguan, Kec. Pangkalan Lesung, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau dengan batas-batas sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara berbatas dengan tanah Masbeni 10/5 M
 - b. Sebelah Timur berbatas dengan tanah Hendri. S 16/34 M
 - c. Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Jalan 15 M
 - d. Sebelah Barat berbatas dengan tanah Masbeni 50 M
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah yang berukuran $\pm 387 \text{ M}^2$ beserta bangunan ruko di atasnya dan tanah belakang ruko seluas dengan luas $\pm 580 \text{ M}^2$ yang terletak di jl. Lintas Timur, RT. 003 RW. 005, Dusun Semundam Indah, Desa Pesaguan, Kec. Pangkalan Lesung, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau kepada Penggugat;

DALAM KONVENSI

PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perpindahan hak berupa Perikatan Jual Beli Nomor : 25 tertanggal 08 April 2016 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor : 26 tertanggal 08 April 2016 antara Hendri (**Tergugat**) dengan Desi (**Penggugat**) yang di buat

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 10 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- di hadapan Notaris dan PPAT Irvan Hoodrat Pane, S.H (**Turut Tergugat I**) wilayah kerja Kab. Pelalawan adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan surat Sertipikat Hak Milik No. 05199 balik nama atas nama **Penggugat** (Desi) tertanggal 28 Desember 2017 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan dan perpindahan hak di atasnya sah dan berharga ;
 4. Menyatakan tanah seluas $\pm 387 \text{ M}^2$ dan bangunan ruko di atasnya yang ditempati oleh **Tergugat** tersebut yang terletak di Jl. Lintas Timur, RT. 003 RW. 005, Dusun Semundam Indah, Desa Pesaguan, Kec. Pangkalan Lesung, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau dengan alas hak yang sah berupa Sertipikat Hak Milik No. 05199 balik nama atas nama **Penggugat** (Desi) tertanggal 28 Desember 2017 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan dengan batas-batas sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan tanah.....Hendri. S
 - b. Sebelah Timur berbatasan dengan tanah.....DMJ Lintas Timur
 - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah.....Masbeni
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan tanah.....MasbeniYang diperoleh berdasarkan perpindahan hak yang sah berupa Perikatan Jual Beli Nomor : 25 tertanggal 08 April 2016 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor : 26 tertanggal 08 April 2016 antara Hendri (**Tergugat**) dengan Desi (**Penggugat**) yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Irvan Hoodrat Pane, S.H (**Turut Tergugat I**) wilayah kerja Kab. Pelalawan adalah milik Penggugat ;
 5. Menyatakan tanah belakang ruko dengan luas $\pm 580 \text{ M}^2$ yang beralamat RT 03 RW 05 Dusun III Desa Pesaguan Kec. Pangkalan Lesung Kab. Pelalawan dengan batas-batas sebagai berikut :
 - a. Sebelah Utara berbatas dengan tanah Masbeni 10/5 M
 - b. Sebelah Timur berbatas dengan tanah Hendri. S 16/34 M
 - c. Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Jalan 15 M
 - d. Sebelah Barat berbatas dengan tanah MasbeniAdalah milik Penggugat;
 6. Menyatakan perbuatan **Tergugat** adalah melawan hukum;
 7. Menghukum **Tergugat** atau siapapun yang menghuni, mendiami, menguasai atau pihak-pihak lainnya yang berada dan menduduki di atas tanah seluas $\pm 387 \text{ M}^2$ dan bangunan ruko di atasnya milik **Penggugat** tersebut yang terletak di Jl. Lintas Timur, RT. 003 RW. 005, Dusun Semundam Indah, Desa Pesaguan, Kec. Pangkalan Lesung, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau dengan alas hak yang sah berupa Sertipikat Hak Milik No. 05199 balik nama atas nama **Penggugat** (Desi) tertanggal 28 Desember 2017 yang diterbitkan oleh **Turut Tergugat III** (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan), yang diperoleh berdasarkan perpindahan hak yang sah berupa Perikatan Jual Beli Nomor : 25 tertanggal 08 April 2016 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor : 26 tertanggal 08 April 2016 antara Hendri (**Tergugat**) dengan Desi (**Penggugat**)

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 11 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Irvan Hoodrat Pane, S.H (**Turut Tergugat I**) wilayah kerja Kab. Pelalawan **untuk mengosongkan tanah dan ruko** diatas objek perkara a quo tersebut
8. Menghukum **Tergugat** untuk menyerahkan tanah belakang ruko kepada **Penggugat** seluas $\pm 580 \text{ M}^2$ beralamat RT 03 RW 05 Dusun III Desa Pesaguan Kec. Pangkalan Lesung Kab. Pelalawan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara berbatas dengan tanah Masbeni 10/5 M
 - b. Sebelah Timur berbatas dengan tanah Hendri.s 16/34 M
 - c. Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Jalan 15 M
 - d. Sebelah Barat berbatas dengan tanah Masbeni 50 M
 9. Menghukum **Tergugat** untuk membayar ganti kerugian materil yang diderita **Penggugat** sebesar Rp. 1,493,809,200 (satu milyar empat ratus sembilan puluh tiga juta delapan ratus sembilan ribu dua ratus) secara tunai dan sekaligus sesudah perkara ini berkekuatan Hukum tetap;
 10. Menyatakan sita jaminan adalah sah dan berharga;
 11. Menghukum **Tergugat** untuk mentaati isi Putusan perkara ini;
 12. Menghukum **Tergugat** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, apabila **Tergugat** tidak mematuhi isi putusan dalam perkara A quo;
 13. Menghukum **Tergugat** untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara A quo;
Subsider

Mohon keputusan yang seadil adilnya [*ex aequo et bono*].

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan yaitu hari Selasa tanggal 10 Oktober 2017, telah hadir menghadap di persidangan kuasa Penggugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat II tidak hadir maupun menyuruh wakilnya untuk hadir dipersidangan tanpa alasan yang sah, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut ;

Menimbang, bahwa pada persidangan selanjutnya yaitu hari Selasa tanggal 17 Oktober 2017 telah hadir menghadap di persidangan kuasa Penggugat, kuasa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III sedangkan Turut Tergugat II tidak hadir maupun menyuruh wakilnya untuk hadir dipersidangan tanpa alasan yang sah, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut ;

Menimbang, bahwa terhadap kedua belah pihak yang berperkara telah diupayakan perdamaian sesuai dengan ketentuan pasal 154 R.Bg., yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 108/KMA/SK/VI/2016 Tentang Tata Kelola Mediasi di Pengadilan. Berdasarkan peraturan tersebut dan atas

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 12 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persetujuan para pihak, Majelis Hakim telah menunjuk Mediator yaitu Sdr. RAHMAT HIDAYAT BATUBARA, SH.,ST MH. Hakim/ Mediator pada Pengadilan Negeri Pelalawan berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor:21/Pdt.G/2017/PN Plw. tertanggal 17 Oktober 2017, namun berdasarkan Laporan Mediator tersebut tertanggal 01 November 2017 tidak tercapai perdamaian/Mediasi Gagal diantara para pihak yang bersengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena penyelesaian sengketa secara damai tidak tercapai, maka selanjutnya perkara dilanjutkan pemeriksaannya, dimana Penggugat melalui kuasa hukumnya membacakan surat gugatannya dan gugatan tersebut isinya tetap dipertahankan oleh para Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I mengajukan jawaban/eksepsi secara tertulis pada tanggal 16 November 2017 yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil - dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal - hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini;
2. Bahwa dalil gugatan yang diajukan penggugat adalah suatu kebohongan dan cerita yang mengada - ngada, dan dibuat dengan melawan hukum yaitu dengan dalil yang tidak sesuai fakta dan berdasarkan kebohongan;
3. Bahwa Tentang dalil Penggugat pada angka 2 halaman 2 posita gugatan adalah tidak benar, dikarenakan Penggugat dan Tergugat Telah menikah secara agama di Biahara Delapan Dewa Lubuk Pakam Sumatera Utara pada tanggal 16 Oktober 2016, akan tetapi belum dilakukan Pencatatan di Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil ;
4. Bahwa pada posita Gugatan Penggugat angka 18 halaman 9, Penggugat mengakui tinggal bersama Tergugat selama 6 bulan diruko objek sengketa, bahwa Perempuan yang tinggal satu rumah, satu kamar dan satu tempat tidur dengan seorang Laki - laki adalah sepasang suami istri, dan apabila ada seorang perempuan yang mau tinggal serumah, sekamar dan setempat tidur dengan laki - laki tanpa ada ikatan pernikahan, maka perempuan itu adalah perempuan yang tidak baik atau pelacur;
5. Bahwa sebelum menikah Penggugat dan Tergugat telah menjalani pacaran, bahwa Penggugat adalah seseorang yang mengerti akan pembukuan dalam mengelola keuangan dalam sebuah usaha, dan Kemudian Ibu Kandung Penggugat adalah adik kandung dari Ayah Tergugat, dan dikarenakan Tergugat dalam mengelola keuangan usaha Bengkel dan Jual Beli Mobil yang dilakukan Tergugat tidak ada Pembukuan dan Pencatatan atas uang masuk dan uang keluar, maka Penggugat menawarkan jasa untuk mengelola keuangan bisnis Tergugat, oleh karena selama Pacaran Penggugat melihat sikap yang baik, maka karena itu Uang hasil Usaha Tergugat, Tergugat serahkan kepada

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 13 dari 65 Halaman.

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 dan disimpan direkening Peggugat, dan apabila Tergugat membutuhkan uang maka Tergugat tinggal menelpon Peggugat untuk mentransper uang kepada lawan trnasaksi Tergugat, dan juga dikarenakan Tergugat dan Peggugat selama pacaran sudah menyatakan komitmet untuk menikah;

6. Bahwa dikarenakan Peggugat yang memegang dan mengelola keuangan bisnis Tergugat dengan Menggunakan Rekening Peggugat, maka oleh karena itu transper pembayaran atas belanja Tergugat dibayar melalui Transper dari Rekening Peggugat, akan Tetapi uang yang ditransperkan tersebut adalah milik Tergugat yang dikelola oleh Peggugat, dan Peggugat adalah orang yang hanya diperintahkan membayar oleh Tergugat menggunakan uang milik Tergugat yang dikelola dan dipegang oleh Peggugat;
7. Bahwa Peggugat didalam surat Gugatan bekerja sebagai Ibu Rumah Tangga, dan sepengetahuan Tergugat, Peggugat sebelum menikah dengan Tergugat adalah bekerja di perusahaan swasta dengan gaji Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) setiap bulan nya, dan hidup dikota Tangerang Propinsi Banten yang kebutuhan biaya hidup yang tinggi, dan hal tersebut menjelaskan sungguh tuidak masuk akal Peggugat memiliki uang seperti yang Peggugat uraikan dalam Gugatannya ;
8. Bahwa adalah tidak benar Tergugat menawarkan tanah objek sengketa kepada Peggugat, dan tidak benar kalau Peggugat yang membeli tanah tersebut kepada Turut Tergugat II, yang benar adalah Tergugat yang membeli tanah objek Gugatan kepada Turut Tergugat II, hal tersebut tertuang dalam Kwitansi Pembelian antara Tergugat dan Turut Tergugat II, tertanggal 25 Februari 2017, dan Surat Keterangan Ganti Rugi yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Pesaguan dengan Nomor Register : 04/SKGR/PSG/2016 tertanggal 1 Februari 2016, dan Register Kecamatan Nomor : 17/SKGR/11/2016, Tertanggal 18 Februari 2016, yang mana didalam Surat Keterangan Ganti Rugi Tersebut disebutkan secara jelas dan Tegas sebagai Pihak Penjual adalah Turut Tergugat II (Masbeni) dan pihak pembeli adalah Tergugat (Hendri), dan hal tersebut sesuai dengan Pasal 1457 KUHPerdato " jual beli adalah sesuatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan " ;
9. Bahwa tidak benar telah terjadi peralihan hak atas tanah Milik Tergugat Kepada Peggugat, yang benar adalah Peggugat dengan bekerjasama dengan Turut Tergugat I, telah melakukan peralihan hak kepemilikan pada sertifikat Hak Milik 05199 dari nama Tergugat (Hendri) kepada Peggugat (Desi) dengan cara melawan hukum, yaitu dengan membuat akta jual beli No. 56/2017 yang mana dalam akta Jual beli tersebut tanda tangan Tergugat telah di Palsukan, dan Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 14 dari 65 Halaman.

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

- atas hal Tersebut Tergugat telah melaporkan tindakan pemalsuan tandatangan Tersebut kepada Polres Pelalawan dengan Laporan Polisi No : LP/206/V/2017/RIAU/RES PLLWAN, tanggal 15 Mei 2017, dan dalam laporan tersebut telah dilakukan uji Laboratorium Forensik akan keaslian tanda tangan Tergugat, dan dalam Hasil Laboratorium Forensik tersebut menyatakan tanda tangan Tergugat dalam akta jual beli No. 56/2017 yang buat dan dikeluarkan oleh Turut Tergugat I, Non Identik atau Palsu ;
10. Bahwa tidak benar Tergugat menyuruh balik nama atas SHM No. 05199 atas nama Tergugat kepada nama Penggugat dengan tujuan ingin menjadikan objek sengketa A Quo sebagai agunan untuk pinjaman uang di bank dan berniat agar Penggugat yang membayar nya, dalil gugatan Penggugat pada angka 12 halaman 8 tersebut adalah suatu cerita yang tidak masuk akal, apabila Tergugat mau menjadikan SHM No. 05199 sebagai jaminan hutang Tergugat, maka harus nya SHM No. 05199 tidak perlu dibalik nama atas nama Penggugat, kemudian Domisili Tergugat sesuai KTP Berada pada Kecamatan Bandar Petalangan kabupaten Pelalawan sedangkan Penggugat dalam identitasnya berdomisili di Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang Propinsi Banten dan apabila mau mengajukan pinjaman dengan Jaminan Hutang SHM No. 05199 tidak mungkin dengan menggunakan nama atau identitas Penggugat karena kalau dilakukan hal tersebut maka Bank tidak akan memberikan Pinjaman ;
 11. Bahwa Tergugat tidak pernah membuat dan atau menandatangani Perikatan Jual Beli No : 25 tertanggal 8 April 2016 antara Tergugat dan Penggugat yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, dan apabila ada tanda tangan Tergugat dalam PJB tersebut maka tandatangan tersebut adalah palsu ;
 12. Bahwa tidak benar Tergugat pernah bersikap arogan dan atau mengancam akan membunuh Penggugat, dan hal tersebut adalah cerita mengada ngada yang dibuat oleh Penggugat;
 13. Bahwa tidak benar Penggugat telah membangun Ruko diatas tanah objek sengketa, bahwa yang membangun Ruko adalah Tergugat. Penggugat mengetehui daerah yang nama nya sorek di Kabupaten Pelalawan itu karena Tergugat yang membawa ketika Tergugat dan Penggugat masih berpacaran, dan setelah menikah tepat nya sekira bulan Desember 2016 Tergugat dan Penggugat tinggal bersama di Ruko objek sengketa ;
 14. Bahwa Ruko Objek sengketa dibangun oleh Tergugat dimulai dari bulan Mei 2016 dan selesai pada awal desember 2016, dan Pembangunan itu dilakukan oleh Tergugat, tentang biaya yang ditransfer oleh Penggugat hal tersebut seperti yang telah dijelaskan oleh Tergugat pada angka 4 dan angka 5 jawaban Tergugat;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 15 dari 65 Halaman.

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

15. Bahwa pada posita gugatan Penggugat angka 16 halaman 8 adalah tidak benar, karena tanah objek sengketa yang dimaksud Penggugat adalah tanah yang dibeli oleh Tergugat kepada Turut Tergugat II, hal tersebut dibuktikan dengan Kwitansi jual beli tanggal 12 Januari 2017, dan berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara yang berbunyi " jual beli adalah sesuatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan ", maka berdasarkan hal tersebut jelas pemilik tanah objek sengketa adalah Tergugat;
16. Bahwa Tergugat menguasai objek sengketa jelas secara hukum Pemilik Objek sengketa adalah Tergugat bukanlah Penggugat dan jelas secara hukum pemilik suatu barang berhak menguasai barang yang dimiliki nya ;

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalil - dalil yang telah dikemukakan dalam jawaban dalam Konvensi mohon dianggap dipergunakan dalam Gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah Pemilik satu bidang tanah dan bangunan Ruko diatas nya dengan SHM No. 05199, yang mana sepadan tanah tersebut
Sebelah barat berbatas dengan tanah Masbeni sepanjang 16 Meter
Sebelah timur berbtas dengan Jalan Lintas/aspal sepanjang 15 Meter
Sebelah Utara berbatas dengan tanah keken sepanjang 25 Meter
Sebelah selatan berbtas dengan tanah Masbeni sepanjang 25 Meter.
Tanah tersebut diibeli oleh Penggugat Rekonvensi dari Turut Tergugat II Konvensi (Masbeni) dengani Kwitansi Pembelian antara Penggugat Rekonvensi (Hendri) dan Turut Tergugat Konvensi (masbeni), tertanggal 25 Februari 2017, dan Surat Keterangan Ganti Rugi yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Pesaguan dengan Nomor Register : 04/SKGR/PSG/2016 tertanggal 1 Februari 2016, dan Register Kecamatan Nomor : 17/SKGR 11/2016, tertanggal 18 februari 2016, yang mana didalam Surat Keterangan Ganti Rugi Tersebut disebutkan, secara jelas dan Tegas sebagai Pihak Penjual adalah Turut Tergugat II Konvensi (Masbeni) dan pihak pembeli adalah Penggugat Rekonvensi (Hendri), dan apabila dilihat dari Pasal 1457 KUHPerdara " jual beli adalah sesuatu persetujuan fengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya urillk menyerahkan suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan " maka pemilik tanah dan ruko objek sengketa adalah Penggugat Rekonvensi (hendri);
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi meminta Turut Tergugat I Konvensi (Notaris Irvan Pane) untuk mengurus menaikkan SKGR menjadi SHM, akan tetapi setelah SHM No. 05199 milik Penggugat Rekonvensi selesai, tidak pernah diberikan oleh Turut Tergugat I Konvensi (Notaris Irvan Pane) kepada Penggugat Rekonvensi;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 16 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa SHM No. 05199 milik Penggugat Rekonvensi telah dialihkan hak kepemilikannya kepada Tergugat Rekonvensi (Desi) oleh Tergugat Rekonvensi (Desi), dengan cara melawan hukum yaitu dengan cara membuat akta jual beli dengan tanda tangan palsu, yang mana akta jual beli tersebut di buat oleh Turut Tergugat I Konvensi (Notaris Irvan Pane) yaitu dalam AJB NO 56/2017, Tanggal 5 April 2017;
5. Bahwa **tentang** pemalsuan tanda **tangan** Penggugat Rekonvensi (Hendri) **telah** dilaporkan kepada Polres **Pelalawan dengan** Laporan Polisi No LP/206/V/2017/R1AU/RES PLLWAN, tanggal 15 Mei 2017, dan dalam laporan tersebut telah dilakukan uji Laboratorium Forensik akan keaslian tanda tangan Penggugat Rekonvensi (Hendri), dan dalam Hasil Laboratorium Forensik tersebut menyatakan tanda tangan Penggugat Rekonvensi (hendri) dalam akta jual beli No. 56/2017 yang buat dan dikeluarkan oleh Turut Tergugat I Konvensi (Notaris Irvan Pane), Non Identik atau Palsu ;
6. Bahwa berdasarkan AJB dengan tanda tangan palsu tersebut Turut Tergugat III Konvensi (BPN Pelalawan) mengalihkan hak kepemilikan pada SUM No. 05199 dari Penggugat Rekonvensi (Hendri) kepada Tergugat Rekonvensi (Desi)

Berdasarkan apa yang telah diuraikan sebelum nya maka oleh karena itu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi meminta yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A Quo untuk memberikan Putusan sebagai berikut;

DALAM PROPISI

- Menolak Gugatan Propisi Penggugat secara keseluruhan

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Guagatan Penggugat untuk seluruh nya

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi dalam Gugatan Rekonpensi untuk seluruh nya;
2. Menyatakan satu bidang tanah dan bangunan Ruko diatas nya dengan SHM No. 05199, yang mana sepadan tanah tersebut
Sebelah barat berbatas dengan tanah Masbeni sepanjang 16 Meter
Sebelah timur berbttas dengan Jalan Lintas/aspal sepanjang 15 Meter
Sebelah Utara berbatas dengan tanah keken sepanjang 25 Meter
Sebelah selatan berbttas dengan tanah Masbeni sepanjang 25 Meter
Yang terletak di RT 003 RW 005 Desa Pcsaguan kccamatan Pangkalang Lesung adalah milik Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan Akta Jual Beli No.56/2017 tanggal 5 April 2017 tidak syah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 17 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan peralihan hak pada SUM No. 051999 dari Penggugat Rekonvensi (hendri) kepada Tergugat Rekonvensi (desi) tidak syah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar Biaya Perkara ;
Apabila yang mulia majelis hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adil nya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Turut Tergugat I mengajukan jawaban/eksepsi secara tertulis pada tanggal 23 November 2017 yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Bahwa saksi Turut Tergugat I dengan ini menyatakan Benar dalil Penggugat pada angka 7, pada tanggal 08 April 2016 telah ditanda tangani Akta Perikatan Jual Beli antara Penggugat (Desi) dan Tergugat (Hendri) dibawah Nomor: 25 dan Kuasa Menjual Nomor: 26 tertanggal 08 April 2016 bertempat di PIT STOP J I.Kay u Manis Pekanbaru.
2. Bahwa Tidak Benar yang didalilkan Penggugat (Desi) pada angka 8 Tidak mengetahui prihal peningkatan sertipikat dan atau Permohonan Hak atas SKGR (Surat Keterangan Ganti Kerugian) Nomor: 17/SKGR/II/2016 yang saat ini telah resmi di daftar Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pelalawan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 05199, hal demikian juga diketahui oleh tergugat (Hendri).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Turut Tergugat II mengajukan jawaban/eksepsi secara tertulis pada tanggal 16 November 2017 yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Bahwa saksi Turut Tergugat II dengan ini secara Tegas menyatakan tidak pernah melakukan jual beli tanah yang dimaksud Penggugat (Desi) dengan saudara Desi (Penggugat), baik tanah yang dalil gugatan Penggugat angka 5 halaman 2 sampai 3, dan tanah sebagaimana dalil gugatan penggugat angka 16 halaman 8;
2. Bahwa tidak benar kalau saksi Turut Tergugat II tidak mau menjual tanah objek sengketa kalau bukan kepada Tergugat (Hendri);
3. Bahwa tanah objek sengketa dalil gugatan angka 5 halaman 2 sampai 3, yang dimaksud oleh Penggugat adalah tanah yang saksi jual kepada Tergugat, bahwa benar Tergugat (hendri) adalah orang yang membeli tanah objek sengketa dari saksi turut Tergugat II (Masbeni), hal tersebut tertuang dalam Kwitansi Pembelian antara Tergugat dan Turut Tergugat II, tertanggal 25 Februari 2017, dan Surat Keterangan Ganti Rugi yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Pesaguan dengan Nomor Register : 04/SKGR/PSG/2016 tertanggal 1 Februari 2016, dan Register Kecamatan Nomor : 17/SKGR/11/2016, Tertanggal 18 Februari 2016, yang mana didalam Surat Keterangan Ganti Rugi

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 18 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tersebut disebutkan secara jelas dan Tegas sebagai Pihak Penjual adalah

Turut Tergugat II (Masbeni) dan pihak pembeli adalah Tergugat (Hendri) ;

4. Bahwa tanah objek sengketa sebagaimana dalil gugatan Penggugat angka 16 halaman 8, adalah tanah yang saksi jual kepada Tergugat (Hendri) sebagaimana Kwitansi jual beli tanggal 12 Januari 2017;

Berdasarkan uraian sebelum nya oleh karena itu saksi Turut Tergugat II meminta yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara A Quo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROPISI

1. Menolak Gugatan Propisi Pcnggugat secara keseluruhan

DALAM POKOK PERKARA

2. Menolak Guagatan Pcnggugat untuk seluruh nya

Apabila yang mulia majelis hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adil nya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Turut Tergugat III mengajukan jawaban/eksepsi secara tertulis pada tanggal 14 November 2017 yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa Turut Tergugat III berpendapat, Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Para Penggugat ke Pengadilan Negeri Pelalawan pada tanggal 20 September 2017 salah alamat, karena inti masalah ini yang dapat dilihat adalah mengenai obyek penguasaan fisik dilapangan atas subyek kepemilikan hak atas tanah penggugat;
2. Bahwa penerbitan sertifikat kepemilikan hak atas tanah merupakan wewenang dari Turut Tergugat III dan bagian tindakan administratif di lingkungan Tata Usaha Negara ;
3. Berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 tahun 2004 Jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 dinyatakan : **"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi."**

Berdasarkan hal tersebut diatas, apabila Penggugat meragukan Hak Milik No. 05199 / Pesaguan, maka harus diuji pada lembaga peradilan yang berwenang yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan penggugat seharusnya ditujukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru, Karena Pengadilan Negeri Pelalawan tidak berwenang memeriksa dan rnengadili perkara a quo.

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 19 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III;

II. DALAM POKOK PERKARA

Tentang Penerbitan Sertipikat Hak Milik Wo. 05199 Desa. Pesaguan

- a. Bahwa Turut Tergugat III pada tanggal 28 Desember 2016 telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 05199 Desa Pesaguan Kec. Pangkalan Lesung, Kabupaten Pelalawan, Surat Ukur No.00201/ Pesaguan/2016 tanggal 01 November 2016 seluas 387 M² atas nama *HENDRI* (Tergugat I).
- b. Bahwa Turut Tergugat III menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.05199 Desa Pesaguan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pelalawan No.307/HM/BPN-05.16/2016 tanggal. 16 Desember 2016;
- c. Bahwa pada tanggal 11 April 2017 objek perkara a quo telah beralih hak kepada *DESI* (Penggugat/ berdasarkan Akta Jual Beli PPAT *Irvan Hoodrat Pane, S.H. (Turut Tergugat I)* No.56/2017 tanggal 05 April 2017;
- d. Bahwa mengenai poin-poin diatas pencatatan adminitrasi pada sertipikat Hak Milik No.05199 Desa Pesaguan sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku yakni berdasarkan **Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.**

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, Turut TERGUGAT III memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memutus sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Mcngabulkan Eksepsi Turut TERGUGAT III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat ditcrima seluruhnya (*Niet Onuankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka berikanlah putusan yang baik dan adil, terimakasih

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Jawaban dari Tergugat, turut Tergugat I dan turut Tergugat II serta turut Tergugat III, Kuasa Penggugat telah mengajukan *Replik* secara tertulis, tertanggal 29 November 2017, yang untuk selengkapnya materi dari *Replik* tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini ;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 20 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas *Replik* Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat dan turut Tergugat II serta turut Tergugat III telah mengajukan *Duplik* pada tertanggal 7 Desember 2017, yang untuk selengkapnya materi dari Duplik tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa setelah masing-masing pihak mempertahankan dalilnya, maka untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 36063286207810005 atas nama Desi, telah dibubuhi materai secukupnya dan setelah dicocokkan (copy dari copy) , diberi tanda P-1;
2. Foto Copy kartu tanda penduduk Nomor Induk Kependudukan 12710909128600 05 atas nama Hendri, telah dibubuhi materai secukupnya dan setelah dicocokkan (copy dari copy), diberi tanda P-2;
3. Surat keterangan ganti kerugian Reg.No.22/SKGR/PSG/2014 tanggal 14 Agustus 2014 atas nama Hendri, telah dibubuhi materai secukupnya dan setelah dicocokkan (copy dari foto copy), diberi tanda P-3;
4. Foto Copy Perikatan jual beli Nomor : 25 tanggal 08 April 2016 antara Desi dengan Hendri, telah dibubuhi materai secukupnya dan setelah dicocokkan (copy dari Asli) , diberi tanda P-4;
5. Foto Copy kuasa untuk menjual No.26 tanggal 8 april 2016 antara Hendri dan Desi, telah dibubuhi materai secukupnya, dan setelah dicocokkan (copy dari Asli), diberi tanda P-5;
6. Foto Copy sertifikat hak milik Nomor 05199 atas nama Desi tanggal 28 Desember 2016, telah dibubuhi materai secukupnya dan setelah dicocokkan (copy dari Asli), diberi tanda P-6;
7. Foto Copy Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 22/SKGR/PSG/2014 tanggal 02 Maret 2017 atas nama Hendri, telah dibubuhi materai secukupnya dan setelah dicocokkan (copy dari Asli), diberi tanda P-7;
8. Foto Copy Bukti Transfer dari Desi Nomor Rek.1790-01-000230-50-0 ketujuan Masbeni No Rek.7399-01001046-53-0 sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah) tanggal 25 Februari 2016 dan telah dibubuhi materai secukupnya dan setelah dicocokkan (copy dari copy), diberi tanda P-8;
9. Foto Copy Rekening Koran Bank BRI No Rek: 1790-01-000230-50-4 Atas Nama Desi , telah dibubuhi materai secukupnya dan setelah dicocokkan (copy dari copy), diberi tanda P-9;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 21 dari 65 Halaman.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Foto Copy Rekening Koran Bank BCA No Rek: 08840333281 atas nama Desi, telah dibubuhi materai secukupnya, dan setelah dicocokkan (copy dari asli), diberi tanda P-10;
11. Foto Copy Surat Keterangan Nomor :284/Pers-Um/KAR/XII/2016 atas nama Desi tanggal 19 Desember 2016, telah dibubuhi materai secukupnya dan setelah dicocokkan (copy dari copy), diberi tanda P-11;
12. Foto Copy kartu tanda penduduk NIK : 3603286207810005 atas nama Desi, telah dibubuhi materai secukupnya, dan setelah dicocokkan (copy dari asli), diberi tanda P -12;
13. Foto Copy Akta Baptisan No.014/GBI-BAS/KRS/VI/05 tanggal 05 Juni 2005 yang di keluarkan oleh kereja Bethel Indonesia, telah dibubuhi materai secukupnya, dan setelah dicocokkan (copy dari asli), diberi tanda P-13;
14. Foto Copy Surat Keterangan No.07/Perso-spaa/III/2006 tanggal 1 Maret 2006 yang dikeluarkan oleh PT.Sumberprima Anugrah Abadi, telah dibubuhi materai secukupnya, dan setelah dicocokkan (copy dari copy), diberi tanda P-14;
15. Foto Copy Rekening Koran Bank BRI No Rek: 170-01-000230-50-4 atas nama Desi, periode transaksi 01/01/16 s/d 01/01/17, tanggal cetak 27/12/2017, telah dibubuhi materai secukupnya, dan setelah dicocokkan (copy dari asli), diberi tanda P-15;
16. Hasil print bukti transfer dari Desi ke rekening Masbeni No Rek : 7399-01-001046-53-0 dengan total sebesar Rp.42.000.000 (empat puluh dua juta Rupiah), diberi tanda P-16;
17. Foto Copy kutipan akta cerai antara Kim Han dengan Desi tertanggal 30 September 2016, dan setelah dicocokkan (copy dari asli), diberi tanda P-17;
18. Foto Copy Putusan Mahkamah Konstitusi No.68/PUU-XII/2014, dan setelah dicocokkan (copy dari asli), diberi tanda P-18;
19. Foto Copy surat tanda penerimaan laporan/pengaduan No.STPL/ 317/VIII/2017/RIAU/RES PLWN tanggal 15 Agustus 2017, dan setelah dicocokkan (copy dari asli), diberi tanda P-19;
20. Foto Copy surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan No.B/28/2/2018/ Reskrim tanggal 12 Februari 2018, dan setelah dicocokkan (copy dari asli), diberi tanda P-20;

Menimbang, bahwa foto copy surat bukti P-1 s/d P-20 diatas telah bermaterai cukup, dan dipersidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya yang Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 22 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-2, P-3, P-8, P-9 dan P-11 serta P-14 berupa foto copy dari foto copy sehingga bukti P-1, P-2, P-3, P-8, P-9 dan P-11 serta P-14 tersebut akan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang memberikan keterangan dimuka persidangan dengan dibawah sumpah pada pokoknya telah mengemukakan sebagai berikut :

1. Saksi MEIKE HARUN

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, karena saksi merupakan tetangga penggugat.
- Bahwa saksi kenal dengan penggugat sudah 13 (tiga belas) tahun semenjak tahun 2005.
- Bahwa Sepengetahuan saksi Penggugat sudah menikah dengan saudara Kim Han;
- Bahwa sepengetahuan saksi pernikahan Penggugat dengan saudara Kim Han pada tahun 2005;
- Bahwa, penggugat memiliki anak angkat dari pernikahannya dengan Kim Han;
- Bahwa setelah perceraian Penggugat dengan saudara Kim Han, saksi tidak tahu dengan siapa Penggugat punya hubungan;
- Bahwa setau saksi penggugat beragama keristen;
- Bahwa Tergugat pernah bercerita mengenai saudara Hendri, namun saksi tidak kenal dengan saudara Hendri ;
- Bahwa penggugat pernah bercerita dia ingin menjual rumahnya dan pindah ke Riau dan buka usaha bersama dengan saudaranya, namun saksi tidak tahu pasti dimana tempatnya;
- Bahwa, saksi Pernah menasehati Penggugat kalau membeli tanah harus hati-hati, kemudian Penggugat menyatakan bahwa tanah tersebut di urus oleh saudaranya dan atas nama saudaranya karena Penggugat tidak memiliki identitas Riau
- Bahwa, saksi tidak mengetahui berapa harga tanah diRiau tersebut yang dibeli oleh penggugat
- Bahwa sebelum penggugat pindah ke Riau, setahu saksi penggugat memiliki rumah di gading serpong dan kampung melayu, rumah yang digading serpong dijual seharga ± 1.4 milyar rupiah sebelum Penggugat pindah ke Riau;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 23 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa , penggugat menjual rumahnya yang digading serpong karena ingin membuka usaha di Riau tepatnya di kecamatan Pangkalan Lesung bersama dengan saudaranya Hendri;
- Bahwa saksi mengetahui bukti transfer sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari pengugat ke Masbeni untuk pembelian tanah di Riau, saksi mengetahui hal tersebut karena penggugat sendiri yang bercerita langsung kepada saksi bahwa penggugat ingin membeli tanah di Riau dan setelah duitnya di transfer ke Masbeni penggugat memperlihatkan bukti transfer tersebut kepada saksi;
- Bahwa, saksi tidak ingat tanggal berapa Penggugat mentranfer uang Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tersebut, yang saksi ingat pada tahun 2016
- Bahwa setahu saksi tanah yang dibeli oleh pengugat di Riau, diurus oleh saudaranya yang bernama Hendri;
- Bahwa seningat saksi pindah ke Riau setelah ruko yang dibangunnya selesai pada akhir Desember 2016 dan membawa semua isi rumah lamanya ke Riau, namun pada April 2017 Desi kembali pindah ke Jakarta karena ruko yang dibangunnya di Riau bermasalah dengan Hendri;
- Bahwa saksi tahu tentang Surat Ganti Kerugian atas nama hendri, Perikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual antara Hendri dan Desi, saksi mengetahui hal tersebut karena pernah diperlihatkan oleh Desi dokumen tersebut di tahun 2016;
- Bahwa saksi juga pernah bercerita kepada saksi bahwa tanah yang dibelinya di Riau suratnya dibuat atas nama Hendri karena Masbeni tidak mau menjual tanah tersebut kalau bukan orang Riau;
- Bahwa pengugat pernah memperlihatkan kepada saksi Sertifikat Hak Milik atas nama Desi;
- Bahwa, saat ini setahu saksi setelah penggugat pulang dari Riau penggugat tinggal di kontrakan kecil ;
- Bahwa, setelah pulang dari Riau penggugat juga alat perlengkapan isi rumah tangga kepada saksi termasuk mobil Honda Jazz warna merah;

2. Saksi OZI SAPUTRA

- Bahwa saksi kenal dengan penggugat sudah 13 (tiga belas) tahun semenjak tahun 2005.;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat,karena saksi merupakan tetangga penggugat dan karena saksi pada saat itu tinggal bersama dengan tante saksi yaitu saksi Meike Harun ;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 24 dari 65 Halaman.

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 teruat 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 Sepengetahuan saksi Penggugat sudah menikah dengan saudara Kim Han, namun saat ini sudah berpisah;
- Bahwa setahu saksi semejak penggugat berpisah dengan saudara Kim Han, saudara Kim Han tidak mempermasalahkan harta bersama;
- Bahwa setahu saksi penggugat saudara Kim Han tidak mempunyai keturunan;
- Bahwa setahu saksi penggugat beragama Kristen;
- Bahwa, setelah perceraian Penggugat dengan saudara Kim Han, saksi tidak tahu dengan siapa Penggugat punya hubungan;
- Bahwa setahu saksi penggugat bekerja di Perusahaan swasta dan ada juga usaha buah bersama dengan mantan suaminya;
- Bahwa, Bahwa, pengggat pernah bercerita bahwa penggugat ingin menjual rumahnya dan pindah ke Riau dan buka usaha bersama dengan saudaranya;
- Bahwa setahu saksi tenggugat memiliki rumah di gading serpong dan telah dijualnya sebelum penggugat pindah ke Riau;
- Bahwa rumah penggugat yang berada digading serpong dijual oleh penggugat seharga ± 1.4 milyar rupiah;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Hendri, namun penggugat pernah bercerita mengenai Hendri;
- Bahwa, setahu saksi permasalahan antara panggugat dengan Hendri yakni karena jual beli tanah tersebut atas nama Hendri;
- Bahwa, Menurut keterangan Penggugat, Penggugat ada memiliki perjanjian jual beli dengan Hendri
- Bahwa, setahu saksi tempat ruko yang jadi perkara antara Penggugat dengan Hendri sekarang berada di Desa Pesaguan Kecamatan Pangkalan Lesung Kabupaten Pelalawan;
- Bahwa, saksi mengetahui Desa Pesaguan Kecamatan Pangkalan Lesung Kabupaten Pelalawan baru 3 (iga) bulan ini dari cerita penggugat;
- Bahwa; saksi pernah melihat surat peralihan hak tanah dari penggugat kepada Hendri yang dibuat dihadapan Notaris, namun bukan berbentuk sertifikat;
- bahwa saksi tahu tentang Surat Ganti Kerugian atas nama hendri, Perikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual antara Hendri dan Desi, saksi mengetahui hal tersebut karena pernah diperlihatkan oleh Desi dokumen tersebut di tahun 2016;
- Bahwa saksi mengetahui bukti transfer sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari pengugat ke Masbeni untuk pembelian tanah di Riau, saksi

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 25 dari 65 Halaman.

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

mengetahui hal tersebut karena penggugat sendiri yang bercerita langsung kepada saksi bahwa penggugat ingin membeli tanah di Riau dan setelah duitnya di transfer ke Masbeni penggugat memperlihatkan bukti transfer tersebut kepada saksi;

- Bahwa, saksi tidak ingat tanggal berapa Penggugat mentranfer uang Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tersebut, yang saksi ingat pada tahun 2016;
- Bahwa setahu saksi tanah yang dibeli oleh pengugat di Riau, diurus oleh Hendri;
- Bahwa, seingat saksi menurut cerita dari penggugat tanah yang dibelinya di Riau suratnya dibuat atas nama Hendri karena Masbeni tidak mau menjual tanah tersebut kalau bukan orang Riau dan juga penggugat tidak mempunyai identitas di Riau;
- Bahwa sengingat saksi pindah ke Riau setelah ruko yang dibangunnya selesai pada akhir Desember 2016 dan membawa semua isi rumah lamanya ke Riau, namun pada April 2017 Desi kembali pindah ke Jakarta karena ruko yang dibangunnya di Riau bermasalah dengan Hendri;
- Bahwa, setiap Penggugat datang kerumah Saksi Meike saksi melihat dan mendengarkannya;
- Bahwa, Penggugat tidak tentu waktunya datang kerumah Saksi Meike akan tetapi biasanya Penggugat datang kerumah Saksi Meike pada hari libur dan seingat saksi pada saat Pengggugat melihatkan bukti transfer sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari pengugat ke Masbeni tersebut, Penggugat datang habis maggrib sekira jam 19.00 Wib;
- Bahwa saat ini setahu saksi setelah penggugat pulang dari Riau penggugat tinggal di kontrakan kecil di Jakarta;

Menimbang, bahwa atas keterangan 2 (dua) orang saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat untuk menguatkan bantahannya juga telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Foto Copy Surat ganti rigu tanah,tanggal 29 Juni 2016, atas nama Hendri, telah dibubuhi materai secukupnya, , diberi tanda T-1 ;
2. Foto Copy Kwitansi Pembelian tanah ukuran 10 x50 meter dari Hendri kepada Masbeni tanggal 12 Januari 2016, diberi tanda T-2 ;
3. Foto Copy Kwitansi pembelian tanah dari hendri kepada Masbeni tanggal 25 Februari 2016, diberi tanda T-3 ;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 26 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto Copy Surat tanda terima uang pembayaran biaya pengurusan penerbitan sertifikat dari SKGR, diberi tanda T-4 ;
5. Foto Copy SHM No.051999 atas nama Hendri, diberi tanda T-5;
6. Foto Copy surat keterangan ganti gerugian No.04/SGR/PSG/2017, tanggal 1 Februari 2016 atas nama Hendri, diberi tanda T-6;
7. Foto Copy AJB No.56/2017 antara Hendri dengan Desi, diberi tanda T-7;
8. Foto Copy surat tanda penerimaan laporan Nomor: STPL/206/V/2017/ RIAU/ RES PLWN, tanggal 15 Mei 2017, diberi tanda T-8;
9. Foto Copy SP2HP, Nomor:B/79/V/2017/Reskrim, tanggal 22 Mei 2017, diberi tanda T-9;
10. Foto Copy SP2HP, Nomor:B/122/VIII/2017/Reskrim, tanggal 07 Agustus 2017 atas nama Hendri, diberi tanda T-10;
11. Foto Copy Kwitansi Pembelian tanah ukuran 5x16 Meter, dari Hendri kepada Masbeni tanggal 25 februari 2016, diberi tanda T-11;
12. Foto Copy Surat Pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan, tanggal 05 April 2017, diberi tanda T-12;
13. Foto Copy Surat izin mendirikan bangunan atas nama Tergugat, tanggal 15 Januari 2018, diberi tanda T-13;
14. Foto Copy surat SP2HP No : B/161/IX/2017/Reskrim, tertanggal 27 September 2017, diberi tanda T-14;
15. Foto Copy surat SP2HP No : B/156.C/II/2018/Reskrim, tertanggal 22 Februari 2017, diberi tanda T-15;
16. Foto Copy surat laporan kepada JAMWAS Kejaksaan RI tanggal 12 Maret 2018, diberi tanda T-16;
17. Foto Copy surat keterangan pernikahan antara Hendra dengan Betty Wijaya yang dikeluarkan oleh Kelenteng Delapan Dewa, diberi tanda T-17;
18. Foto Copy surat keterangan pernikahan antara Hendri dengan Desi yang dikeluarkan oleh Kelenteng Delapan Dewa, diberi tanda T-18;

Menimbang, bahwa foto copy surat bukti T-I s.d T-I8 diatas telah bermaterai cukup, dan dipersidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, kecuali bukti surat T-5, T-6 dan T-7 serta T-18 berupa foto copy dari foto copy tanpa asli sehingga bukti surat-surat tersebut akan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 27 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut di atas, Kuasa Tergugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dan 1 (satu) orang Ahli, yang memberikan keterangan dan pendapat dimuka persidangan dengan dibawah sumpah pada pokoknya telah menerangkan, sebagai berikut :

1. Saksi SAPRIADI:

- Bahwa, saksi pernah satu kali bertemu dengan penggugat waktu Ruko tersebut sudah mau selesai;
- Bahwa saksi kenal dengan tergugat ;
- Bahwa saksi kenal dengan terggugat pada tahun 2016 karena dikenalkan oleh saudara Anto;
- Bahwa saksi di kenalkan dengan tergugat mengenai proyek pembuatan Ruko yang jadi sengketa antara penggugat dengan tergugat saat ini;
- Bahwa, saksi sebagai pemborong sekaligus tukang yang membangun ruko yang jadi sengketa antara penggugat dengan tergugat saat ini
- Bahwa, pada saat saksi dikenalkan saudara Anto Tergugat berdua dengan adiknya;
- Bahwa, pekerjaan Tergugat pada saat dikenalkan oleh saudara Anto adalah membuka bengkel;
- Bahwa, kondisi tanah tersebut kosong pada saat sebelum pembangunan ruko ;
- Bahwa, Tergugat tidak pernah bercerita kepada saksi pemilik tanah yang dibangun ruko tersebut, namun Setahu saksi tanah yang di bangun ruko tersebut milik Tergugat
- Bahwa, saksi bisa menyatakan bahwa tanah yang di bangun ruko tersebut milik Tergugat Karena semanjak mulai pembangunan sampai selesai saksi berurusan dengan tergugat terus
- Bahwa, saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah yang dibangun ruko tersebut
- Bahwa, Untuk pembuatan Ruko tersebut ada rancangan, Awalnya dulu ada gambar cuman ukurannya tidak pas, yang mana ruko yang akan dibuat dengan ukuran 15 x 8 meter, kemudian saksi bertanya kepada tergugat, abang mau bikin sarang wallet atau tempat tinggal, kalau ukran 15x 8 tidak mungkin dijadikan tempat tinggal saksi bilang untuk membuat tempat tinggal bagusnya 15 x 12 meter;
- Bahwa, dalam rentan waktu perubahan 15 x 8 meter menjadi 15 x 12 meter tergugat pernah menghubungi saksi;
- Bahwa, Mulai pembangunan Ruko tersebut bulan 5(lima) ;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 28 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Yang membeli bahan-bahan pembuatan pondasi ruko tersebut saksi bersama dengan anggota-anggota saksi;
- Bahwa, Pada saat pembuatan pondasi anggota saksi ada 8 (delapan) orang, setelah mau pembangun saksi menambah anggota menjadi 21 (dua puluh satu) orang;
- Bahwa sistem pembayaran pembangunan ruko tersebut adalah borongan dan yang membayar adalah tergugat;
- Bahwa, Biaya bangunan ruko tersebut kurang lebih 1 milyar rupiah;
- Bahwa, Tidak pernah orang lain, selain Tergugat yang membayar upah ruko tersebut;
- Bahwa, saksi mengambil upah dalam pembangunan ruko tersebut 1 kali dalam 1 minggu;
- Bahwa, saksi pernah menerima uang transferan sejumlah Rp.30.000.000. (tiga puluh juta Rupiah), namun saksi tidak mengetahui dari mana asal uang transferan sejumlah Rp.30.000.000. (tiga puluh juta Rupiah) tersebut;
- Bahwa, setahu saksi lahan yang di beli oleh tergugat, hanya lahan ruko saja;
- Bahwa, ada penambahan tanah dalam pembangunan ruko tersebut;
- Bahwa, Penambahan tanah tersebut terjadi pada saat ruko telah siap dan saksi menanyakan kepada terdakwa "bang pembangunan septi Tanknya tempat pembuangan air dimana?, ternyata septi tank pembuangan tersebut numpang di tanah Turut Tergugat II tidak mau, kemudian tergugat mau membeli tanah turut tergugat II seluas 16x 5, karena tanah turut tergugat II dibelakang ruko tersebut 16 x 18, karena tanah turut tergugat di depan 16 meter di belakang 18 meter dan kemudian tergugat membeli tanah dibelakang ruko tersebut seluas 16x5 meter
- Bahwa, Saksi tidak tahu kapan tergugat membeli tanah tersebut
- Bahwa, Lebar antara bagian depan dengan bagian belakang ruko tersebut 15x15 meter ;
- Bahwa, dari lebar tanah bagian belakang ruko tersebut memiliki kelebihan seluas 1 (satu) meter;
- Bahwa, Kelebihan tanah 1 meter tersebut kearah tanah keken;
- Bahwa, saksi ada menanda tangani surat ganti kerugian tanah 16x5 meter tersebut sebagai saksi;
- Bahwa, saksi tidak hanya menanda tangani lahan 16x5 meter tersebut namun saksi bersama Tergugat dan turut tergugat mengukur tanah tersebut ;
- Bahwa, Tanah 16x5 meter tersebut dibeli tergugat dalam posisi kosong;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 29 dari 65 Halaman.

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, Tanah 16x5 meter tersebut bersatu dengan bangunan Ruko tersebut;
- Bahwa, Tanah ukuran 16x5 meter tersebut tidak bersamaan dibelinya dengan tanah pembangunan ruko;
- Bahwa, Luas seluruh bangunan ruko tersebut 29 meter
- Bahwa, saksi menghitung luas bangunan tersebut 15 meter tambah 17 tambah 12 meter termasuk pagar dari bangunan tersebut;
- Bahwa, Jarak bangunan dari badan jalan 25 meter, sekarang tidak 25 meter lagi karena 4 meter di ambil dari badan jalan;
- Bahwa, Pada saat pembangunan ruko saksi tinggal diruko tersebut;
- Bahwa, Sekarang saksi tinggal di samping ruko milik tergugat;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui tanah milik turut tergugat II yang berada di belakang tanah keken sudah dijual;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui jual beli antara Penggugat dengan Tergugat
- Bahwa setahu saksi setelah Ruko selesai Penggugat Pernah tinggal diruko tersebut selama 5 (lima) bulan ;
- Bahwa, Selain penggugat ada pembantu yang tinggal diruko tersebut;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui penyebab penggugat pergi dari ruko tersebut;
- Bahwa, tergugat ada menurunkan barang-barang miliknya pada saat pindah ke ruko;
- Bahwa, saksi tidak tahu mana barang milik penggugat dan mana milik tergugat pada saat menurunkan dari mobil;
- Bahwa, mengetahui mobil ekspedisi datang membawa barang-barang dan saksi ikut mengangkat barang-barang tersebut kedalam ruko;
- Bahwa, Tergugat pernah mengenalkan Penggugat kepada saksi bahwa penggugat sebagai istri dari tergugat, pada saat ruko tersebut mau siap pada bulan 2 tanggal 01 2018;
- Bahwa, setahu saksi Penggugat dengan tergugat merupakan suami istri;
- Bahwa, saksi mengetahui penggugat dengan tergugat merupakan suami istri karena pengakuan dari tergugat, bahwa tergugat menyatakan penggugat adalah istrinya;
- Bahwa, saksi tidak pernah melihat penggugat menyediakan minum untuk tergugat sebagai layaknya suami istri, namun saksi pernah melihat, pada saat tergugat pulang dari medan dibukakan pintu tergugat dipeluk dicium oleh penggugat;
- Bahwa, saksi tidak pernah melihat akta nikah penggugat dengan tergugat;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 30 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi tidak pernah melihat foto prewedding antara penggugat dengan tergugat
- Bahwa, Ruko yang dibangun sekarang dipergunakan untuk bengkel ;
- Bahwa, setahu saksi yang tinggal di ruko tersebut sekarang adalah adiknya tergugat;
- Bahwa, Orang tua Penggugat tidak pernah tinggal di ruko tersebut, namun Orang tua Tergugat pernah tinggal di ruko tersebut;
- Bahwa, saksi mengetahui orang tua Tergugat pernah tinggal di ruko tersebut karena diberitahu oleh tergugat;
- Bahwa, saksi mengetahui bahwa tergugat memiliki kartu ATM Karena pada saat kami belanja saksi tidak bawa uang, dan tergugat minta izin pergi ke ATM mengambil uang;
- Bahwa, tergugat memiliki saldo sendiri di tabungan;

2. Saksi DONI IRAWAN;

- Bahwa saksi kenal dengan tergugat ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan tergugat sejak awal pembangunan ruko;
- Bahwa saksi digaji oleh pemborong;
- Bahwa, Tergugat tidak pernah membayar upah saksi
- Bahwa Gaji saksi perhari 90 (Sembilan puluh ribu rupiah) diluar makan;
- Bahwa selama pembangunan ruko tersebut berlasung tergugat datang tiap hari;
- Bahwa Tergugat datang hanya melihat-lihat saja;
- Bahwa tergugat tidak ada meyuruh saksi untuk memperbaiki bangunan karena, tergugat hanya mengatakan kepda kepala tukang dan kepala tukang yang akan memerintah saksi;
- Bahwa membangun ruko tersebut dari awal sampai siap selama 6 (enam) bulan;
- Bahwa Ruko tersebut dibangun pada bulan 5 dan siap pada bulan 12 tahun 2016;
- Bahwa Selama pembangunan ruko berlasung saksi pernah melihat perempuan datang ke tempat pembangunan ruko tersebut 1 (satu) kali;
- Bahwa, Cirri-ciri perempuan tersebut gemuk pendek kulit putih dan kalau melihat dari wajahnya seperti orang cina;
- Bahwa Selama perempuan tersebut ditempat pembangunan ruko perempuan tersebut tidak pernah memerintah tukang maupun memerintah kepala tukang;
- Bahwa yang saksi kerjakan berdasarkan perintah dari kepala tukang;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 31 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Selama pembangunan ruko tidak pernah berganti kepala tukang;
- Bahwa saksi ikut kerja borongan dengan saksi Supriadi sudah 3 (tiga) tahun;
- Bahwa Gaji yang saksi terima secara tunai dan Gaji diminta setelah pekerjaan selesai;
- Bahwa saksi mengetahui pemilik tanah kosong di samping ruko tersebut milik keken;
- Bahwa, saksi tidak tahu mengetahui status hubungan tergugat dengan penggugat
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai barang-barang yang di bawa keruko tersebut;
- Bahwa, Saksi tidak tahu mengenai surat-surat tanah;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui pemilik tanah sebelum ruko tersebut dibangun Bahwa, Saksi tidak mengetahui mengenai lahan yang dipergunakan untuk pembangunan ruko tersebut;

1. Ahli Dr. MARYATI BACHTIAR,SH.,M.kn:

Bahwa, saksi menjadi saksi ahli dalam perkara perdata sudah 10 (sepuluh) kali;

Bahwa, saksi telah menerbitkan buku-buku dan karya ilmiah;

Bahwa, Saya pernah mengikuti seminar-seminar yang di lakukan dalam wilayah tempat kerja saya maupun keluar daerah;

Bahwa PJB adalah perjanjian perikatan jual beli antara penjual dan pembeli sedangkan AJP adalah akta jual beli, PJB perjanjian yang berdasarkan tujuan penjual dan pembeli didudukan dengan tanda jadi;

Bahwa PJB di terbitkan ketika pembayaran belum lunas, sedangkan AJB diterbitkan ketika pembayaran lunas;

Bahwa Apabila pembayaran belum lunas tidak dapat di terbitkan AJB;

Bahwa AJB dapat di terbitkan apabila hutang pembeli kepada penjual lunas;

Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 08 tahun 2012 Yang berhak menerbit AJB yakni PPAT;

Bahwa AJB sebagai bukti peralihan hak atas tanah;

Bahwa Yang dapat disebut sebagai bukti peralihan hak atas tanah hanyalah AJB, PJB belum dapat dinyatakan sebagai bukti peralihan hak atas tanah, PJB hanya perjanjian jual beli yang dilihat dari harga penjualan yang berlangsung;

Bahwa Yang menyebabkan peralihan hak atas tanah adalah AJB bukan PJB;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 32 dari 65 Halaman.

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 Dalam undang-undang tidak ada dibunyikan bahwa kwitansi merupakan syarat untuk pembubatan PJB, namun kwitansi unsure yang tidak lari dari jual beli antara kedua belah pihak;

Bahwa Fungsi PJB yakni perikatan akan mengikat kedua belah pihak;

Bahwa Akibat dari AJB yang diterbitkan notaries yakni secara hukum jual beli kedua belah pihak sah;

Bahwa Jika hak salah satu tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum;

Bahwa Akta dibawah tangan tidak bisa dikatakan AJB;

Bahwa PJB merupakan akta otentik;

Bahwa Perbedaan PJB dengan AJB yakni PJB dapat di jabut dalam beberapa hal, namun AJB tidak dapat dicabut;

Bahwa PJB tidak bisa dikatakan bukti peralihan hak, namun bisa dicabut dengan ketentuan-ketentuan, kalau AJB bukti peralihan hak namun tidak dapat dicabut;

Bahwa Kenotarian diatur dalam undang-undang nomor 30 tahun 2004;

Bahwa PPAT tidak dapat menerbitkan AJB diluar wilayahnya sebagai mana yang diatur dalam pasal 18 undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang kenotariatan;

Bahwa Apabila AJB yang dibuat terbukti secara Objektif tidak sah maka dapat dibatalkan demi hukum;

Bahwa, Akta otentik adalah akta yang di terbitkan oleh pejabat yang berwenang;

Bahwa, Bukti transfer dilakukan dalam kesepakatan antara penjual dan pembeli, bahkan tidak pernah bertemu tiba-tiba mentranfer itu tidak memenuhi perjanjian umum, kecuali transfer tersebut sudah didalam perjanjian

Bahwa, Setiap akta yang dibuat notaries harus hasil dari kesepakatan;

Bahwa,

Menimbang, bahwa terhadap keterangan 2 (dua) orang saksi dan 1 (satu) orang ahli tersebut, Para pihak akan menanggapinya didalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk menguatkan bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Foto Copy Perikatan jual berli Nomor : 25 tanggal 08 April 2016 antara Desi dengan Hendri, telah dibubuhi materai secukupnya dan setelah dicocokkan, diberi tanda T.T.I-1;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 33 dari 65 Halaman.

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

2. Foto Copy kuasa untuk menjual No.26 tanggal 8 april 2016 antara Hendri dan Desi, telah dibubuhi materai secukupnya, dan setelah dicocokkan (copy dari Asli), diberi tanda T.T.I-2;

Menimbang, bahwa foto copy surat bukti T.T.I-1 s.d T.T.I-2 diatas telah bermaterai cukup, dan dipersidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III untuk menguatkan bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Foto Copy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pelalawan No.307/HM/BPN-05.16/2016 tanggal 16 Desember 2016 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Nama Hendri Atas Tanah Di Desa Pesaguan Kecamatan Pangkalan Lesung Kabupaten Pelalawan, diberi tanda T.T.III-1;
2. Foto Copy Surat Keterangan Ganti kerugian Reg.No.04/SKGR/PSG/2016 tanggal 01 Pebruari 2016, diketahui oleh kepala desa pesaguannReg.Nomor.17/SKGR/II/2016 tanggal 18 Februari 2016 diketahui oleh camat pangkalan Lesung An.Hendri, diberi tanda T.T.III-2;
3. Foto Copy buku tanah hak milik nomor:05199 Desa pesaguan tanggal 28 desember 2016 An.Desi, telah dibubuhi materai secukupnya, diberi tanda T.T.III-3;
4. Foto Copy Surat ukur nomor 00201/Pesaguaan/2016 tanggal 01 November 2016, telah dibubuhi materai secukupnya, diberi tanda T.T.III-4;
5. Foto Copy surat tanda terima barang bukti dari IRWANTO,SH selaku penyidik pada kepolisian negara republic Indonesia resor pelalalwan tanggal 02 Juni 2017, telah dibubuhi materai secukupnya, diberi tanda T.T.III-5 ;

Menimbang, bahwa foto copy surat bukti T.T.III-1 s.d T.T.III-5 diatas telah bermaterai cukup, dan dipersidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa pada hari Kamis, tanggal 11 Januari 2017 telah dilakukan Pemeriksaan Setempat (PS) terhadap objek sengketa dalam perkara ini yang terletak di Jl. Lintas Timur, RT. 003 RW. 005, Dusun Semundam Indah, Desa Pesaguan, Kec. Pangkalan Lesung, Kab. Pelalawan dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat beserta Turut Tergugat I serta Turut Tergugat III yang hasilnya telah tertuang dalam berita acara pemeriksaan perkara ini dan dianggap menjadi satu kesatuan dengan putusan ini;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 34 dari 65 Halaman.

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 Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III telah menyerahkan kesimpulannya dan selanjutnya para pihak menyatakan bahwa pada akhirnya para pihak yang berperkara tidak akan mengemukakan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menyingkat uraian dalam putusan ini, maka hal-hal yang terjadi dalam persidangan selama masih ada relevansinya dengan perkara ini adalah sebagaimana yang termuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini yang dianggap telah termuat dalam putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM KONPENSI

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa pihak kuasa Penggugat mengajukan tuntutan provisi pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uit voorbaar bij voorrad*) walaupun ada bantahan/perlawanan (*verzeet*) dan upaya hukum banding, kasasi dan Peninjauan Kembali hingga ada putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) ;
2. Menyatakan sah dan berharga terhadap penyitaan/sita jaminan atas tanah seluas $\pm 387 \text{ M}^2$ beserta bangunan ruko di atasnya milik Penggugat tersebut yang terletak di Jl. Lintas Timur, RT. 003 RW. 005, Dusun Semundam Indah, Desa Pesaguan, Kec. Pangkalan Lesung, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau dengan alas hak yang sah berupa Sertipikat Hak Milik No. 05199 balik nama atas nama Penggugat (Desi) tertanggal 28 Desember 2017 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah-----Hendri. S
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah-----DMJ Lintas Timur
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah-----Masbeni
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah-----Masbeni

Yang diperoleh berdasarkan perpindahan hak yang sah berupa Perikatan Jual Beli Nomor : 25 tertanggal 08 April 2016 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor : 26 tertanggal 08 April 2016 antara Hendri (Tergugat) dengan Desi (Penggugat) yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Irvan Hoodrat Pane, S.H (Turut Tergugat I) wilayah kerja Kab. Pelalawan;

3. Menyatakan sah dan berharga terhadap penyitaan/sita jaminan atas tanah belakang ruko seluas $\pm 580 \text{ M}^2$ yang terletak di Jl. Lintas Timur, RT. 003 RW. 005, Dusun Semundam Indah, Desa Pesaguan, Kec. Pangkalan Lesung, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau dengan batas-batas sebagai berikut :

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 35 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- | | | | |
|-------------------|---------------------------------|-------|---|
| - Sebelah Utara | berbatas dengan tanah Masbeni | 10/5 | M |
| - Sebelah Timur | berbatas dengan tanah Hendri. S | 16/34 | M |
| - Sebelah Selatan | berbatas dengan tanah Jalan | 15 | M |
| - Sebelah Barat | berbatas dengan tanah Masbeni | 50 | M |

4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah yang berukuran $\pm 387 \text{ M}^2$

beserta bangunan ruko di atasnya dan tanah belakang ruko seluas dengan luas $\pm 580 \text{ M}^2$ yang terletak di Jl. Lintas Timur, RT. 003 RW. 005, Dusun Semundam Indah, Desa Pesaguan, Kec. Pangkalan Lesung, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut kuasa Tergugat telah memberikan tanggapannya bahwa tuntutan provisionil penggugat ini tidaklah relevan karena para tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum kepada penggugat, sehingga terhadap tuntutan provisionil ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang, bahwa tuntutan provisionil pada dasarnya adalah tuntutan agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan pendahuluan tentang suatu keadaan dimana bila keadaan tersebut dibiarkan akan mengakibatkan kerugian lebih lanjut bagi Penggugat, oleh karena itu disyaratkan adanya keadaan mendesak, sedangkan *in casu* Majelis Hakim tidak melihat adanya keadaan mendesak tersebut dan pihak penggugat juga tidak menguraikan secara jelas dan rinci tindakan apakah yang harus dihentikan oleh para tergugat yang dapat merugikan pihak penggugat sehingga harus dikabulkannya tuntutan provisi dari kuasa penggugat, oleh karena itu tuntutan provisi haruslah ditolak.

DALAM EKSEPSI

Menimbang, terhadap gugatan Penggugat telah diajukan Eksepsi mengenai kewenangan mengadili yang diajukan oleh Turut Tergugat III ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terhadap eksepsi tersebut telah menjatuhkan Putusan Sela tertanggal 21 Desember 2017 sebagaimana telah terlampir dalam berkas perkara aquo ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas.

Menimbang, bahwa penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa pada awal tahun 2016 Tergugat menawarkan sebidang tanah seluas $\pm 387 \text{ M}^2$ yang terletak di Jl. Lintas Timur, RT. 003 RW. 005, Dusun Semundam Indah, Desa Pesaguan, Kec. Pangkalan Lesung, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau milik sdr. Masbeni (Turut Tergugat II) yang

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 36 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang merupakan objek sengketa aquo kepada Penggugat sehingga Penggugat tertarik untuk membeli tanah objek sengketa aquo tersebut ;

- Bahwa pengurusan terhadap pembelian tanah yang merupakan objek sengketa aquo tersebut dilakukan oleh Tergugat karena Tergugat berdomisili tak jauh dari tanah tersebut, dan Tergugat juga yang kenal langsung dengan penjual/pemilik sebelumnya yaitu Turut Tergugat II sedangkan Penggugat berdomisili di Jakarta;
- Bahwa secara administratif pada awalnya alas hak atas tanah objek perkara aquo tersebut tercatat atas nama Tergugat berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian No. Reg : 04/SKGR/PSG/2016 tertanggal 01 Februari 2016 yang diketahui oleh Kepala Desa Pesaguan dan Reg. No : 17/SKGR/II/2016 tertanggal 18 Februari 2016 yang diketahui oleh Camat Pangkalan Lesung dengan batas batas :
 - a. Sebelah Utara berbatas dengan tanah Keken.....25 M
 - b. Sebelah Timur berbatas dengan tanah DMJ. Lintas timur.....15 M
 - c. Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Masbeni.....25 M
 - d. Sebelah Barat berbatas dengan tanah Masbeni.....16 M
- Pembuatan surat tanah atas nama Tergugat tersebut dikarenakan Tergugat mengatakan bahwa Turut Tergugat II tidak mau menjual tanah tersebut selain kepada Tergugat;
- Bahwa selanjutnya Penggugat melakukan transfer sejumlah uang kepada Tergugat II senilai Rp. 100.000.000, tertanggal 25 Februari 2016 (vide bukti P) sehingga secara fakta atas pembelian tanah terakhir menggunakan uang Penggugat;
- Bahwa pada bulan April 2016 telah terjadi perpindahan hak yang sah atas tanah objek perkara aquo tersebut yaitu berupa Perikatan Jual Beli Nomor : 25 tertanggal 08 April 2016 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor : 26 tertanggal 08 April 2016 antara Hendri (Tergugat) dengan Desi (Penggugat) yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Irvan Hoodrat Pane, S.H (Turut Tergugat I) wilayah kerja Kab. Pelalawan ;
- Bahwa Tanpa sepengetahuan dari Penggugat, Tergugat melalui Turut Tergugat 1 telah meningkatkan Surat Keterangan Ganti Kerugian atas nama Tergugat yang notabannya telah terjadi perpindahan hak kepada Penggugat berdasarkan Perikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual antara Tergugat dengan Penggugat menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 05199 atas nama Hendri (Tergugat) tertanggal 28 Desember 2017 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan) dengan batas-batas sebagai berikut:

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 37 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan tanah.....Hendri. S
 - b. Sebelah Timur berbatasan dengan tanah.....DMJ Lintas Timur
 - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah.....Masbeni
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan tanah.....Masbeni
- Bahwa faktanya atas pembelian tanah objek sengketa aquo dari Turut Tergugat II yang diperantarai oleh Tergugat tersebut menggunakan uang Penggugat seharga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang Penggugat bayar melalui via transfer kepada Turut Tergugat II tertanggal 25 Februari 2016 [Vide Bukti];
 - Bahwa diatas tanah objek sengketa aquo tersebut Penggugat telah membangun Ruko 3 (tiga) pintu, Tergugatlah yang berperan sebagai pengurus/pengawas terhadap pembangunan ruko tersebut sementara keseluruhan biaya atas pembangunan ruko tersebut menggunakan uang Penggugat yang di transfer secara lansung kepada orang-orang (untuk kepentingan pembangunan Ruko) di suruh oleh Tergugat yang jika diakumulasikan menghabiskan biaya sebesar ± Rp. **1.353.809.200** (satu milyar tiga ratus lima tiga juta delapan ratus sembilan ribu dua ratus rupiah
 - Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 05199 atas nama Hendri (Tergugat) tersebut telah dibalik namakan atas nama Desi (Penggugat) oleh Tergugat melalui Turut Tergugat II;
 - Bahwa pembalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 05199 atas nama Hendri (Tergugat) menjadi nama Penggugat merupakan itikat tidak baik dari Tergugat yang ingin menjadikan tanah objek sengketa aquo sebagai agunan untuk meminjam uang di bank dan berniat agar Penggugatlah yang membayarnya ;
 - Bahwa terhadap perpindahan nama sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor 05199 atas nama Hendri (Tergugat) menjadi nama Penggugat tersebut, Tergugat telah membuat laporan polisi Nomor : LP/206/V/2017/RIAU/RES PLLWAN tanggal 15 Mei 2017 dengan terlapor yaitu Turut Tergugat I;
 - Bahwa jauh sebelum terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 05199 atas nama Hendri (Tergugat) dan balik nama atas nama Penggugat. telah terjadi peralihan hak yang sah atas tanah objek perkara aquo tersebut yaitu berupa Perikatan Jual Beli Nomor : 25 tertanggal 08 April 2016 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor : 26 tertanggal 08 April 2016 antara Hendri (Tergugat)

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 38 dari 65 Halaman.

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

dengan Desi (Penggugat) yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Irvan Hoodrat Pane, S.H (Turut Tergugat I) wilayah kerja Kab. Pelalawan;

- Bahwa Penggugat juga pernah membeli sebidang tanah belakang ruko yang secara administratif tercatat atas nama Tergugat berdasarkan rencana SKGR antara Tergugat dan Turut Tergugat II dengan luas $\pm 580 \text{ M}^2$ yang beralamat RT 03 RW 05 Dusun III Desa Pesaguan Kec. Pangkalan Lesung Kab. Pelalawan dengan batas-batas sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara berbatas dengan tanah Masbeni 10/5 M
 - b. Sebelah Timur berbatas dengan tanah Hendri.s 16/34 M
 - c. Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Jalan 15 M
 - d. Sebelah Barat berbatas dengan tanah Masbeni 50 M
- Bahwa terhadap pembelian tanah belakang ruko tersebut menggunakan uang Penggugat sebesar Rp. 42.000.000 (empat puluh dua juta rupiah) dan pembayaran tersebut via transfer secara bertahap (vide bukti) kepada Turut Tergugat II
- Bahwa terhadap tanah milik Penggugat seluas seluas $\pm 387 \text{ M}^2$ beserta bangunan Ruko yang melekat diatasnya dan tanah belakang ruko seluas $\pm 580 \text{ M}^2$ yang terletak di Jl. Lintas Timur, RT. 003 RW. 005, Dusun Semundam Indah, Desa Pesaguan, Kec. Pangkalan Lesung, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau, saat ini dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat ;
- Bahwa terlihat jelas itikad tidak baik dari Tergugat yang ingin memiliki dan menguasai tanah beserta bangunan ruko dan tanah belakang ruko milik Penggugat yang merupakan objek sengketa aquo tersebut;
- Bahwa Penggugat telah beritikad baik untuk meminta kepada Tergugat untuk meninggalkan serta mengosongkan tanah dan bangunan ruko beserta tanah belakang ruko yang merupakan milik sah Penggugat, akan tetapi Tergugat tidak mengindahkan permintaan Penggugat dan tetap bersikeras mengatakan bahwa tanah dan ruko yang merupakan objek perkara aquo tersebut merupakan miliknya tanpa ada alas hak yang sah menurut hukum;
- Bahwa oleh karena ulah Tergugat adalah subjek hukum yang menguasai tanah beserta bangunan ruko diatasnya dan tanah belakang ruko yang merupakan milik Penggugat tanpa hak dan melawan hukum, maka patut

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 39 dari 65 Halaman.

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

dihukum untuk menyerahkan tanah beserta bangunan ruko di atasnya dan tanah belakang ruko milik Penggugat tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat dalam jawabannya telah menolak dengan tegas seluruh uraian dan dalil-dalil penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa dalil gugatan yang diajukan penggugat adalah suatu kebohongan dan cerita yang mengada-ngada, dan dibuat dengan melawan hukum yaitu dengan dalil yang tidak sesuai fakta dan berdasarkan kebohongan;
- Bahwa Tentang dalil penggugat pada angka 2 halaman 2 posita gugatan tidak benar, dikarenakan Penggugat dan Tergugat Telah menikah di biahara Delapan Dewa Lubuk Pakam Sumatra Utara pada tanggal 16 Oktober 2016, akan tetapi belum dilakukan Pencatatan di Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil;
- Bahwa pada posita Gugatan Penggugat angka 18 halaman 9, Penggugat mengakui tinggal bersama Tergugat selama 6 bulan diruko objek sengketa, bahwa Perempuan yang tinggal satu rumah, satu kamar satu tempat tidur dengan seorang Laki-laki adalah sepasang suami istri, dan apabila ada seseorang yang mau tinggal serumah, sekamar dan setempat tidur dengan Laki-laki tanpa ada ikatan pernikahan, maka perempuan itu adalah perempuan yang tidak baik atau pelacur ;
- Bahwa sebelum menikah Penggugat dan Tergugat telah menjalani pacaran, bahwa Penggugat adalah seseorang yang mengerti akan pembukuan dalam mengelola keuangan dalam usaha, dan Kemudian Ibu Kandung Penggugat adalah adik kandung dari Aya Tergugat, dan dikarenakan Tergugat dalam mengelola keuangan usaha Bengkel dan Jual Beli Mobil yang dilakukan Tergugat tidak ada Pembukuan dan Pencatatan uang masuk dan uang keluar, maka Penggugat menawarkan jasa untuk mengelola Keuangan bisnis Tergugat, oleh karena karena selama Pacaran Penggugat melihat sikap yang baik, maka karena selama Pacaran Penggugat melihat sikap yang baik, maka karena itu Uang hasil Usaha Tergugat, Tergugat serahkan kepada Penggugat dan disimpan direkening Penggugat, dan apabila Tergugat membutuhkan uang maka Tergugat tinggal menelpon Penggugat untuk mentransfer uang kepada lawan transaksi Tergugat, dan juga dikarenakan Tergugat dan Penggugat selama pacaran sudah menyatakan Komitmen untuk menikah;
- Bahwa dikarenakan Penggugat yang memegang dan mengelolah keuangan bisnis Tergugat dengan Menggunakan Rekening Penggugat, maka oleh karena itu transfer pembayaran atas belanja Tergugat dibayar melalui Transfer dan Rekening Penggugat, akan Tetapi uang yang

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 40 dari 65 Halaman.

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

ditransperkankan tersebut adalah milik Tergugat yang dikelola oleh Penggugat, dan Penggugat adalah orang yang hanya diperintahkan membayar oleh tergugat menggunakan uang milik Tergugat yang dikelola dan dipegang oleh Penggugat;

- Bahwa Penggugat didalam surat Gugatan bekerja sebagai Ibu Rumah Tangga, dan sepengetahuan Tergugat, Penggugat sebelum menikah dengan Tergugat adalah bekerja di perusahaan swasta dengan gaji Rp. 5.000.000 (Lima juta rupiah) setiap bulanya, dan hidup dikota Tangerang Propinsi Banten yang Kebutuhan biaya yang tinggi, dan hal tersebut menjelaskan sungguh tidak masuk akal Penggugat memiliki uang seperti yang Penggugat uraikan dalam Gugatannya;
- Bahwa adalah tidak benar Tergugat menawarkan tanah objek sengketa KepadaPenggugat, dan tidak benar Kalau Penggugat yang membeli tanah tersebut Kepada Turut Tergugat II, yang benar adalah Tergugat yang membeli tamnah objek Gugatan Kepada Turut Tergugat II, hal tersebut tertuang dalam Kwitansi Pembelian antara Tergugatdan Turut Tergugat II, tertanggal 25 Februari 2017, dan Surat Keterangan Ganti Rugi yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Pesaguan dengan Nomor Register : 04/SKGR/ PSG/2016 Tertanggal 1 Februari 2016, dan Register kecamatan Nomor : 17 /SKGR/II/2016, tertanggal 18 Februari2016, yang mana didalam Surat Keterangan Ganti Rugi Tersebut disebutkan secara jelas dan Tegas sebagai Pihak Penjual adalah Turut Tergugat II (Masbeni) dan pihak pembeli adalah Tergugat (Hendri), dan hal tersebut sesuai dengan Pasal 1457 KUHPdata “ jual beli adalah sesuatu persetujuan dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lai untuk membayar harga yang dijanjikan”;
- Bahwa tidak benar terjadi peralihan hak atas tanah Milik Tegugat Kepada Penggugat, yang benar adalah Penggugat dengan bekerjasama dengan Turut Tergugat I, telah melakukan peralihan hak kepemilikan pada sertifikat Hak Milik 05199 dari mana Tergugat (Hendri) Kepada Penggugat (Desi) dengan cara melawan hukum, yaitu dengan membuat akta jual beli No. 56/2017 yang mana dalam akta jual beli tersebut tanda tangan Tergugat telah dipalsukan, dan atas hal Tersebut Tergugat telah melaporkan tindakan pemalsuan tandatangan Tersebut Kepada Polres Pelalawan Dengan Laporan Polisi No : /206 /V / 2017 / RIAU / RES PLLWAN, tanggal 15 mei 2017, dan dalam laporan tersebut telah dilakukan uji Laboratorium Forensik akan keaslian tanda tangan Tergugat dalam akta jual beli No. 56/2017 yang buat dan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I, Non Identik atau Palsu ;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 41 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak benar Tergugat menyuru balik nama atas SHM No. 05199 ATAS nama Tergugat kepada nama Pnggugat dengan tujuan ingin menjadikan objek sengketa A Quo sebagai anggunan untuk pinjaman uang di bank dan berniat agar Penggugat yang membayar nya, dalil gugatan Penggugat pada angka 12 halaman 8 tersebut adalah suatu cerita yang tidak masuk akal, apabila Tergugat mau menjadikan SHM No. 05199 tidak perlu dibalik nama atas nama Pengugat, Kemudian Domisili Tergugat sesuai KTP Berada pada Kecamatan Bandar Petalangan Kabupaten Pelalawan sedangkan Penggugat dalam identitas nya berdomisili di Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang Propinsi Banten, dan apabila mau mengajukan pinjaman dengan jaminan Hutang SHM No. 05199 tidak mungkin dengan menggunakan nama atau identitas Penggugat Karena kalau dilakukan hal tersebut maka bank tidak akan melakukan pinjaman ;
- Bahwa Tergugat tidak perna membuat dan atau mennandatangani Perikatan Jual Beli No : 25 tertanggal 8 April 2016 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat dihadapan turut tergugat I, dan apabila ada tanda tangan Tergugat dalam PJB tersebut maka tandatangan tersebut adalah palsu ;
- Bahwa tidak benar Tergugat pernah bersikap arogan dan atau mengancam akan membunuh Penggugat, dan hal tersebut adalah crita mengada-ngada yang dibuat oleh Penggugat ;
- Bahwa tidak benar Penggugat telah membangun Ruko diatas tanah objek sengketa, bahwa yang membangun Ruko adalah Tergugat. Penggugat mengetahui daerah yang nama nya sorek di Kabupaten Pelalawan itu karena Tergugat yang membawah ketika Tergugat dan Penggugat masih pacaran, dan setelah menika tepatnya sekira bulan Desember 2016 Tergugat dan Penggugat tinggala bersama di Ruko objek sengketa ;
- Bahwa Ruko Objek sengketa dibangun oleh Tergugat dimulai dari bulan mei 2016 dan selesai pada awal Desember 2016 dan pembangunan itu dilakukan oleh Tergugat, tentang biaya yang ditransper oleh Penggugat hal tersebut seperti yang telah dijelaskan oleh Tergugat pada angka 4 dan angka 5 jawaban Tergugat ;
- Bahwa posita gugatan Penggugat angka 16 halaman 8 adalah tidak benar, karena tanah objek sengketa yang dimaksud Penggugat adalah tanah yang dibeli oleh Tergugat kepada Turut Tergugat II, hal tersebut dibuktikan dengan Kwitansi jual beli tanggal 12 januari 2017 , dan berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara yang berbunyi “ jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan” , maka Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 42 dari 65 Halaman.

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

berdasarkan hal tersebut jelas pemilik tanah objek sengketa adalah

Tergugat ;

- Bahwa Tergugat menguasai objek sengketa jelas secara Hukum pemilik suatu barang berhak menguasai barang yang dimiliki nya ;

Menimbang, bahwa turut tergugat I dalam jawabannya juga telah menolak dengan tegas dan membantah dalil gugatan penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tidak Benar yang didalilkan Penggugat (Desi) pada angka 8 Tidak mengetahui prihal peningkatan sertipikat dan atau Permohonan Hak atas SKGR (Surat Keterangan Ganti Kerugian) Nomor: 17/SKGR/I 1/2016 yang saat ini telah resmi di daftar Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pelalawan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 05199, hal demikian juga diketahui oleh tergugat (Hendri);

Menimbang, bahwa turut tergugat II dalam jawabannya juga telah menolak dengan tegas dan membantah dalil gugatan penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Turut Tergugat II dengan ini secara Tegas menyatakan tidak pernah melakukan jual beli tanah yang dimaksud Penggugat (Desi) dengan saudara Desi (Penggugat), baik tanah yang dalil gugatan Penggugat angka 5 halaman 2 sampai 3, dan tanah sebagaimana dalil gugatan penggugat angka 16 halaman 8 ;
- Bahwa tidak benar kalau saya Turut Tergugat II tidak mau menjual tanah objek sengketa kalau bukan kepada Tergugat (Hendri);
- Bahwa tanah objek sengketa dalil gugatan angka 5 halaman 2 sampai 3, yang dimaksud oleh Penggugat adalah tanah yang saya jual kepada Tergugat, bahwa benar Tergugat (hendri) adalah orang yang membeli tanah objek sengketa dari saya turut Tergugat II (Masbeni), hal tersebut tertuang dalam Kwitansi Pembelian antara Tergugat dan Turut Tergugat II, tertanggal 25 Februari 2017, dan Surat Keterangan Ganti Ruhi yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Pesaguan dengan Nomor Register : 04/SKGR/PSG/2016 tertanggal 1 Februari 2016, dan Register Kecamatan Nomor : 17/SKGR/II/2016, Tertanggal 18 Februari 2016, yang mana didalam Surat Keterangan Ganti Rugi Tersebut disebutkan secara jelas dan Tegas sebagai Pihak Penjual adalah Turut Tergugat II (Masbeni) dan pihak pembeli adalah Tergugat (Hendri);
- Bahwa tanah objek sengketa sebagaimana dalil gugatan Penggugat angka 16 halaman 8, adalah tanah yang saya jual kepada Tergugat (Hendri)

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 43 dari 65 Halaman.

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

sebagaimana Kwitansi jual beli tanggal 12 Januari 2017;

Menimbang, bahwa turut tergugat III dalam jawabannya juga telah menolak dengan tegas dan membantah dalil gugatan penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Turut Tergugat III pada tanggal 28 Desember 2016 telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 05199 Desa Pesaguan Kec. Pangkalan Lesung, Kabupaten Pelalawan, Surat Ukur No.00201/Pesaguan/2016 tanggal 01 November 2016 seluas 387 M² atas nama *HENDRI (Tergugat I)*;
- Bahwa Turut Tergugat III menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.05199 Desa Pesaguan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pelalawan No.307/HM/BNP-05.16/2016 tanggal. 16 Desember 2016;
- Bahwa pada tanggal 11 April 2017 objek perkara a quo telah beralih hak kepada *DESI (Penggugat)* berdasarkan Akta Jual Beli PPAT *Irvan Hoodrat Pane, S.H. (Turut Tergugat I)* No.56/2017 tanggal 05 April 2017;
- Bahwa mengenai poin-poin diatas pencatatan adminitrasi pada sertipikat Hak Milik No.05199 Desa Pesaguan sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku yakni berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara seksama dalil-dalil gugatan, jawaban, replik, duplik dan kesimpulan dari kedua belah pihak, maka menurut Majelis Hakim adapun yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini yaitu mengenai sengketa kepemilikan atas bidang tanah 2 (dua) bidang tanah yang merupakan objek sengketa yakni tanah seluas ± 387 M² yang diatasnya terdapat bangunan ruko yang terletak di Jl. Lintas Timur, RT. 003 RW. 005, Dusun Semundam Indah, Desa Pesaguan, Kec. Pangkalan Lesung, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah-----Hendri. S
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah-----DMJ Lintas Timur
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah-----Masbeni
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah-----Masbeni

Dan tanah yang terletak dibelakang ruko dengan luas ± 580 M² beralamat RT 03 RW 05 Dusun III Desa Pesaguan Kec. Pangkalan Lesung Kab. Pelalawan dengan batas-batas sebagai berikut :

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 44 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Masbeni 10/5 M
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Hendri. S 16/34 M
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Jalan 15 M
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Masbeni 50 M

Menimbang, bahwa kedua belah pihak sama-sama mendalilkan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa merupakan tanah milik mereka masing-masing, maka sesuai dengan ketentuan pasal 283 Rbg yang menyebutkan "*barang siapa mendalilkan bahwa ia mempunyai hak atau mengemukakan peristiwa untuk menegaskan haknya atau membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut*" karena Penggugat mendalilkan suatu hak dan Tergugat menyangkal adanya hak orang lain, maka beban pembuktian berada pada kedua belah pihak, dan kepada Penggugat diberi kesempatan untuk membuktikan terlebih dahulu.

Menimbang, bahwa dalil gugatan pihak Penggugat yang disangkal oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat sehingga harus dibuktikan oleh pihak Penggugat yakni sebagai berikut :

1. Apakah penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa dalam perkara ini;
2. Apakah tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-20 dan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dimuka persidangan dengan dibawah sumpah yakni saksi MEIKE HARUN, OZI SAPUTRA,

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya pihak Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 s.d T-18 dan 2 (dua) orang saksi serta 1 (satu) orang ahli yang telah didengar keterangannya dimuka persidangan dengan di bawah sumpah yaitu Saksi SAPRIADI, DONI IRAWAN dan Ahli DR. MARYATI BACHTIAR, SH.,M.Kn;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya pihak Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.T.I-1 s.d T.T.I-2;

Menimbang, bahwa selanjutnya terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan Apakah penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat yang diajukan oleh pihak penggugat yang berkaitan dengan objek perkara;

Menimbang, bahwa bukti P-1 adalah merupakan Fotokopi kartu tanda penduduk atas nama DESI dengan NIK 3603286207810005, yang dikeluarkan

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 45 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Kabupaten Tangerang Prop. Banten;

Menimbang, bahwa bukti P-2 adalah merupakan Fotokopi kartu tanda penduduk atas nama HENDRI dengan NIK 1271090912860005, yang dikeluarkan oleh Kabupaten Pelalawan Prop. Riau;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti bahwa bukti P-1 dan P-2 ini adalah merupakan fotokopi dari Fotokopi tanpa asli dan terhadap bukti-bukti ini juga tidak dikuatkan dengan bukti yang sah lainnya sehingga menurut pertimbangan Majelis Hakim terhadap bukti surat seperti ini tidaklah mempunyai kekuatan pembuktian, sehingga bukti-bukti surat ini akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan bukti surat P-4 s.d P-6 terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa bukti P-4 adalah Fotokopi Perikatan Jual beli antara Tuan HENDRI dengan Nyonya DESI dengan Nomor 25 tanggal 8 April 2016 yang dibuat dihadapan Notaris IRVAN HOODRAT PANE, SH ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti bukti surat ini menerangkan bahwa antara Tuan Hendri selaku pihak pertama/penjual telah menjual sebidang tanah yang terletak di Kel. Pesaguan Kec. Pangkalan Lesung Kab. Pelalawan dengan luas 387, 5 M2 (tiga ratus delapan puluh tujuh koma lima meter persegi) kepada Nyonya Desi selaku pihak kedua/pembeli dengan harga Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) tertanggal 8 April 2016;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat ini adalah merupakan bukti surat yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu, yang mana dalam hal ini bukti surat ini adalah merupakan perjanjian jual beli atas tanah yang telah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan terhadap bukti surat ini telah ditandatangani oleh kedua belah pihak yakni pihak penjual dan pihak pembeli serta ditandatangani oleh para saksi, sehingga menurut pertimbangan Majelis Hakim bahwa bukti surat ini dapatlah dikatakan sebagai bukti surat yang bersifat akta otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna sehingga terhadap isi dari bukti surat ini juga haruslah dianggap telah benar, sehingga bukti surat ini dapatlah dipertimbangkan sebagai bukti yang dapat menguatkan dalil-dali gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa bukti P-5 adalah Fotokopi Kuasa untuk menjual antara Tuan HENDRI dengan Nyonya DESI dengan Nomor 26 tanggal 8 April 2016 yang dibuat dihadapan Notaris IRVAN HOODRAT PANE, SH ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti bukti surat ini menerangkan bahwa antara Tuan Hendri selaku pihak pertama telah memberikan kuasa kepada Nyonya Desi selaku pihak kedua untuk mengurus peningkatan hak (sertipikat) atas nama pemberi kuasa terhadap sebidang tanah yang terletak di

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 46 dari 65 Halaman.

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

Kel. Pesaguhan Kec. Pangkalan Lesung Kab. Pelalawan dengan luas 387, 5 M2 (tiga ratus delapan puluh tujuh koma lima meter persegi) tertanggal 8 April 2016;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat ini juga merupakan bukti surat yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu yakni dibuat oleh Notaris dan terhadap bukti surat ini juga telah ditanda tangani oleh pihak pemberi kuasa dan penerima kuasa serta oleh para saksi sehingga bukti surat ini adalah merupakan bukti surat yang bersifat otentik dan bukti surat ini juga dapat menguatkan dalil gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat P-6 adalah Fotokopi sertipikat hak milik No. 05199 tertanggal 28 Desember 2016 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti bukti surat ini adalah merupakan bukti tanda hak atas tanah berupa sertipikat hak milik atas sebidang tanah yang terletak di Kel. Pesaguhan Kec. Pangkalan Lesung Kab. Pelalawan dengan luas 387 M2 (tiga ratus delapan puluh tujuh meter persegi), dimana nama HENDRI selaku pemegang hak atas tanah ini telah dilakukan perubahan dan pencoretan (roya) atas nama pemegang hak yakni DESI berdasarkan atas Akta Jual Beli PPAT IRVAN HOODRAT PANE, SH dengan No. 56/2017 tertanggal 5 April 2017, sehingga pemegang hak atas bidang tanah ini sebagaimana dalam bukti surat ini adalah DESI;

Menimbang, bahwa sertipikat dalah merupakan bukti surat yang memuat mengenai data fisik dan data yuridis atas bidang tanah, dimana bukti surat P-5 ini telah memuat mengenai data fisik atas bidang tanah yakni terletak di Kel. Pesaguhan Kec. Pangkalan Lesung Kab. Pelalawan dengan luas 387 M2 (tiga ratus delapan puluh tujuh meter persegi) dan telah memuat data yuridis pemegang hak yakni sdri DESI, dan terhadap data fisik dan data yuridis ini haruslah diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan sehari-hari maupun dalam kaitan berperkaranya di Pengadilan sepanjang, data fisik dan data yuridis ini tidak dapat dibuktikan sebaliknya, sehingga menurut pertimbangan Majelis Hakim bahwa bukti surat ini juga dapat menguatkan dalil gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa bukti P-3 adalah Fotokopi surat keterangan ganti kerugian antara MASBENI dengan HENDRI dengan register nomor : 17/SKGR/II/2016 tertanggal 18 Februari 2016;

Menimbang, bahwa P-3 ini adalah merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa asli, namun setelah Majelis Hakim meneliti bahwa bukti surat P-3 ini mempunyai persesuaian dan dikuatkan dengan bukti surat yang mempunyai nilai pembuktian yakni P-4 s.d P-6, dimana bukti surat P-3 ini adalah merupakan surat dasar dalam penerbitan atas bukti P-6 dan juga merupakan objek perjanjian dalam bukti P-4

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 47 dari 65 Halaman.

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

dan P-5, sehingga terhadap bukti P-3 ini dapatlah dipertimbangkan sebagai bukti yang dapat menguatkan dalil gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa bukti P-7 adalah merupakan fotokopi surat keterangan ganti kerugian antara MASBENI dengan HENDRI tertanggal 2 Maret 2017;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan bahwa bukti surat keterangan ganti rugi adalah merupakan akta dibawah tangan dan bukti surat ini haruslah memenuhi syarat formil dari suatu surat, dan terhadap bukti surat P-7 ini setelah Majelis Hakim teliti bahwa bukti surat ini tidak ditandatangani oleh saksi-saksi batas sepadan dan Kepala Desa serta bukti surat ini tidak diketahui dan didaftarkan oleh Camat yang bersangkutan sehingga menurut Majelis Hakim bukti surat ini tidaklah memenuhi syarat formil dari surat keterangan ganti rugi sehingga terhadap bukti ini haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat yang merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa asli yakni bukti P-8 yang merupakan fotokopi bukti slip penarikan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Bank Rakyat Indonesia, bukti P-9 adalah fotokopi 1 (satu) bundel data transaksi atas nama pemilik rekening DESI untuk periode transaksi 1 Januari 2016 s.d 31 Desember 2016 yang dikeluarkan oleh Bank Rakyat Indonesia tertanggal 15 Mei 2017 dan bukti P-16 yang merupakan hasil print out M-Transfer kepada MASBENI;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat ini adalah merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa asli dan bukti-bukti surat ini tidak dikuatkan dengan bukti yang sah lainnya, sehingga terhadap bukti-bukti surat ini tidak mempunyai nilai pembuktian dan akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat yang sejenis yakni bukti P-10 fotokopi 1 (satu) bundel data transaksi atas nama pemilik rekening DESI untuk periode transaksi Januari 2017 s.d April 2017 yang dikeluarkan oleh Bank Central Asia dan bukti P-15 yang merupakan fotokopi 1 (satu) bundel data transaksi atas nama pemilik rekening DESI untuk periode transaksi 1 Januari 2016 s.d 1 Januari 2017 yang dikeluarkan oleh Bank Rakyat Indonesia tertanggal 27 Desember 2017;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti bukti surat ini merupakan data transaksi keuangan dari pemilik rekening yakni DESI, namun terhadap bukti surat ini tidak menerangkan apakah transaksi keuangan seperti yang termuat dalam bukti surat ini mempunyai keterkaitan dengan kepemilikan atas objek perkara, karena bukti surat ini tidak ada mencantumkan keterangan apakah transaksi keuangan tersebut adalah merupakan transaksi yang berkaitan

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 48 dari 65 Halaman.

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

dengan pembelian maupun yang berkaitan dengan pembayaran atas objek perkara, sehingga bukti surat ini akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti P-11 adalah fotokopi surat keterangan dari PT. Karya Anugerah Rumpin yang menerangkan bahwa DESI telah mengundurkan diri sebagai pegawai PT. Karya Anugerah Rumpin tertanggal 19 Desember 2016, dan menurut pertimbangan Majelis Hakim bukti ini tidak mempunyai relevansi dalam pembuktian objek perkara sehingga bukti ini akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti P-12 adalah merupakan Fotokopi kartu tanda penduduk atas nama DESI dengan NIK 3603286207810005, yang dikeluarkan oleh Kabupaten Tangerang Prop. Banten;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti bahwa identitas DESI sebagaimana dalam bukti ini mempunyai persesuaian dengan identitas penggugat sebagaimana dalam gugatan penggugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa identitas dalam bukti surat ini adalah orang yang sama yang dalam perkara ini adalah merupakan penggugat;

Menimbang, bahwa P-13 adalah fotokopi Akta Baptisan atas nama DESI yang dikeluarkan oleh Gereja Bethel Indonesia;

Menimbang, bahwa bukti P-14 adalah fotokopi surat keterangan dari PT. Sumber Prima Anugrah Abadi yang menerangkan bahwa DESI adalah karyawan pada PT. Sumber Prima Anugrah Abadi yang telah mengundurkan diri sejak 1 Maret 2006;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-13 dan P-14 ini, Majelis Hakim bahwa bukti-bukti surat ini tidak mempunyai relevansi dalam pembuktian atas objek perkara dan selanjutnya akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti P-17 adalah fotokopi Kutipan Akta Perceraian atas nama KIM HAN dan DESI yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kab. Tangerang tertanggal 30 September 2016, bukti P-18 adalah fotokopi Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 68/PUU-XII/2014, bukti P-19 adalah fotokopi surat tanda penerimaan laporan/pengaduan No. STPL/317/VIII/2017/RIAU/RES PLWN atas nama DESI tertanggal 15 Agustus 2017 yang dikeluarkan oleh Polres Pelalawan dan bukti P-20 adalah fotokopi surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan (SP2P) No. B/28/II/2018/Reskrim kepada DESI tertanggal 12 Februari 2018 yang dikeluarkan oleh Polres Pelalawan;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat ini juga tidak mempunyai relevansi dalam membuktikan kepemilikan atas objek perkara, maka menurut Majelis Hakim bukti-bukti surat ini akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas bukti surat yang diajukan pihak

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 49 dari 65 Halaman.

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 yakni bukti P-4 s.d P-6 tersebut diatas bahwa bukti-bukti surat ini bersesuaian dengan objek perkara berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 387 M2 (tiga ratus delapan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kel. Pesaguhan Kec. Pangkalan Lesung Kab. Pelalawan Prop. Riau, sehingga bukti-bukti surat ini daatlah menerangkan mengenai kepemilikan atas objek perkara berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 387 M2 (tiga ratus delapan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kel. Pesaguhan Kec. Pangkalan Lesung Kab. Pelalawan Prop. Riau tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan keterangan saksi-saksi yang diajukan penggugat yang telah memberikan keterangan dimuka persidangan dengan dibawah sumpah yakni saksi MIEKE HARUN yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi kenal dengan penggugat karena bertetangga dengan penggugat di Tangerang dan saksi mengetahui bahwa penggugat ada membeli tanah didaerah Riau yang kemudian dibangun menjadi ruko. Bahwa saksi menerangkan bahwa saksi mengetahui bahwa penggugat ada membeli tanah di Riau yang merupakan milik MASBENI yang dimana pembelian tersebut dilakukan atas nama HENDRI karena MASBENI tidak mau menjual tanahnya kepada orang diluar Riau. Bahwa saksi mengetahui adanya bukti transfer uang dari penggugat kepada MASBENI sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari cerita penggugat kepada saksi dan saksi juga pernah melihat adanya akta jual beli dan kuasa menjual yang dibuat dihadapan Notaris antara penggugat dengan HENDRI karena saksi pernah diperlihatkan oleh penggugat pada tahun 2016;

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi OZI SAPUTRA menerangkan dimuka persidangan dengan dibawah sumpah pada pokoknya bahwa saksi kena dengan penggugat karena bertetangga dan saksi mengetahui bahwa penggugat ada menjual rumahnya yang berada di Tangerang dan kemudian uang penjualan rumah tersebut oleh penggugat dibelikan tanah di daerah Riau yang kemudian telah dibangun menjadi ruko dan saksi mengetahui hal ini karena diceritakan langsung oleh penggugat. Bahwa saksi pernah melihat adanya akta jual beli dan kuasa menjual yang dibuat dihadapan Notaris antara penggugat dengan HENDRI karena saksi pernah diperlihatkan oleh penggugat pada tahun 2016;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi ini setelah Majelis Hakim teliti bahwa keterangan saksi ini bersesuaian dengan bukti surat yang diajukan oleh penggugat yakni bukti P-4 dan P-5, sehingga keterangan para saksi ini juga dapatlah membuktikan mengenai kepemilikan atas objek perkara berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 387 M2 (tiga ratus delapan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kel. Pesaguhan Kec. Pangkalan Lesung Kab. Pelalawan Prop. Riau;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 50 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan diatas berdasarkan bukti-bukti yang diajukan pihak penggugat Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pihak penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 387 M2 (tiga ratus delapan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kel. Pesaguan Kec. Pangkalan Lesung Kab. Pelalawan Prop. Riau, namun, terhadap objek sengketa berupa tanah belakang ruko seluas \pm 580 M² yang terletak di Jl. Lintas Timur, RT. 003 RW. 005, Dusun Semundam Indah, Desa Pesaguan, Kec. Pangkalan Lesung, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau dengan batas-batas sebagai mana tersebut diatas, oleh karena tidak terdapat bukti penggugat untuk dapat membuktikan dalil gugatannya terhadap objek perkara tersebut, maka Majelis Hakim berkesimpulan Penunggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya terhadap objek sengketa berupa tanah belakang ruko seluas \pm 580 M² yang terletak di Jl. Lintas Timur, RT. 003 RW. 005, Dusun Semundam Indah, Desa Pesaguan, Kec. Pangkalan Lesung, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau. tersebut :

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah tergugat dapat mematahkan pembuktian yang telah dilakukan oleh penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil bantahan tergugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa tidak benar Tergugat menawarkan tanah objek sengketa kepada Penggugat, dan tidak benar kalau Penggugat yang membeli tanah tersebut kepada Turut Tergugat II, yang benar adalah Tergugat yang membeli tanah objek Gugatan kepada Turut Tergugat II dan tidak benar telah terjadi peralihan hak atas tanah Milik Tergugat Kepada Penggugat, yang benar adalah Penggugat dengan bekerjasama dengan Turut Tergugat I, telah melakukan peralihan hak kepemilikan pada sertifikat Hak Milik 05199 dari nama Tergugat (Hendri) kepada Penggugat (Desi) dengan cara melawan hukum, yaitu dengan membuat akta jual beli No. 56/2017 yang mana dalam akta Jual beli tersebut tanda tangan Tergugat telah di Palsukan, dan atas hal Tersebut Tergugat telah melaporkan tindakan pemalsuan tandatangan Tersebut kepada Polres Pelalawan dengan Laporan Polisi No : LP/206/V/2017/RIAU/RES PLLWAN, tanggal 15 Mei 2017, dan dalam laporan tersebut telah dilakukan uji Laboratorium Forensik akan keaslian tanda tangan Tergugat, dan dalam Hasil Laboratorium Forensik tersebut menyatakan tanda tangan Tergugat dalam akta jual beli No. 56/2017 yang buat dan dikeluarkan oleh Turut Tergugat I, Non Identik atau Palsu ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya pihak Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 s.d T-18 dan 2 (dua) orang

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 51 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi serta 1 (satu) orang ahli yang telah didengar keterangannya dimuka persidangan dengan di bawah sumpah yaitu Saksi SAPRIADI, DONI IRAWAN dan Ahli DR. MARYATI BACHTIAR, SH.,M.Kn;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang diajukan tergugat terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa bukti T-1 adalah Fotokopi surat keterangan ganti kerugian antara MASBENI dengan HENDRI tertanggal 29 Juni 2016;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti bukti surat ini menerangkan bahwa telah dilakukan ganti rugi sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) atas sebidang tanah yang terletak di RT. 03 RW. 05 Dusun Semundan Indah Kel. Pesaguan Kec. Pangkalan Lesung Kab. Pelalawan dengan luas 80 M2 (delapan puluh meter persegi) dan terhadap bukti surat ini telah ditandatangani oleh kedua belah pihak dan para saksi sempadan, sehingga bukti surat ini dapatlah dipertimbangkan sebagai bukti yang dapat menguatkan dalil bantahan tergugat;

Menimbang, bahwa bukti T-2 adalah fotokopi kwitansi dari HENDRI sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tertanggal 12 Januari 2017;

Menimbang, bahwa bukti surat ini menerangkan bahwa HENDRI telah menyerahkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran atas sebidang tanah yang terletak dibelakang ruko Hendri dengan ukuran 10 x 50 atas nama Masbeni yang terletak di RT. 03 RW. 05 Dusun 3 Desa Pesaguan Kec. Pangkalan Lesung;

Menimbang, bahwa bukti T-3 adalah fotokopi kwitansi dari HENDRI sejumlah Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) tertanggal 25 Februari 2016;

Menimbang, bahwa bukti surat ini menerangkan bahwa HENDRI telah menyerahkan uang sebesar Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) untuk pembayaran atas sebidang tanah yang terletak di RT. 03 RW. 05 Dusun 3 Desa Pesaguan Kec. Pangkalan Lesung dengan luas 15 x 25 M2 dengan luas keseluruhan 387,5 M2 (tiga ratus delapan puluh tujuh koma lima meter persegi);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa HENDRI telah menyerahkan uang pembelian atas tanah seluas 387,5 M2 (tiga ratus delapan puluh tujuh koma lima meter persegi) kepada Masbeni, sehingga bukti-bukti surat ini juga dapat dipertimbangkan dalam membuktikan dalil bantahan pihak tergugat;

Menimbang, bahwa T-4 adalah fotokopi tanda terima uang sebesar Rp. 13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) dari Hendri kepada Irvan Hoodrat Pane, SH tertanggal 15 Maret;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 52 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat ini hanyalah menerangkan bahwa uang sebesar Rp. 13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) untuk penerbitan sertifikat dari SKGR, namun bukti surat ini tidak menerangkan mengenai lokasi tanah dan ukuran tanah yang dimaksud sehingga menurut pertimbangan Majelis Hakim bukti surat ini haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti T-5 adalah fotokopi sertifikat hak milik No. 05199 atas nama HENDRI yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kab. Pelalawan tertanggal 28 Desember 2016;

Menimbang, bahwa bukti surat ini adalah merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa asli, namun bukti surat ini adalah merupakan bukti surat yang mempunyai persesuaian dengan bukti surat yang diajukan penggugat yakni bukti P-6, sehingga terhadap bukti surat T-5 ini Majelis Hakim akan pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti P-6 adalah merupakan bukti surat terbaru yang telah dilakukan perubahan mengenai nama pemegang hak atas tanah ini yang semula adalah HENDRI namun telah berubah menjadi DESI dimana perubahan pemegang hak tersebut didasarkan atas Akta Jual Beli PPAT IRVAN HOODRAT PANE, SH dengan No. 56/2017 tertanggal 5 April 2017, dan terhadap bukti surat P-6 adalah merupakan fotokopi yang telah disesuaikan dengan aslinya dimuka persidangan sehingga terhadap data fisik dan data yuridis sebagaimana dalam bukti P-6 haruslah dianggap benar, sehingga dengan demikian terhadap bukti T-5 ini menurut pertimbangan Majelis Hakim tidak mempunyai nilai pembuktian dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa T-6 adalah fotokopi surat keterangan ganti kerugian antara MASBENI dengan HENDRI tertanggal 1 Februari 2016;

Menimbang, bahwa bukti T-7 adalah fotokopi akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan No. 56/2017 tertanggal 5 April 2017;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat ini adalah merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa asli, dan bukti-bukti surat ini juga tidak dikuatkan oleh saksi-saksi yang bertandatangan dalam bukti-bukti surat ini dan juga tanpa dikuatkan dengan bukti yang sah lainnya, sehingga menurut pertimbangan Majelis Hakim bukti surat ini tidak mempunyai nilai pembuktian dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti T-8 adalah fotokopi surat tanda penerimaan laporan No. STPL/206/V/2017/RIA/RES PLWN atas nama HENDRI yang dikeluarkan oleh Polres Pelalawan;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 53 dari 65 Halaman.

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 bukti T-9 adalah fotokopi surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan (SP2HP) No. B/122/VIII/2017/Reskrim kepada HENDRI yang dikeluarkan oleh Polres Pelalawan tertanggal 7 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa bukti T-10 adalah fotokopi surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan (SP2HP) No. B/79/V/2017/Reskrim kepada HENDRI yang dikeluarkan oleh Polres Pelalawan tertanggal 22 Mei 2017;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat ini setelah Majelis Hakim teliti bahwa bukti-bukti surat ini tidak mempunyai relevansi dalam pembuktian terhadap kepemilikan atas objek perkara sehingga terhadap bukti-bukti surat ini akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti T-11 adalah fotokopi kwitansi dari HENDRI sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa bukti surat ini menerangkan bahwa HENDRI telah memberikan uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Masbeni untuk pembayaran sebidang tanah yang terletak di belakang ruko Hendri dengan luas 80 M2 (delapan puluh meter persegi), sehingga bukti surat ini dapat dipertimbangkan untuk menguatkan dalil bantahan tergugat;

Menimbang, bahwa bukti T-12 adalah fotokopi surat pemberitahuan pajak bumi dan bangunan atas nama wajib pajak Hendri tertanggal 30 September 2016 dan 29 September 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bahwa SPPT PBB adalah merupakan dokumen yang berisi besarnya utang atas pajak bumi dan bangunan yang harus dilunasi oleh wajib pajak pada waktu yang telah ditentukan dan SPPT PBB bukanlah merupakan bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah, sehingga bukti surat ini juga haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa T-13 adalah fotokopi surat izin mendirikan bangunan (IMB) atas nama Hendri yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Pelalawan No. 137/DPMPTSP/IMB-S/2018/6 tertanggal 15 Januari 2018;

Menimbang, bahwa surat izin mendirikan bangunan (IMB) juga bukanlah merupakan bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah, namun IMB adalah merupakan izin yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah setempat sebelum melakukan pendirian bangunan diatas suatu bidang tanah, sehingga bukti ini juga haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti T-14 adalah fotokopi surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan (SP2HP) No. B/161/IX/2017/Reskrim kepada HENDRI yang dikeluarkan oleh Polres Pelalawan tertanggal 27 September 2017;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 54 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti T-15 adalah fotokopi pengiriman kembali berkas perkara a.n. tersangka IRVAN HOODRAT PANE, SH kepada Kepala Kejaksaan Negeri Pelalawan No. B/156.c/II/2018/Reskrim tertanggal 22 Februari 2018;

Menimbang, bahwa bukti T-16 adalah fotokopi surat laporan pengaduan dari kantor pengacara Dody Fernando, SH.,MH & Rekan kepada Jaksa Agung Muda Pengawasan (JAMWAS) Kejaksaan Agung RI tertanggal 12 Maret 2018;

Menimbang, bahwa bukti T-17 adalah fotokopi surat keterangan dari Kelenteng Delapan Dewa atas nama HENDRI;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti bukti-bukti surat ini juga ternyata tidak memiliki relevansi dalam pembuktian mengenai kepemilikan atas objek perkara sehingga terhadap bukti-bukti surat ini akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti T-18 adalah fotokopi surat keterangan dari Kelenteng Delapan Dewa atas nama HENDRI;

Menimbang, bahwa bukti ini adalah merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa asli dan terhadap bukti ini adalah merupakan bukti yang berdiri sendiri tanpa dikuatkan bukti yang sah lainnya sehingga terhadap bukti seperti ini tidak mempunyai nilai pembuktian dan akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan keterangan saksi yang diajukan tergugat yang telah memberikan keterangan dimuka persidangan dengan dibawah sumpah yakni saksi SAPRIADI pada pokoknya menerangkan bahwa saksi kenal dengan tergugat dan saksi pernah bekerja sebagai pemborong sekaligus pekerja dalam melakukan pekerjaan pembangunan rumah toko (RUKO) diatas objek perkara dimana saksi melakukan pekerjaan tersebut sampai dengan selesai dan sepengetahuan saksi sekarang ruko tersebut menjadi tempat bengkel tergugat. Bahwa saksi menerangkan yang menyuruh saksi untuk bekerja membangun ruko adalah tergugat dan yang membayar upah saksi dan anggota saksi bekerja adalah tergugat dan biasanya saksi ada dibayar secara langsung adan ada melalui transfer bank dan sepengetahuan saksi bahwa sebelum dibangun ruko tanah tersebut dibeli oleh tegugat kepada sdr MASBENI, dimana saksi mengetahui hal ini karena diberitahu oleh tergugat dan saksi mengetahui bukti surat T-1 dimana saksi menjadi saksi dalam bukti surat tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan keterangan saksi yang diajukan tergugat yang telah memberikan keterangan dimuka persidangan dengan dibawah sumpah yakni saksi DONI IRAWAN pada pokoknya menerangkan bahwa saksi kenal dengan tergugat dan saksi ada bekerja melakukan pembangunan ruko bersama-sama dengan saksi Sapriadi, dimana saksi adalah anggota/pekerja dari saksi Sapriadi. Bahwa yang menyuruh

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 55 dari 65 Halaman.

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

saksi untuk bekerja adalah sdr Sapriadi dan saksi menerima gaji atas pekerjaan saksi tersebut dari sdr Sapriadi. Bahwa saksi melakukan pekerjaan pembangunan ruko lebih kurang selama 6 (enam) bulan sejak bulan Mei 2016 sampai dengan selesai pada bulan Desember 2016. Bahwa saksi tidak mengetahui asal-usul tanah yang dibangun ruko tersebut dan saksi tidak mengetahui siapa pemilik ruko tersebut;

Menimbang, bahwa ahli DR. MARYATI BACHTIAR, SH.,M.Kn telah memberikan keterangan dimuka persidangan dengan dibawah sumpah pad pokoknya menerangkan bahwa Perjanjian Jual Beli (PJB) dilakukan apabila pembayaran belum dilunasi sedangkan jika pembayaran sudah dilunasi maka dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) serta PJB dan AJB adalah merupakan bukti otentik dan ahli juga menerangkan bahwa AJB adalah merupakan bukti peralihan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena turut tergugat I juga mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.TI.1 sampai dengan T.TI.2, maka untuk menentukan bahwa apakah bukti surat yang diajukan oleh turut tergugat I tersebut dapat menguatkan dalil sangkalannya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang diajukan turut tergugat I sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bukti surat T.TI.1 merupakan bukti surat yang mempunyai persesuaian dengan bukti surat yang diajukan penggugat yakni bukti P-4, sehingga terhadap bukti surat T.TI.1 ini Majelis Hakim akan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti bukti surat ini menerangkan bahwa antara Tuan Hendri selaku pihak pertama/penjual telah menjual sebidang tanah yang terletak di Kel. Pesaguan Kec. Pangkalan Lesung Kab. Pelalawan dengan luas 387, 5 M2 (tiga ratus delapan puluh tujuh koma lima meter persegi) kepada Nyonya Desi selaku pihak kedua/pembeli dengan harga Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) tertanggal 8 April 2016;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat ini adalah merupakan bukti surat yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu, yang mana dalam hal ini bukti surat ini adalah merupakan perjanjian jual beli atas tanah yang telah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan terhadap bukti surat ini telah ditandatangani oleh kedua belah pihak yakni pihak penjual dan pihak pembeli serta ditandatangani oleh para saksi, sehingga menurut pertimbangan Majelis Hakim bahwa bukti surat ini dapatlah dikatakan sebagai bukti surat yang bersifat akta otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna sehingga terhadap isi dari bukti surat ini juga haruslah dianggap telah benar, sehingga bukti surat ini

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 56 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapatlah dipertimbangkan sebagai bukti yang dapat menguatkan dalil-dali gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat T.TI.2 merupakan bukti surat yang mempunyai persesuaian dengan bukti surat yang diajukan penggugat yakni bukti P-5, sehingga terhadap bukti surat T.TI.2 ini Majelis Hakim akan pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti bukti surat ini menerangkan bahwa antara Tuan Hendri selaku pihak pertama telah memberikan kuasa kepada Nyonya Desi selaku pihak kedua untuk mengurus peningkatan hak (sertipikat) atas nama pemberi kuasa terhadap sebidang tanah yang terletak di Kel. Pesaguan Kec. Pangkalan Lesung Kab. Pelalawan dengan luas 387, 5 M2 (tiga ratus delapan puluh tujuh koma lima meter persegi) tertanggal 8 April 2016;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat ini juga merupakan bukti surat yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu yakni dibuat oleh Notaris dan terhadap bukti surat ini juga telah ditanda tangani oleh pihak pemberi kuasa dan penerima kuasa serta oleh para saksi sehingga bukti surat ini adalah merupakan bukti surat yang bersifat otentik dan bukti surat ini juga dapat menguatkan dalil gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena turut tergugat III juga mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.TIII.1 sampai dengan T.TIII.5, maka untuk menentukan bahwa apakah bukti surat yang diajukan oleh turut tergugat III tersebut dapat menguatkan dalil sangkalannya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang diajukan turut tergugat 1 (satu) sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bukti T.TIII.1 berupa fotocopy surat keputusan kepala kantor pertanahan kabupaten pelalawan No.307/HM/BPN-05.16/2016 tanggal 16 Desember 2016 tentang pemberian hak milik atas nama Hendri atas tanah di desa Pesaguan Kecamatan Pangkalan Lesung Kabupaten Pelalawan;

Menimbang, bahwa bukti T.TIII.2 berupa fotocopy surat keterangan ganti kerugian nomor :04/SKGR/PSG/2016 tanggal 1 Februari 2016, diketahui oleh kepala desa Pesaguan Reg.nomor 17/SKGR/II/2016 tertanggal 18 Februari 2016;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.TIII.dan bukti 1 T.TIII.2 setelah Majelis Hakim meneliti bahwa, bukti bukti surat tersebut merupakan syarat dan proses dalam penerbitan hak milik No. 05199 tertanggal 28 Desember 2016 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan, sehingga penerbitan sertipikat hak milik No. 05199 tertanggal 28 Desember 2016 dan sertipikat hak milik No. 05199 tertanggal 28 Desember 2016 sah adanya,

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 57 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepanjang dapat dibuktikan bahwa syarat atau proses dalam penerbitan sertifikat tersebut cacat hukum;

Menimbang, bahwa bukti T.TIII.3 berupa Fotokopi sertifikat hak milik No. 05199 tertanggal 28 Desember 2016 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan;

Menimbang, bahwa bukti T.TIII.4 berupa Fotokopi surat ukur nomor : 00201/Pesaguan/2016 tanggal 1 November 2016;

Menimbang, bahwa bukti T.TIII.3 dan bukti T.TIII.4 merupakan bukti surat yang mempunyai persesuaian dengan bukti surat yang diajukan penggugat yakni bukti P-6, sehingga terhadap bukti T.TIII.3 dan bukti T.TIII.4 ini Majelis Hakim akan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti bukti surat ini adalah merupakan bukti tanda hak atas tanah berupa sertifikat hak milik atas sebidang tanah yang terletak di Kel. Pesaguan Kec. Pangkalan Lesung Kab. Pelalawan dengan luas 387 M2 (tiga ratus delapan puluh tujuh meter persegi), dimana nama HENDRI selaku pemegang hak atas tanah ini telah dilakukan perubahan dan pencoretan (roya) atas nama pemegang hak yakni DESI berdasarkan atas Akta Jual Beli PPAT IRVAN HOODRAT PANE, SH dengan No. 56/2017 tertanggal 5 April 2017, sehingga pemegang hak atas bidang tanah ini sebagaimana dalam bukti surat ini adalah DESI;

Menimbang, bahwa sertifikat adalah merupakan bukti surat yang memuat mengenai data fisik dan data yuridis atas bidang tanah, dimana bukti surat ini telah memuat mengenai data fisik atas bidang tanah yakni terletak di Kel. Pesaguan Kec. Pangkalan Lesung Kab. Pelalawan dengan luas 387 M2 (tiga ratus delapan puluh tujuh meter persegi) dan telah memuat data yuridis pemegang hak yakni sdr DESI, dan terhadap data fisik dan data yuridis ini haruslah diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan sehari-hari maupun dalam kaitan berperkar di Pengadilan sepanjang data fisik dan data yuridis ini tidak dapat dibuktikan sebaliknya, sehingga menurut pertimbangan Majelis Hakim bahwa bukti surat ini juga dapat menguatkan dalil gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa bukti T.TIII.5 berupa Fotokopi surat tanda penerimaan barang bukti dari Irwato.SH selaku penyidik pada Polres Pelalawan tanggal 2 Juni 2017;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat ini setelah Majelis Hakim teliti bahwa bukti-bukti surat ini tidak mempunyai relevansi dalam pembuktian terhadap kepemilikan atas objek perkara sehingga terhadap bukti-bukti surat ini akan dikesampingkan;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 58 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan para saksi serta ahli yang diajukan oleh pihak tergugat menurut pertimbangan Majelis Hakim tidaklah dapat mematahkan pembuktian yang telah diajukan pihak penggugat bahwa penggugat adalah pemilik yang sah atas 1 (satu) bidang tanah seluas 387 M2 (tiga ratus delapan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kel. Pesaguhan Kec. Pangkalan Lesung Kab. Pelalawan Prop. Riau karena berdasarkan atas pertimbangan diatas bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh penggugat adalah merupakan bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna dan bukti-bukti surat yang diajukan penggugat ternyata bersesuaian dengan objek sengketa dalam perkara ini, sedangkan bukti-bukti surat yang diajukan tergugat adalah merupakan bukti yang dibuat dibawah tangan, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pihak tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas bahwa pihak penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa penggugat adalah pemilik yang sah atas 1 (satu) bidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan ruko seluas 387 M2 (tiga ratus delapan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kel. Pesaguhan Kec. Pangkalan Lesung Kab. Pelalawan Prop. Riau;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa yang kedua apakah tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berkaitan dengan objek perkara;

Menimbang, bahwa sejak putusan *Hoge Raad* tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara *Lindenbaum-cohen*, konsep perbuatan melawan hukum telah berkembang dan sejak saat itu terdapat 4 (empat) kriteria perbuatan melawan hukum, yakni sebagai berikut :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subjektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta orang lain;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berkaitan dengan objek perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan bahwa sekarang objek perkara berada dibawah penguasaan tergugat dan oleh karena penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa penggugat adalah pemilik yang sah atas 1 (satu) bidang tanah seluas 387 M2 (tiga ratus delapan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kel. Pesaguhan Kec. Pangkalan Lesung Kab. Pelalawan Prop. Riau, maka menurut pertimbangan

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 59 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim bahwa penguasaan objek perkara yang dilakukan oleh tergugat tersebut adalah merupakan bentuk dari perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai petitum poin pertama dari gugatan Penggugat baru akan dipertimbangkan setelah seluruh petitum lainnya dipertimbangkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas, oleh karena Pihak Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya terhadap objek perkara berupa 1 (satu) bidang tanah seluas $\pm 387 \text{ M}^2$ yang diatasnya terdapat bangunan ruko yang terletak di Jl. Lintas Timur, RT. 003 RW. 005, Dusun Semundam Indah, Desa Pesaguan, Kec. Pangkalan Lesung, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau, maka terhadap petitum penggugat pada point 2 (dua) dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum gugatan penggugat pada point 2 (dua), maka petitum gugatan penggugat pada point 3 (tiga) dan point 4 (empat) beralasan untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan penggugat pada poin kelima yang menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah objek perkara berupa tanah belakang ruko dengan luas $\pm 580 \text{ M}^2$ yang beralamat RT 03 RW 05 Dusun III Desa Pesaguan Kec. Pangkalan Lesung Kab. Pelalawan dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Masbeni 10/5 M
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Hendri. S 16/34 M
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Jalan 15 M
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Masbeni 50 M

Oleh karena penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan penggugat terhadap objek perkara berupa tanah belakang ruko dengan luas $\pm 580 \text{ M}^2$ yang beralamat RT 03 RW 05 Dusun III Desa Pesaguan Kec. Pangkalan Lesung Kab. Pelalawan tersebut, maka terhadap petitum gugatan penggugat pada poin 5 (lima), haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolakya petitum pada point kelima, maka sudah sepantasnya terhadap petitum pada point kedalapan juga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum poin keenam yang menyatakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas menurut Majelis Hakim petitum ini juga beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 60 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena petitum poin keenam dikabulkan, maka terhadap petitum poin ketujuh ini juga beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesembilan yang menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp. 1,493,809,200 (satu milyar empat ratus sembilan puluh tiga juta delapan ratus sembilan ribu dua ratus), terhadap tuntutan tersebut Penggugat tidak dapat membuktikan tentang jumlah kerugian yang nyata-nyata dialami oleh Penggugat dan juga pihak penggugat dalam gugatannya tidak menerangkan secara rinci kerugian yang dialaminya serta tidak didukung oleh bukti yang cukup, maka terhadap petitum ini tidaklah beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan penggugat pada point kesepuluh yang meminta agar Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini, Majelis Hakim menilai oleh karena selama pemeriksaan perkara ini tidak pernah diajukan permohonan sita maupun dikeluarkan perintah untuk melaksanakan sita, maka petitum gugatan penggugat pada point kesepuluh haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Angka 12 (dua belas) gugatan Penggugat, oleh karena ternyata pokok gugatan Penggugat sendiri bukan merupakan permintaan berupa pembayaran sejumlah uang dan sifat putusan perkara ini adalah penghukuman/*condemnatoir*, sejalan dengan ketentuan Pasal 606a – b Rv, maka permohonan Penggugat agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) cukup beralasan menurut hukum, namun Majelis berpendapat uang paksa yang dibebankan kepada Tergugat yang patut dikabulkan adalah sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan tersebut sejak putusan tersebut berkekuatan hukum tetap, oleh karena itu Petitum Angka 12 (dua belas) gugatan Penggugat tersebut patut untuk dikabulkan

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut ternyata gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian, maka selebihnya haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena beberapa petitum gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Tergugat adalah sebagai pihak yang kalah sehingga berdasarkan Pasal 192 ayat (1) R.Bg. sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini ;

DALAM REKONPENSI

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 61 dari 65 Halaman.

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 maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi adalah sebagaimana diuraikan di muka ;

Menimbang bahwa, mengenai gugatan rekonvensi, dimana hal tersebut dalam konvensi semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, maka Majelis Hakim berpendapat menjadi kurang tepat dan berlebihan apabila Majelis Hakim mempertimbangkannya lagi, oleh karena terhadap gugatan rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima

Mengingat, ketentuan dalam RBg, Undang-undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 1365 KUHPerdara dan segala peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan Provisi Penggugat;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat III Untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan perpindahan hak berupa Perikatan Jual Beli Nomor : 25 tertanggal 08 April 2016 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor : 26 tertanggal 08 April 2016 antara Hendri (**Tergugat**) dengan Desi (**Penggugat**) yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Irvan Hoodrat Pane, S.H adalah sah dan berharga
3. Menyatakan surat Sertipikat Hak Milik No. 05199 balik nama atas nama **Penggugat** (Desi) tertanggal 28 Desember 2017 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan dan perpindahan hak diatasnya sah dan berharga;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah seluas $\pm 387 \text{ M}^2$ yang diatasnya terdapat bangunan ruko, yang terletak di Jl. Lintas Timur, RT. 003 RW. 005, Dusun Semundam Indah, Desa Pesaguan, Kec. Pangkalan Lesung, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah-----Hendri. S
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah-----DMJ Lintas Timur
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah-----Masbeni
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah-----Masbeni

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 62 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);
6. Menghukum Tergugat serta siapa saja yang menguasai dan atau memperoleh hak apapun atas bidang tanah seluas $\pm 387 \text{ M}^2$ yang diatasnya terdapat bangunan ruko, yang terletak di Jl. Lintas Timur, RT. 003 RW. 005, Dusun Semundam Indah, Desa Pesaguan, Kec. Pangkalan Lesung, Kab. Pelalawan, Provinsi Riau untuk menyerahkan bidang tanah terperkara tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik dan utuh seperti keadaan semula, bebas dari penguasaan pihak lain serta tanpa beban apapun;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan ini, sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
9. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang sampai dengan saat ini sebesar Rp. 5.666.000.00,-(lima juta enam ratus enam puluh enam ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputus pada sidang musyawarah Hakim pada hari **SENIN**, tanggal **19 Maret 2018** oleh kami **I DEWA GEDE BUDHY DHARMA ASMARA, SH.MH.** sebagai Ketua Majelis Hakim didampingi oleh **NURRAHMI, SH.** dan **ANDRY ESWIN SUGANDHI OETARA, SH.MH** masing-masing selaku Anggota Majelis Hakim, putusan mana dibacakan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **RABU**, tanggal **18 April 2018** oleh kami **NURRAHMI, SH., sebagai Hakim Ketua Majelis, RIA AYU ROSALIN, SH.MH, DAN ANDRY ESWIN SUGANDHI OETARA, SH.MH** masing-masing selaku Anggota Majelis Hakim berdasarkan penetapan pergantian Majelis Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN PLW tertanggal 20 Maret 2018, dengan dibantu oleh **DONI EKA PUTRA, SH.MH.,** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pelalawan, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.PLW Halaman 63 dari 65 Halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

ttd

RIA AYU ROSALIN, SH.MH

ttd

ANDRY ESWIN SUGANDHI OETARA, SH.MH.

Panitera Pengganti,

ttd

DONI EKA PUTRA, SH.MH.

Hakim Ketua tersebut,

ttd

NURRAHMI, SH.

BIAYA PERKARA :

1. Pendaftaran	: Rp 30.000,-
2. Biaya proses	: Rp. 50.000,-
3. Biaya panggilan	: Rp.3.300.000,-
4. PNBP	: Rp. 25.000,-
5. Pemeriksaan setempat	: Rp.2.250.000,-
6. Materai	: Rp 6.000,-
7. Redaksi	: Rp 5.000,-
Total	: Rp 5.666.000,- (<i>lima juta enam ratus enam puluh enam ribu Rupiah</i>)

Pangkalan Kerinci, 26 April 2018
PENGADILAN NEGERI PELALAWAN
PANITERA,

ERI SOFYAN, SH
NIP. 19600817 198203 1 013

Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 64 dari 65 Halaman.



Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Plw Halaman 65 dari 65 Halaman.

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)